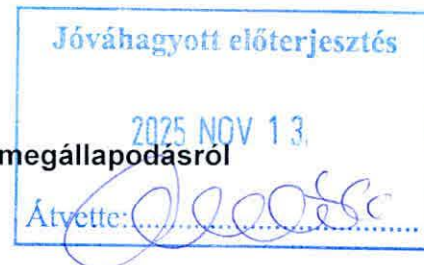


ELŐTERJESZTÉS
a Szilas Liget lakóparkfejlesztéssel kapcsolatos fejlesztési megállapodásról

Tisztelt Képviselő-testület!



A Budapest XV. kerület Szentmihályi út – Szilas park lakótelep – Pólus Center – Szilas-patak – World Mall Center által határolt területen, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban: Fejlesztési Terület) 2025. év elején a Szilas Liget Ingatlanfejlesztési Kft. (Bayer Construct Zrt. projektcége, a továbbiakban: Beruházó) tulajdonába kerültek.

Beruházó a jelenleg még beépítetlen területen „Szilas Liget” megnevezéssel, egy nagyvárosias karakterű lakóingatlan-fejlesztést kíván megvalósítani.

A közel 20 hektáros terület régóta építési övezetben helyezkedik el, beépítése már többször napirenden volt a korábbi tulajdonosok szándéka szerint, de az akkori gazdasági helyzet miatt egyik elképzelés sem realizálódott. A terület fejlesztése a tulajdonviszonyok változása miatt újra napirendre került.

A terület új tulajdonosának célja a Kormány által meghirdetett Otthon Start Programnak megfelelő lakások építése. Ennek okán a Kormány a fejlesztést a 302/2025. (X. 6.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: kiemelő kormányrendelet) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, amely a beruházásokkal kapcsolatos közigazgatási hatósági eljárások gyorsítását, valamint az országos és a helyi építési szabályokat felülíró sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazását jelenti. A kiemelő kormányrendelet tervezetével kapcsolatban Önkormányzatunk megfogalmazta, és elküldte az előterjesztő minisztérium részére aggályait, amire visszajelzés nem érkezett, érdemi észrevételeink jelentős része nem került befogadásra.

A 2025. október 7-étől hatályos kiemelő kormányrendelet jelentősen átírja a fejlesztési terület beépítési szabályait, melyek alapján a beruházó közel 3500 lakás építését valósíthatja meg, a környező lakótelepekhez képes jóval intenzívebb beépítési sűrűséggel és beépítési magassággal, aminek köszönhetően a beruházás jelentős mértékben megváltoztatja az érintett kerület rész beépítettségét, zöldfelületi mutatóját. Ezt jeleztük az építési és közlekedési miniszter felé is, választ ettől a minisztériumtól sem kaptunk. A beruházással kapcsolatos levelezés az Önkormányzat honlapján már korábban közzétételre került.

A lakóingatlan-fejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítása miatt sajnálatos módon az Önkormányzat elesett a fejlesztés várható hatásait

bemutató, a hatályos jogszabályokban előírt és elvárt telepítési tanulmányterven alapuló településrendezési szerződés megkötésének a lehetőségétől. A tervezett lakófejlesztésnek ugyanakkor jelentős környezeti és társadalmi hatásai lesznek, melyek alapvetően a környező lakosságot és az Önkormányzatot terhelhetik. Ennek részbeni átvállalását szolgálhatja egy fejlesztési megállapodás, melyben szabályozhatók a lakófejlesztéshez kapcsolódó, kötelezően végrehajtandó közcélú feladatok, humán és infrastrukturális fejlesztések. Ennek érdekében elkezdtük a fejlesztővel az egyeztetéseket, valamint folyamatosan figyelemmel kísértük a Budapest Közút Zrt.-vel és a Budapesti Közlekedési Központ Zrt.-vel folytatott tárgyalásokat.

Az egyeztetések eredményként létrejött megállapodástervezet tartalmazza a lakóingatlan-fejlesztéshez elengedhetetlen infrastrukturális beruházásokat (közmű-, közút- és humáninfrastruktúra), illetve egyéb közjóléti fejlesztéseket (közparkfejlesztés, Szilas-patak revitalizáció, közösségi közlekedés fejlesztése, zöldterület-fejlesztés, saját telken belül kerékpárút építése), melyeket a lakásépítések ütemezésével párhuzamosan a beruházó megvalósít, így különösen:

- a fejlesztési területen belüli teljeskörű közmű- és közterület- és zöldfelület-fejlesztés,
- a fejlesztési területen belül egy 6 csoportos bölcsőde megépítése,
- a Pólus Centerhez vezető út újjáépítése és a Nyírpalota út – Szentmihályi út csatlakozási csomópont átépítése,
- fejlesztési területen kívül a Szentmihályi út – Rákospalotai határút csatlakozásánál lévő körforgalom átépítése,
- M3 autópálya felvezető szakaszának szélesítése.

A megállapodástervezet kiterjed arra is, hogy a beruházó épületenként, a megépült lakások véglegessé vált használatbavételi engedélyének kiadását követően, tételes elszámolás alapján 500.000 Ft/lakás fejlesztési hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére. A tervezet értelmében a kapott fejlesztési hozzájárulás összegét az Önkormányzat a megállapodás részét nem képező közérdekű fejlesztésekre fordíthatja. A fejlesztési területen belül kialakítandó új közterületek, a 6 csoportos bölcsőde, valamint a védőerdő-területek a tervezet szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülnek térítésmentes átadás keretében. A megállapodáshoz több melléklet is készült az egyértelműség kedvéért. A 7. melléklet tartalmazza a Beruházó által vállalt, a beruházáshoz közvetlenül, illetve közvetve kapcsolódó infrastruktúrafejlesztések előzetes költségbecslését, mely azonban jelen előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésre. (A megállapodás tervezete, azok rendelkezésre álló mellékleteivel együtt az előterjesztés 1. mellékletét képezik A tervezett beruházás, Beruházó által rendelkezésünkre bocsátott látványterveit az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.)

Különös tekintettel arra, hogy a kiemelő kormányrendelettel Önkormányzatunk a területre vonatkozó összes építés- és közlekedésszabályozási, valamint környezetvédelmi lehetőségét elveszítette, a jelentős mértékű lakóingatlan-fejlesztés környezeti és társadalmi hatásainak mérséklése érdekében javaslom a megállapodás tervezetének elfogadását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

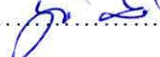
Budapest, 2025. október „13.”.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléklet:

1. Megállapodás tervezete
2. Beruházás látványtervei

2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek:

Főépítési Iroda	2025. november „13.”	Aláírás: 
Jegyzői Iroda	2025. november „13.”	Aláírás: 
Városgazdálkodási Főosztály	2025. november „13.”	Aláírás: 

3. Bizottságok: Kerületfejlesztési Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály	2025. november „13.”	Aláírás: 
------------------------	----------------------	--

5. Jegyzői láttamozás:	2025. november „13.”	Aláírás: 
-------------------------------	----------------------	---

6. Meghívandók: beruházó képviselői

7. Hátteranyag a Főépítési Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a(z) ikt. számú előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal megállapodást köt a Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2038 Sósút, Homokbánya út 3., cégjegyzékszám: 13 09 240048, adószám: 10895261-2-13) a Budapest XV. kerület Szilas Liget lakópark lakófejlesztés környezeti és társadalmi hatásainak mérséklése, a fejlesztéssel párhuzamos közcélú fejlesztések megvalósítása érdekében. Felhatalmazza a Polgármestert a fejlesztési megállapodás aláírására azt követően, hogy a megállapodástervezet 7. mellékletét képező előzetes beruházói költségbecslés rendelkezésre áll.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. november 27. (elfogadásra)

2025. december 30. (megállapodás aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. törvény 6. §-a, 23. § (5) bekezdés 5. pontja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025 NOV 13.
Átveve: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett: 
2025 NOV 13.
.....hón

Szerződés száma:/2025. Ügyiratszám: 2/...../2025. Témafelelős:
Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

FEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS

(a továbbiakban: **megállapodás**) amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.
adószáma: 15735784-2-42,
statisztikai számjele: 15735784-8411-321-01,
törzsszáma: 735782,
bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005,
képviseli: **Cserdiné Németh Angéla** polgármester,

mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**), másrészről

Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 2038 Sóskút, Homokbánya út 3.
cégjegyzékszám: 13-09-240048
statisztikai számjele: 10895261-4100-113-13,
adószáma: 10895261-2-13,
bankszámlaszáma: GRÁNIT Bank Zrt. 12100011-19085452-00000000,
képviseli: **Balázs Attila** ügyvezető,

mint Beruházó (a továbbiakban: **Beruházó**, Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban együtt: **Felek**) között, az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

1. Preambulum

1.1./ Beruházó a Budapest XV. kerület, 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számú ingatlanok kizárólagos tulajdonosa.

1.2./ Beruházó a Budapest XV. kerület Szentmihályi út – Szilas park lakótelep – Pólus Center – Szilas-patak – World Mall Center által határolt területen, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számú ingatlanokon, és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon (a továbbiakban: **Fejlesztési Terület**), „**Szilas Liget**” megnevezéssel, egy nagyvárosias karakterű lakóingatlan fejlesztést kíván megvalósítani a jelen megállapodás 3. mellékletét képező beépítési tervnek megfelelően (a továbbiakban: **Beruházás**). Beruházó elkötelezett abban, hogy egy élhető, zöldterület-domináns, átjárható, elsődlegesen lakóingatlan-fejlesztést kivitelez a területen. A Fejlesztési Terület lehatárolását az 1. melléklet tartalmazza.

1.3./ Felek jelen megállapodás előzményeként rögzítik, hogy Magyarország Kormánya a Fejlesztési Terület tekintetében a Beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket az *egyreszű gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 302/2025. (X. 6.) Korm. rendelet* 2. mellékletének 140. pontjában a rendelet 1. § (1) bekezdésében és 4/K. §-ában foglaltak alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, amely a beruházásokkal kapcsolatos közigazgatási hatósági eljárások és településképi eljárások gyorsítását, valamint az országos és a helyi építési szabályokat felülíró sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazását jelenti.

1.4./ A Fejlesztési területen Beruházó négy ütemben tervezetten mindösszesen 3487 db, azaz háromezer-négyszáznyolcvanhét lakást és kereskedelmi, szociális funkciójú helyiséget magában foglaló épületek létesítését szándékozik megvalósítani a 3. mellékletben meghatározott kialakítás szerint.

1.5./ Felek jelen megállapodást a Fejlesztési területet érintő Beruházás és annak következményeiből adódó településfejlesztési céljainak megvalósítása végett, érdekeik kölcsönös figyelembevételével, azok egyensúlyának megtartása mellett kötik.

1.6./ Jelen megállapodás további célja a Beruházás megvalósulása esetén a megvalósítás szabályozása és mindazon egyéb – jelen megállapodásban tételesen meghatározott – olyan, a

Beruházás közvetlen műszaki szükségleteit, és azt meghaladó, részben már fennálló közérdekű településfejlesztési és infrastrukturális fejlesztési feladatok Beruházó, illetve általános vagy jelen megállapodás szerinti különös jogutódjuk általi vállalása, amelyek az Önkormányzatot terhelnék a Fejlesztési területen belüli közmű-, és útépitési kötelezettségekkel, illetőleg a Fejlesztési területen kívül, a Beruházás következményeként keletkező infrastrukturális feladatokkal összefüggésben, továbbá a Beruházó által nyújtandó településfejlesztési hozzájárulás szabályozása (a továbbiakban együttesen: **Közcélú Fejlesztések**).

A tervezett Közcélú Fejlesztések megvalósításának célja – a Fejlesztési Területre költöző lakók igényeinek kielégítésén túl – az Önkormányzat területén élő helyi lakosság lakókörnyezetének fejlesztése, minőségi szabadidős tevékenységek végzésre alkalmas zöldterületek kialakítása, a XV. kerület területén üzemelő utak fejlesztése, közművek felújítása, kiváltása, az infrastrukturális létesítmények üzemeltetési körülményeinek javítása, a lakófejlesztés környezeti hatásainak mérséklése érdekében.

1.7./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a hatályos településrendezési tervek, azaz 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT), az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest Főváros rendezési szabályzata (FRSZ) és a 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) szerint a Fejlesztési terület a távlatban tervezett kötőtpályás közösségi közlekedési elemmel érintett.

2. A Beruházás megvalósítása

2.1./ Beruházó a Beruházást négy ütemben kívánja megvalósítani, az 5.2. melléklet szerinti tervezett ütemezés szerint.

2.2./ A Beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra-fejlesztések koncepcióterveit (meglévő és létesítésre kerülő közterület(ek) alatt elhelyezendő közművek kiépítése: víz-, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezetés, távhő hálózatfejlesztés, elektromos ellátás, tűzvízellátás, hírközlés; valamint a meglévő és létesítésre kerülő közterület(ek)en kiépítendő elemek: útfelületek, gyalogos felületek, közterületi parkolók, közvilágítás, közterületi fásítás és zöldfelület kialakítás) jelen megállapodás 2. melléklete tartalmazza, melyhez kapcsolódóan a Beruházó a tervezett fejlesztésre vonatkozó jelenértékű előzetes költségbecslést készített a 7. melléklet szerint.

A Felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy a tervezett kialakítások, műszaki tartalom az engedélyező hatósági, szakhatósági, egyéb, illetékes harmadik fél vagy kezelői előírások alapján módosulhatnak.

2.3./ Felek rögzítik, hogy a Közcélú Fejlesztések megvalósításához, illetve a jelen megállapodás 3. mellékletét képező beépítési tervnek megfelelő tömbstruktúra kialakításához telekalakítási eljárások lefolytatása szükséges. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás hatálybalépése után, tervezetten 360 napon belül megtörténik a Fejlesztési terület, illetve a Közcélú Fejlesztésekkel érintett területek szükséges telekalakítása és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése és bejegyzése.

Az érintett ingatlanok az alábbiak:

a) Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91101 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan;

b) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91186 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett feltöltött terület” megnevezésű ingatlan;

c) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91077/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1150 Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan;

d) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91097/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett feltöltött terület” elnevezésű ingatlan;

e) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91098 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1150 Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” ingatlan;

f) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91099 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan;

2.4./ A telekalakítási eljárásokkal tervezetten a Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft tulajdonát képező, a 2.3 pontban részletesen ismertetett ingatlanok telekalakítását követően a 4. melléklet szerinti telekalakítás valósul meg.

2.5./ A Beruházás, és az egyes Közcélú fejlesztések elkészültét követően a 4. mellékletben jelölt számozás szerint a következő ingatlanok kerülnek az Önkormányzat tulajdonába:

- a) „1” jelű út
- b) „2” jelű út
- c) „4” jelű út
- d) „5” jelű út
- e) „6” jelű út
- f) „7” jelű út
- g) „8” jelű út
- h) „3” jelű véderdő területe a 3.6.2 pontban meghatározottak szerint.

2.6./ A telekalakítás érdekében:

a) A Beruházó saját költségére a 4. mellékletben szereplő tervezett telekalakításnak megfelelően változási vázrajzot készít, azt záradékoltatja, engedélyezteti, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti.

b) Beruházó kijelenti, hogy a szükséges telekalakításokkal összefüggésben, ideértve a közlekedési célú és a védőerdő besorolású területeket érintő telekhatár rendezéseket is, kártalanítási igénnyel a jövőbeni vagyonátadások során az Önkormányzat felé nem él. Beruházó a fentiek szerinti területeket, illetve az azon ingatlanokon megvalósuló Közcélú Fejlesztések keretében megvalósult létesítményeket, amelyek a jelen megállapodás alapján az Önkormányzat tulajdonába kerülnek, a jelen megállapodás, illetve a telekalakítás keretében létrejött ingatlanokat külön megállapodás alapján térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adja, aki köteles azokat átvenni és fenntartásukról, üzemeltetésükről a jelen, illetve a külön megállapodásban, illetve a jogszabályokban rögzítettek alapján gondoskodni.

2.7./ Az Önkormányzat áfa fizetési kötelezettséget a jelen megállapodás szerinti vagyonátadásokkal összefüggésben nem vállal. Felek megállapodnak, hogy amennyiben ezzel összefüggésben a jogszabály áfa-fizetési kötelezettséget ír elő az Önkormányzat részére, úgy - a mindenkor hatályos áfa törvények szabályaira is tekintettel - Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzatnak az általa megfizetett áfa összeget az Önkormányzat írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül átutalással megfizeti, azzal, hogy az Önkormányzat a vissza nem téríthető áfa teher mérséklése érdekében a jogszabályok keretei között köteles a Beruházóval előzetesen együttműködni.

3. Beruházó fejlesztési kötelezettségei, feladatai (Közcélú Fejlesztések)

3.1./ Budapest Főváros Önkormányzatának (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) tulajdonában és üzemeltetésében álló utakon tervezett Közérdekű Fejlesztések, melyekhez a Fővárosi Önkormányzat hozzájárulása szükséges:

3.1.1./ Beruházó vállalja, hogy az alábbi Közcélú Fejlesztések megvalósítása érdekében a Fővárosi Önkormányzattal történő megállapodás szerint az elkészített útépitési és forgalomtechnikai tanulmánytervben szereplő javaslatok figyelembevételével egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli terveket elkészíti, a szükséges engedélyeket megszerzi. A Közcélú Fejlesztések keretén belül a 2. melléklet szerint számozott közutak, csomópontok, illetve közművek fejlesztését megvalósítja a Fővárosi Önkormányzattal történő megállapodás, illetve a következők szerint:

- 3.1.1.1./** Szentmihályi út - Nyírpalota úti csomópont szükséges átépítése a centrum felé és kapcsolódó közműfejlesztések (2. melléklet szerinti jelölés „10”)
- 3.1.1.2./** Szentmihályi út – Déli feltáró út csomópontjának kiépítése és kapcsolódó közműfejlesztések (2. melléklet szerinti jelölés „11”)
- 3.1.1.3./** Rákospalotai határúti körfogalom fejlesztése, átépítése és kapcsolódó közműfejlesztések (2. melléklet szerinti jelölés „13”)
- 3.1.1.4./** Szentmihályi út átépítése a Budapest Közút által elfogadott közlekedés hatásvizsgálati dokumentációban leírt koncepció szerint a temetőtől az M3 autópályára való kedvezőbb felhajtás érdekében és a kapcsolódó közműfejlesztések (2. melléklet szerinti jelölés „12”).

3.1.2./ Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pont szerinti tervezett vállalkások megvalósításához szükséges megállapodások létrejötte érdekében minden erőfeszítést megtesz és kötelezettséget vállal arra, hogy a Fővárosi Önkormányzattal lefolytatandó egyeztetésbe az Önkormányzatot is bevonja, a megállapodás tervezetéről, előrehaladásáról tájékoztatja. Önkormányzat vállalja, hogy szükség esetén együttműködik a Fővárosi Önkormányzattal megkötendő megállapodás létrejöttében.

3.1.3./ Beruházó jelen megállapodás keretein belül – Fejlesztési Területen kívül – kizárólag olyan műszaki megoldás kialakítására vállalkozik, mely a jelen megállapodás megkötése időpontjában rendelkezésre álló, az Önkormányzat tulajdonát képező területeken megvalósítható és idegen magántulajdont nem érint, kisajátítási, telekalakítási, szabályozási terv módosítási eljárással nem jár.

3.2./ A jelenleg beruházói tulajdonban álló ingatlanokon megvalósítandó, az Önkormányzat tulajdonába és üzemeltetésébe kerülő, infrastrukturális jellegű közcélú fejlesztések:

3.2.1./ Beruházó vállalja, hogy az alábbi Közcélú Fejlesztéseket az Önkormányzat részére az engedélyezett tervek alapján a 2. mellékletben részletezettek szerint a saját költségén megépítteti, majd az elkészült és műszakilag megfelelő infrastrukturális jellegű Közcélú Fejlesztéseket (a hozzá tartozó zöldfelületekkel és járdákkal) a jelen megállapodásban rögzítettek szerint az Önkormányzat tulajdonába és kezelésébe adja azzal, hogy a kiépülő utak és járdák burkolattal történő ellátása előtt az összes, előírások szerint kiépített közművezeték eredményes átadása is szükséges:

3.2.1.1./ Déli feltáró út kiépítése (2. melléklet szerinti jelölés „2”),

3.2.1.2./ Északi feltáró út átépítése, azon közösségi közlekedésfejlesztése, mely során a Fejlesztési területen belül (2. melléklet szerinti jelölés „1”)

a) irányhelyesen 1-1 db buszmegálló létesítése,

b) buszforduló és végállomás kialakítása 1 db felszálló hellyel, 1 db leszálló hellyel és 1 db várakozóhellyel, valamint sofőrpihenővel,

3.2.1.3./ Átkötő utak kiépítése (2. melléklet szerinti jelölés „5” és „7”),

3.2.1.4./ Gyalogos sétány és létesülő épületek közötti összekötő gyalogos közlekedési útvonalak kiépítése (2. melléklet szerinti jelölés „4”, „6”, „8”).

3.2.2./ Beruházó vállalja, hogy a fejlesztési terület építési forgalmának bonyolítására a Nyírpalota út folytatását képező utat az építés alatt a ma is itt haladó forgalom biztosítása mellett, csak a Beruházáshoz és Közcélú Fejlesztésekhez szükséges mértékben veszi igénybe.

3.3. / Közműfejlesztések - amelyeket a Beruházó a Beruházással összefüggésben megvalósít a közműszolgáltatókkal kötendő megállapodás alapján:

- a) Fejlesztési területen belüli közműfejlesztések (víz-, szennyvíz, elektromos hálózat, hírközlés, távhő, tűzvíz, közvilágítás fejlesztése, közműellátást biztosító berendezések kiépítése)
- b) Fejlesztési területen kívüli közműfejlesztések (kezelők, szolgáltatók által előírt) (víz-, szennyvíz-, távhő hálózatfejlesztések)
- c) Közcsatorna fejlesztés a Nyírpalota út – Páskomliget utca kereszteződésénél (2. melléklet szerinti jelölés „14”)
- d) Közcsatorna fejlesztés a Nyírpalota út – Madách utca kereszteződésénél (2. melléklet szerinti jelölés „15”).

3.3.1./ Beruházó vállalja, hogy a 3. melléklet szerinti Beépítési tervben lévő javaslat figyelembevételével a 2. mellékletben szereplő, Beruházáshoz szükséges közműkapacitásokat az érintett közműszolgáltatókkal történt sikeres megállapodás esetén teljeskörűen biztosítja úgy, hogy a szükséges terveket – az Önkormányzattal egyeztetett módon – elkészítteti, az engedélyeket beszerzi. A Fejlesztési területen gázhálózat nem kerül kiépítésre.

3.3.2./ Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési terület közterületein keletkező csapadékvíz elvezetésére a 3. melléklet szerinti csapadékvíz elvezetési terv figyelembevételével – az Önkormányzattal egyeztetett módon – engedélyezési és kiviteli tervet készíttet, valamint a vízjogi engedélyeket beszerzi. Beruházó a csapadékvíz-elvezető rendszert az FCSM szakhatósági hozzájárulása alapján az Önkormányzat tulajdonába és végleges üzemeltetésébe adja. Önkormányzat a csapadékvíz-elvezető rendszert a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontja szerint helyi önkormányzati közfeladatának ellátása keretében üzemelteti és karbantartja.

3.3.3./ Beruházó feladata továbbá:

- a) az esetleges közműfejlesztési hozzájárulások megfizetése az érintett közműszolgáltató felé,
- b) közműépítések során mind a munka megkezdésekor, mind annak befejezésekor, átadásakor az Önkormányzat előzetes értesítése,
- c) közműfajtánként a megvalósulási dokumentáció elkészítése és 1 digitális példányban az érintett szolgáltató, illetve az Önkormányzat részére történő átadása,
- d) az érintett közművek elkészültét követően az illetékes szolgáltató, illetve az egyes érintett közművek kapcsán - szükség esetén - a Fővárosi Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adása a megjelölt átadási pontig.

Felek rögzítik, hogy a közműhálózatok kialakításával, fejlesztésével és azok a szolgáltatók részére történő átadásával kapcsolatos feladatok és költségek (ide értve minden esetlegesen fizetendő adót, díjat, illetéket, stb.) a Beruházót fogja terhelni, az Önkormányzatot e tárgyban semmilyen kötelezettség nem terheli.

3.4./ Önkormányzat szakmai véleményét a tervezés megkezdésétől a kivitelezés befejezéséig folyamatosan ki kell kérni. A Közcélú Fejlesztéseket érintő kooperációs egyeztetésekre az Önkormányzat képviselőjét meg kell hívni.

3.5./ Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területen épített lakások mellett az előírásoknak megfelelően felszíni vagy épületen belüli személygépjármű parkolókat létesít.

3.6./ Beruházó a fent megnevezett infrastrukturális jellegű Közcélú Fejlesztéseken túl az alábbi Közcélú Fejlesztések megvalósítását vállalja:

3.6.1./ Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzat által megtervezetett Szilas-patak menti kerékpárutat az engedéllyel rendelkező terveknek megfelelően a Beruházó tulajdonát képező ingatlanon annak a 2. mellékletben jelölt „9” jelű területén szereplő nyomvonalon megépíti, és összeköti az új szakaszt a meglévő kerékpárúttal. Beruházó az elkészült kerékpárutat az Önkormányzat tulajdonába és kezelésébe adja.

3.6.2./ Beruházó vállalja, hogy a 3. melléklet szerinti Beépítési tervben szereplő javaslat figyelembevételével, az Önkormányzattal egyeztetett módon, a 6. melléklet szerinti műszaki tartalom alapján a

- a) a 2. melléklet szerint számozott 3. számú területen szabadidős és rekreációs területeket létesít szabadidős park és futópálya, játszótér létrehozásával, illetve azt 5 évig vállalja üzemeltetni az annak feltételeiről megkötendő külön megállapodás alapján;
- b) elvégzi a Szilas-patak környékének revitalizációját a 2. mellékletben „9” jelű, új kerékpárút mentén, az ott jelölt területen belül (a Szilas-patak kitisztítása, zöldfelületi rendezése az FCSM mint üzemeltető jóváhagyásának megfelelően) a Fejlesztési terület közvetlen környezetében, és
- c) a Beruházáshoz kapcsolódó zöldfelületfejlesztéseket végez.

3.6.3./ A Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területen belül a 2. melléklet szerint „S3” jelű épület földszintjén, a jogszabályi előírásoknak megfelelően, különösen a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, gyermekvédelmi intézmények, valamint személyek szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló 15/1998. (IV. 30.) NM rendelet, az annak helyébe lépő vagy azt módosító, mindenkor

hatályos jogszabályok, valamint a Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai. 7. rész: Bölcsődék c. MSZ 24203-7:2023 számú magyar szabvány szerint, 6 csoportos bölcsődét létesít (tervezett, engedélyezett és kivitelez), és azt az Önkormányzatnak külön megállapodás alapján térítésmentesen tulajdonba, illetve üzemeltetésbe adja. A bölcsődelétesítés értéke – jelenértéken – körülbelül nettó 1.000.000.000,- Ft, azaz egymilliárd forint.

3.6.4./ Beruházó vállalja, hogy a Beruházás műszaki- és időbeni ütemezésével összhangban, ahhoz organizációs és kivitelezési szempontból igazodva a jelen megállapodás 5.3. mellékletét képező tervezett ütemezés alapján, a Fővárosi Önkormányzattal és az érintett közműszolgáltatókkal való megállapodás alapján valósítja meg a Közcélú Fejlesztéseket. Az egyes, önállóan funkcionáló, azon Közcélú Fejlesztések közé tartozó projektelemek elkészültét, átadás-átvételét követően, amelyeket jelen Megállapodás alapján Beruházó az Önkormányzat tulajdonába, illetve üzemeltetésébe ad, az Önkormányzat részére térítésmentesen tulajdonba, kezelésre, üzemeltetésre köteles átadni, az Önkormányzat pedig köteles átvenni. Beruházó az 5.1. mellékletben szereplő Közcélú Fejlesztések megvalósítását az ott írt határidőkre vállalja. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen pontban szereplő, a 2. melléklet „10”, „11”, „12”, „13”, „14”, „15” jelű infrastruktúra-fejlesztési vállalkozások időbeni ütemezéséről Beruházó a Fővárosi Önkormányzattal, illetve a közműszolgáltatókkal történő megállapodás keretében állapodik meg, amely a jelen megállapodás megkötésének időpontjában nem áll rendelkezésre, azonban azok megkötését követően Beruházó köteles azokat az Önkormányzattal megismertetni.

3.7./ Beruházó az elkészült műszaki létesítményekre a vonatkozó jogszabályokban előírt kötelező jótállási és szavatossági időt vállalja, amely esetében arról jogszabály nem rendelkezik, Beruházó két év jótállást vállal. A jótállási, szavatossági időtartamok kezdő időpontja az egyes létesítmények műszaki átadás-átvételi eljárásának lezárási időpontja.

3.8./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben azon megvalósult Közcélú Fejlesztések után, amelyek a jelen megállapodás alapján az Önkormányzat tulajdonába, illetve kezelésébe kerülnek, a Beruházás megvalósításával összefüggésben a jogszabály áfa-fizetési kötelezettséget ír elő az Önkormányzat részére, úgy - a mindenkor hatályos áfa törvények szabályaira is tekintettel - Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzatnak az általa megfizetett áfa összeget az Önkormányzat írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül átutalással megfizeti, azzal, hogy az Önkormányzat a vissza nem téríthető áfa teher mérséklése érdekében a jogszabályok keretei között köteles a Beruházóval előzetesen együttműködni

3.9./ Beruházó vállalja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (4) bekezdése alapján az Önkormányzatot terhelő és a Beruházó által vállalt és a jelen megállapodásban, illetve annak mellékleteiben részletezett Közcélú Fejlesztések teljesítése során megvalósuló, a jelen megállapodás szerint átadásra kerülő létesítmények (3.2., illetve 3.6. pontokban megjelölt Közcélú Fejlesztések) tulajdonjogát, az Önkormányzat részére az 5.1. melléklet szerinti ütemezés alapján, ütemenként, illetve azon belül létesítményenként külön-külön megállapodás alapján, térítésmentes átadás-átvétellel átadja, azok tulajdonjoga és üzemeltetési kötelezettsége, kárveszélye a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás(ok) lezárásától az Önkormányzatot illeti, illetve terheli.

3.10./ Felek kifejezetten rögzítik, hogy a 3.9./ pont szerinti műszaki átadás-átvételi eljárás(ok) lefolytatására, annak megfelelő előkészítése esetén a Beruházó készre jelentésétől számított 30 napon belül sort kerítenek, azzal, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárás(ok) időtartama legfeljebb 30 nap. Amennyiben az Önkormányzat jogos ok nélkül megtagadja az egyes létesítmények átvételét a műszaki átadás-átvételi eljárás(ok) keretében, illetve azokat a jelen pont szerinti határidőn belül nem veszi át, a létesítmények kárveszélye, üzemeltetési kötelezettsége minden egyéb jogcselekmény hiányában átszáll az Önkormányzatra. Felek rögzítik, hogy a Beruházó által megvalósított Közcélú Fejlesztéseknek, illetve azok egyes, az 5.3. melléklet szerinti tervezett ütemezés alapján külön átadandó szakaszainak önállóan, illetve a korábban már megépített és használatba vett szakaszokkal együtt működőképesnek kell lenniük és ki kell elégíteniük valamennyi jogszabályi előírást.

3.11./ A Felek által kölcsönösen aláírt műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvek mellékletét képezi a Beruházó által aláírt, beárazott pénzügyi - műszaki leltár, amely tartalmazza a Közcélú Fejlesztések tényleges bekerülési értékét a megvalósult vagyontárgyak szerinti bontásban. A Közcélú Fejlesztések megvalósítása során a jelen megállapodás alapján az Önkormányzat tulajdonába kerülő létrejött vagyonnövekmény nyilvántartásba vételét és aktiválását az Önkormányzat végzi.

3.12./ Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területen megépülő lakások után, a véglegessé vált építési engedélyt szerző épületekben ténylegesen létesülő lakás albetétek száma alapján tételes elszámolás alapján **nettó 500.000 Ft/lakás, a jelenleg tervezett beépítési terv alapján mindösszesen nettó 1.743.500.000 Ft, azaz nettó egymilliárd-hétszáznegyvenhárommillió-ötszázezer Ft fejlesztési hozzájárulást** fizet az Önkormányzat jelen megállapodásban rögzített bankszámlájára. Felek rögzítik, hogy a tételes elszámolás épületenként történik akként, hogy az elkészült épület véglegessé vált használatba vételi engedélyének Beruházó általi kézhezvételét követő 10 munkanapon belül az adott épületben ténylegesen megvalósult lakásszámot a Felek jegyzőkönyvben rögzítik. Az épületenként fizetendő fejlesztési hozzájárulás fizetési határideje a jegyzőkönyv felvételétől számított 15 nap. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelenleg tervezett lakásszám alapján jelen pontban megjelölt összeget a ténylegesen megvalósult lakásoknak megfelelően véglegesített tételes elszámolás alapján kialakult végösszeg nem éri el, Beruházó ebben az esetben is vállalja megfizetni a jelen pontban megjelölt előirányzott összegű fejlesztési hozzájárulást.

3.13./ A fejlesztési hozzájárulást az Önkormányzat jelen megállapodás részét nem képező közérdekű fejlesztésekre fordíthatja. Felek megállapodnak abban, hogy a fejlesztési hozzájárulás lakásonkénti összege – figyelembe véve a Beruházás megvalósításának tervezett ütemezését és időbeliségét – minden naptári év fordulóján a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex (infláció) mértékével, de legfeljebb alkalmanként 7 % mértékben emelkedik. A fejlesztési hozzájárulás ez okból történő emelkedésének első időpontja **2030. január 1.**

4. Beruházó garanciavállalása

4.1./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházó az ott meghatározott kötelezettségeket az 5.1. mellékletben meghatározott határidőkre neki felróható okból nem teljesíti, az Önkormányzat köteles a teljesítésre írásban felszólítani. Amennyiben Beruházó a felszólításban megjelölt, legalább 30 napos póthatáridőben sem orvosolja késedelmét, a meg nem valósított vállalás 7. melléklet szerinti, előzetes költségbecslés alapján meghatározott, 3.13./ pont szerint indexált értékének megfelelő, de legfeljebb 100.000.000 Ft, azaz százmillió forint összegű átalánykártérítést fizet az Önkormányzat részére. Felek rögzítik, hogy az átalánykártérítés érvényesítése Beruházót nem mentesíti a 3. pontban meghatározott kötelezettségek teljesítése alól. Az egyértelműség érdekében Felek rögzítik, hogy az 5.1. melléklet szerinti ütemezésben megjelölt határidők alatt az adott ütemben utolsóként elkészült épület véglegessé vált használatba vételi engedélyének Beruházó általi kézhezvételi időpontját követő 30. napot értik.

4.2./ Beruházó kötelezi magát arra, hogy a fenti összegű átalánykártérítés megfizetésének biztosítékául az Önkormányzat javára az 5.1. melléklet szerinti ütemenként kiállítat és az adott ütem kivitelezésének megkezdésétől (azaz az adott ütem elsőként megvalósuló épületéhez kapcsolódó építési engedélyköteles munkálatok megkezdését, azaz az ahhoz tartozó építési napló megnyitását követő 15 napon belül) az adott ütem utolsóként megvalósuló épülete használatba vételi engedélye véglegessé válásának előre látható időpontját követő 30 napig az Önkormányzat rendelkezésére bocsát egy **100.000.000 Ft, azaz százmillió forint** összegű, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:416. §-a szerinti bankgaranciát. Felek rögzítik, hogy amennyiben az előző ütemhez kapcsolódó bankgarancia érvényességi ideje még nem telt le, azonban Beruházó a jelen pont szerint már átadja Önkormányzat részére a következő ütemhez kapcsolódóan átadandó bankgaranciát, Önkormányzat a következő ütemhez tartozó bankgarancia kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles kiadni az előző ütemre fennálló bankgaranciáról való lemondó nyilatkozatot Beruházó részére. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az egyes ütemekre kiadott bankgaranciák alkalmazhatók a jelen Megállapodás rendelkezéseinek megfelelően a Beruházó más ütembe tartozó vállalásának elmulasztásával összefüggésben is.

4.3./ Felek rögzítik, hogy a bankgarancia érvényesíthető abban az esetben is, ha a Beruházó adott kötelezettségvállalása hibásan, hiányosan vagy nem teljeskörűen (amennyiben a hiba, illetve hiányosság a rendeltetésszerű használatot gátolja) valósul meg, és a hiányosságokat, hibákat a Beruházó kétszeri, legalább 30 napot magában foglaló póthatáridőre tekintettel sem teljesíti vagy orvosolja. Ebben az esetben a bankgarancia legfeljebb a kötelezettségvállalás Beruházó által hibásan, hiányosan vagy nem teljeskörűen megvalósított részének értékéig érvényesíthető azzal, hogy az értékek megállapítása a 7. melléklet szerinti előzetes költségbecslés 3.13./ pont szerint indexált értéke alapján történik. Felek rögzítik, hogy a bankgarancia érvényesítése Beruházót nem mentesíti a 3. pontban meghatározott kötelezettségek teljesítése alól.

4.4./ Felek rögzítik, hogy a 3. pont szerinti adott ütembe tartozó Közcélú Fejlesztések 100% késztsége esetén megszűnik a bankgarancia, amelyet a Magyar Mérnökkamara nyilvántartásában szerepelő SZB-Építési beruházási szakértő lesz jogosult igazolni, szükséges esetben eldönteni.

5. Önkormányzat kötelezettségei

5.1./ Önkormányzat a Beruházó által megépített, a jelen megállapodás alapján önkormányzati kezelésbe kerülő Közcélú Fejlesztéseket köteles átvenni, ha azok végleges forgalomba helyezési engedéllyel rendelkeznek.

5.2./ Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás és a Közcélú Fejlesztések megvalósításához szükséges valamennyi tulajdonosi hozzájárulást az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárásokat szabályozó jogszabályok által előírt módon, a lehető legrövidebb időn, de legfeljebb azok kérelmezésétől számított 10 munkanapon belül megadja.

5.3./ Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó által fizetett fejlesztési hozzájárulást közérdekű fejlesztésekre használja fel.

5.4./ Amennyiben a Közcélú Fejlesztések és a Beruházás megvalósításához, az Önkormányzat tulajdonában, illetve használatában lévő terület igénybevétele szükséges, az Önkormányzat a munkaterületet térítésmentesen biztosítja, illetve szükség esetén a szükséges mértékig térítésmentesen szolgalmi jogot (pl. átjárási) biztosít az érintett ingatlan mindenkori tulajdonosa(i), illetve birtokosa(i) számára, és a szolgalm ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas megállapodásokat és nyilatkozatokat késedelem nélkül aláírja.

5.5./ A Közcélú Fejlesztések megvalósítása érdekében az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy fentiekén túl a kezelői és egyéb nem hatósági minőségben nyújtandó nyilatkozatait, hozzájárulásait az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó jogszabályok által biztosított lehető legrövidebb időn belül megadja, ideértve a fakivágási engedélyeket is.

5.6./ Önkormányzat vállalja, hogy hozzájárulását adja a Beruházás során, Beruházó által saját beruházásként megvalósuló geotermia közművek és kapcsolódó berendezéseik létesítéséhez, telepítéséhez, a telekalakítást követően önkormányzati tulajdonú vagy a Közcélú Fejlesztésekben érintett, önkormányzati tulajdonba kerülő területen történő elhelyezéséhez és üzemeltetéséhez, azzal, hogy az üzemeltetéssel összefüggő költségeket az Önkormányzat nem viseli. Felek külön megállapodásban rögzítik ennek tényét. Amennyiben a jelen megállapodás szerint az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok átadására a geotermikus rendszer kiépítését megelőzően kerül sor, abban az esetben az Önkormányzat tűrni köteles a rendszer létesítése okán és működéséhez szükséges ingatlannyilvántartásban bejegyzett terheket, illetve a kapcsolódó munkálatok elvégzését. Az Önkormányzat köteles az ingatlanokat ezen terhekkal együtt tulajdonba venni. Önkormányzat vállalja, hogy a létesülő geotermikus kutak összekötő vezetékeinek önkormányzati tulajdonú utak alatti elhelyezéséhez szolgalmi jogot biztosít, jogok bejegyzéséhez hozzájárulását adja.

5.7./ Az Önkormányzat a részben vagy egészben a tulajdonában álló, illetve vele szerződéses viszonyban álló személyek és szervezetek együttműködését biztosítja, a jogszabályok, valamint a vonatkozó szerződések által meghatározott keretek között és közreműködik a Közcélú Fejlesztések teljesítéséhez szükséges egyeztetések lefolytatásában.

5.8./ Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen megállapodás teljesítésével összefüggésben együttműködik a Beruházóval, ennek keretében különösen, de nem kizárólagosan a Beruházó által a Fővárosi Önkormányzattal, az egyes szakcégekkel, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival folytatott egyeztetéseken részt vesz, és aktívan közreműködik.

5.9./ Önkormányzat köteles a Közcélú Fejlesztések körébe eső és elkészült és forgalomba helyezési vagy használatbavételi engedéllyel rendelkező létesítményeket a jogszabályok, a belső eljárási rend által biztosított lehető legrövidebb időn belül tulajdonba venni és üzemeltetésre átvenni, figyelemmel arra, hogy Beruházó a Közcélú Fejlesztések tekintetében üzemeltetési feladatokat nem kíván vállalni, ide nem értve a 3.6.2./ pontban foglalt külön megállapodás szerinti üzemeltetést.

5.10./ Önkormányzat kijelenti, hogy a Közcélú Fejlesztések megvalósításához szükséges mértékű közterület-használat után a Beruházót nem terheli díjfizetési kötelezettség. A közterület-használati engedélyezési eljárást az Önkormányzat soron kívül lefolytatja.

5.11./ Önkormányzat vállalja, hogy a lakosságot a Közcélú Fejlesztésekről rendszeresen, objektív módon tájékoztatja.

6. A nem vagy nem szerződészerű teljesítés jogkövetkezményei

6.1./ Felek szerződésszegésének minősül, ha a szerződésszegő Fél a jelen megállapodásban vállalt bármely lényeges kötelezettségét olyan okból, amelyért felelős, késedelmesen, illetve nem szerződészerűen teljesíti és a szerződésszegést a másik Fél írásbeli felszólítására harminc (30) napos határidő alatt nem orvosolja.

6.2./ Beruházó, illetve jogutódjai szerződésszegést követnek el különösen, de nem kizárólagosan, ha az egyes Közcélú Fejlesztések megvalósítása tekintetében

- a) jelen megállapodásban vállalhoz képest 30 napot meghaladóan késedelmesen teljesítenek,
- b) a jelen megállapodás vagy jelen megállapodás egyes pontjaiban vállalt egyes Közcélú Fejlesztések megvalósítása ellehetetlenül olyan okból, amelyért kizárólag Beruházó felelős és nem függnék az Önkormányzat teljesítésétől,
- c) biztosítékadási kötelezettségüknek nem, vagy nem megfelelően tesznek eleget,
- d) Beruházó teljesítése az Önkormányzat által biztosított póthatáridőt követően sem minősül szerződészerűnek (hibás teljesítés).

Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Önkormányzat, mint jogosult késedelme a Beruházó késedelmét kizárja.

6.3./ Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Beruházó oldalán nem szerződészerű teljesítésnek minősül az, ha a Beruházó ugyan a megállapodásban foglalt határidőre teljesíti az adott Közcélú Fejlesztést, de teljesítése nem felel meg jelen megállapodásban foglalt követelményeknek vagy nem teljeskörű, hibás, hiányos és ez a rendeltetészerű használatot gátolja. Önkormányzat ez esetekben köteles egyértelműen megjelölni, hogy a teljesítést mely részében tekinti hibásnak vagy hiányosnak, illetve pontosan meghatározni, hogy az mely okból nem felel meg jelen megállapodás előírásainak. Ilyenkor az Önkormányzat, mint jogosult - választása szerint - elsősorban kijavítást, vagy ha ez a Beruházónak aránytalan többletköltséget nem eredményez, a szolgáltatás újbóli teljesítését követelheti, megfelelő, a munka/kötelezettség jellegéhez igazodó póthatáridő, de legfeljebb 120 nap biztosításával. Súlyos szerződésszegésnek minősül Beruházó részéről a póthatáridő elmulasztása, vagy az is, ha a Beruházó teljesítése a póthatáridőt követően sem tekinthető szerződészerűnek.

6.4./ Mentésülnek a Felek a szerződésszegés következményei alól, ha bizonyítják, hogy

- a) a késedelem a másik szerződő Fél nem szerződészerű teljesítésére vezethető vissza,
- b) kötelezettségeik teljesítése a Felek személyétől és magatartásától független, rendkívüli, elháríthatatlan külső ok vagy esemény (Vis major) miatt lehetetlenné vált vagy jelentősen gátolt. Vis major esetén a kötelezettség teljesítésében akadályozott Fél a másik Felet a Vis major beálltáról, annak jellegéről és a megállapodás teljesítésére gyakorolt várható hatásairól, illetve megszűnéséről haladéktalanul értesíteni köteles. A Vis major által érintett Fél köteles minden tőle ésszerűen elvárható intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a Vis major a megállapodás szerinti kötelezettségei teljesítésére gyakorolt hatását enyhítse és a megállapodásban vállalt egyéb, a Vis major által nem érintett kötelezettségeit teljesítse.

6.5./ Önkormányzat szerződésszegést követ el különösen, de nem kizárólagosan, ha az egyes Közcélú Fejlesztések megvalósítása tekintetében a jelen megállapodás szerinti együttműködési-, nyilatkozattételi-, átvételi vagy egyéb lényeges kötelezettségét megszegi.

6.6./ Szerződésszegés esetén a jogosult követelheti a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését és a megállapodás teljesítését is, vonatkozik ez különösen, de nem kifejezetten a Beruházónak elmaradt bevételeiből fakadó károkra.

7. Jognyilatkozatok, Együttműködés, Értesítések

7.1./ Felek kölcsönösen kötelezettséget vállálnak arra, hogy a megállapodás teljesítése körében egymással fokozottan együttműködnek, és minden elvárhatót megtesznek annak érdekében, hogy a Beruházás megvalósuljon.

7.2./ Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen megállapodás alapján általa megkötésre kerülő kivitelezési szerződésekben rögzíti az elvégzett építési, szerelési munkákkal kapcsolatos jótállási, szavatossági és a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyéb igények Önkormányzat által történő érvényesíthetőségének lehetőségét a jelenlegi és kialakuló új közterületeken történő beruházások tekintetében, abban a formában, hogy a kivitelezéshez kapcsolódó jótállási jogokat átruházza az Önkormányzatra.

7.3./ Jelen megállapodásban rögzített kötelezettségeit a Beruházó a szakmai szabványok és szokványok szerint, hiány- és hibamentesen köteles teljesíteni.

7.4./ Felek vállalják továbbá, hogy - különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására - a jelen megállapodás teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen megállapodás vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen megállapodás rendelkezéseivel.

7.5./ Jelen megállapodással kapcsolatos, a Felek közti minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak igazolható módon, írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés vagy tértivevényes levél formájában vagy e-mailen.

7.5.1./ Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton, igazolt módon megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek és az abban közölt jognyilatkozatokat pedig akkor is közölnék kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át és az a feladóhoz „nem kereste” jellel érkezett vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közölnék kell tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át és az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jellel érkezett vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közölnék kell tekinteni.

Önkormányzat értesítési címe:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata,

Cím: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

E-mail: polgarmester@bpxv.hu

Beruházó értesítési címei:

Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft.

Cím: 2038 Sósút, Homokbánya út 3.

E-mail: info@bayerproperty.com

A fenti értesítési címét bármely Fél a másik Félhez a jelen szakasz előírásai szerint intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

7.5.2./ Jelen megállapodással összefüggő feladatok tekintetében kapcsolattartó személyek:

Önkormányzat részéről:

Sipos Gábor főépítész,

Tel.: +36 1 305-33-52,

E-mail: foepitesz@bpxv.hu

Groszné Kővári Réka főosztályvezető,

Tel.: +36 1 305-31-93,

E-mail: varosgazdalkodas@bpxv.hu

Beruházó részéről:

Tölgyes Norbert Projekt Igazgató,

Tel.: +36 30 182 8056,

E-mail: norbert.tolgyes@bayerproperty.com

8. Jogátruházás, Átruházhatóság, a Beruházó gazdasági társaságok átalakulása

8.1./ A jelen megállapodásból származó jogok és kötelezettségek átruházhatók, az Önkormányzat előzetes értesítésével a Beruházó részleges, általános, különös, illetve egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy jogutódlás esetén a jogutódját nyilatkoztatják arról, hogy jelen fejlesztési megállapodás tartalmát ismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el.

8.2./ Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a jogutódlás tényéről - a jogutód nyilatkozatának megküldésével együtt – 15 napon belül értesíti az Önkormányzatot. A Fejlesztési területen telekeladás esetén továbbra is a Beruházót terheli a jelen megállapodás teljesítése az értékesített telekre vonatkozóan is, kivéve, ha az ingatlan új, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa jelen megállapodásból eredő kötelezettséget is átvállalja, s erről az Önkormányzat hitelt érdemlően tudomást szerez.

8.3./ Beruházó az Önkormányzat külön hozzájárulása nélkül is jogosult jelen megállapodás teljesítése során harmadik személyeket teljesítési személyként igénybe venni, ezek tevékenységéért ugyanakkor sajátjaként felel.

8.4./ Felek rögzítik, hogy amennyiben Beruházó mellett a Beruházóval egy tulajdonosi érdekeltségű vagy a Beruházónak a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény vagy bármikor annak helyébe lépő jogszabály értelmében vett kapcsolt vállalkozása kíván jelen megállapodásban szerződő félként fellépni, úgy ezen személyekkel, mint szerződő felekkel az Önkormányzat jelen megállapodás megfelelő módosítását nem tagadhatja meg, feltéve, hogy ezen társaságok jelen megállapodásban foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében átlátható szervezetnek minősülnek, melyről egyidejűleg külön nyilatkozatot kötelesek az Önkormányzat számára benyújtani. Az átlátható szervezetre vonatkozó követelményeknek jelen megállapodás fennállása alatt folyamatosan meg kell felelnie jelen pontban említett szervezeteknek is.

9. Üzleti titok, adatvédelem

9.1./ Felek megállapodnak abban, hogy üzleti titoknak minősítenek minden, a másik féltől származó, az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény 1. §, valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) nem rögzített, a jelen megállapodásban szabályozott beruházással kapcsolatban megszerzett, illetve bármilyen módon birtokukba jutott, a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó nem közismert vagy az érintett gazdasági tevékenységet végző személyek számára nem könnyen hozzáférhető tény, tájékoztatást, egyéb adatot és az azokból készült összeállítást, műszaki, üzleti, gazdasági vagy egyéb információt, ötletet, feljegyzést, látvány, illetőleg tanulmánytervet, megoldást.

Mindemellett Felek tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás nyilvános, tartalma közérdekű adatnak minősül, így kiadása harmadik személy részére nem tagadható meg, Önkormányzat azt a www.bpxv.hu honlapján nyilvánosságra hozhatja.

9.2./ Beruházó a jelen megállapodás aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a cégnevét az Önkormányzat a honlapján nyilvánosságra hozza. Beruházó tudomásul veszi, hogy az Önkormányzattal kötött szerződés esetén, amennyiben közpénznek felhasználásával érintett szerződő félle válnak, a jogszabályok rendelkezései a közzététel és az adatvédelem tekintetében kötelezőek, annak betartása érdekében közreműködési kötelezettség áll fenn.

9.3./ Felek a jelen megállapodás aláírásával nyilatkoznak, hogy számukra ismert a <https://www.bpxv.hu/> honlapon elérhető, szerződésekhez kapcsolódó adatkezelési tájékoztató tartalma és az abban foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

9.4./ Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodással összefüggésben a birtokukba kerülő, természetes személyek személyes adatai védelmében megfelelő technikai és szervezési intézkedéseket hajtanak végre azért, hogy az adatkezelés jellege, hatóköre, körülményei és célja, valamint a természetes személyek jogaira és szabadságaira jelentett, változó valószínűségű és súlyú kockázat figyelembevételével a megfelelő adatbiztonságot garantálják.

10. Vitás kérdések rendezése

10.1./ Amennyiben a Felek között a jelen megállapodás tárgyát képező kivitelezési munkálatok hibás, hiányos, nem szerződésszerű állapota szakkérdésében vita alakul ki, úgy a Felek SZB-Építési Beruházási szakértőt kérnek fel arra, hogy adjon szakvéleményt a szakkérdés eldöntésére. Felek a szakértőt úgy választják ki, hogy a Magyar Mérnöki Kamara SZB-Építési Beruházási szakértés szakterületen szakértők névjegyzékében szereplő szakértők közül a Beruházó jelöl három szakértőt, amelyek közül az Önkormányzat választ. Az így kiválasztott szakértő véleményét a Felek a szakkérdés vonatkozásában elfogadják. Felek a szakértő költségét egyenlő arányban viselik. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiekén kívüli esetben a jelen megállapodásból eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a pertárgy értékétől és a jogvita természetétől függően a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

10.2./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük jelen megállapodás 3. pontjában foglalt Közcélú Fejlesztés teljesítésével kapcsolatban vita van, úgy az SZB szakértő véleményének kézhezvételétől számított 30 napon belül egyeztetést folytatnak le. A 30 napos határidő eredménytelen elteltét követően az Önkormányzat jogosult a kötelezettségvállalás kikényszerítésére. Felek megállapodnak, hogy a 30 napos határidő eredménytelen elteltének tekintik, amennyiben a Beruházó az egyeztetésre történő írásbeli felszólításra nem válaszol, vagy az egyeztetés során ezen határidőn belül nem születik a vitás helyzetet rendező jegyzőkönyv. Felek megállapodnak, hogy Beruházó úgy köteles a bankgarancia nyújtására, hogy az az egyeztetések végéig fedezetet biztosítson.

10.3./ Felek jelen megállapodásból fakadó jogait és kötelezettségeiket a vonatkozó jogszabályok keretei között, rendeltetésszerűen gyakorolják, a szakszerűség, az egyszerűség, az egymással való együttműködés és a jóhiszeműség követelményeinek megfelelően. Felek a hatékonyság érdekében úgy szervezik meg a tevékenységüket, hogy az valamennyi félnek a legkevesebb költséget okozza. Valamennyi fél köteles jóhiszeműen eljárni és a másik féllel együttműködni. Egyik fél magatartása sem irányulhat a másik fél megtévesztésére vagy a megállapodásból eredő kötelezettség teljesítésének indokolatlan késleltetésére.

11. Érvénytelenség, részleges érvénytelenség

11.1/ Ha a jelen megállapodás valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a jelen megállapodás csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a megállapodás az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna, vagy e rendelkezés nélkül Felek a megállapodást nem kötötték volna meg.

12. Záró rendelkezések

12.1./ Jelen megállapodás az Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (XI. 27.) ök. számú határozatán alapul.

12.2./ Beruházó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1. b) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül és tudomásul veszi, hogy az átlátható szervezetre vonatkozó követelményeknek jelen megállapodás fennállása alatt folyamatosan meg kell felelnie.

12.3./ A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók.

13. Megállapodás hatálya

13.1./ Jelen megállapodás Felek általi aláírás napján lép hatályba. Amennyiben Felek eltérő időpontban írják alá a megállapodást, akkor az a később aláíró fél aláírásának napján lép hatályba.

13.2./ Jelen megállapodás a Felek megállapodásban foglalt kötelezettségeik teljesítésével szűnik meg. Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.

14. Mellékletek

Jelen megállapodás mellékleteit képezik az alábbi dokumentumok:

- 1./ Fejlesztési terület lehatárolása
- 2./ Infrastrukturális fejlesztések
- 3./ Beépítési terv
- 4./ Tervezett telekalakítás
- 5./ Ütemezés
- 5.1./ Közcélú Fejlesztések vállalt határidői
- 5.2./ Épületek ütemezése
- 5.3./ Közcélú fejlesztések ütemezése
- 6./ Közcélú fejlesztések műszaki összefoglalója
- 7./ Előzetes költségbecslés

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, gondos tanulmányozás és értelmezés után, sajátkezűleg és helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Budapest,

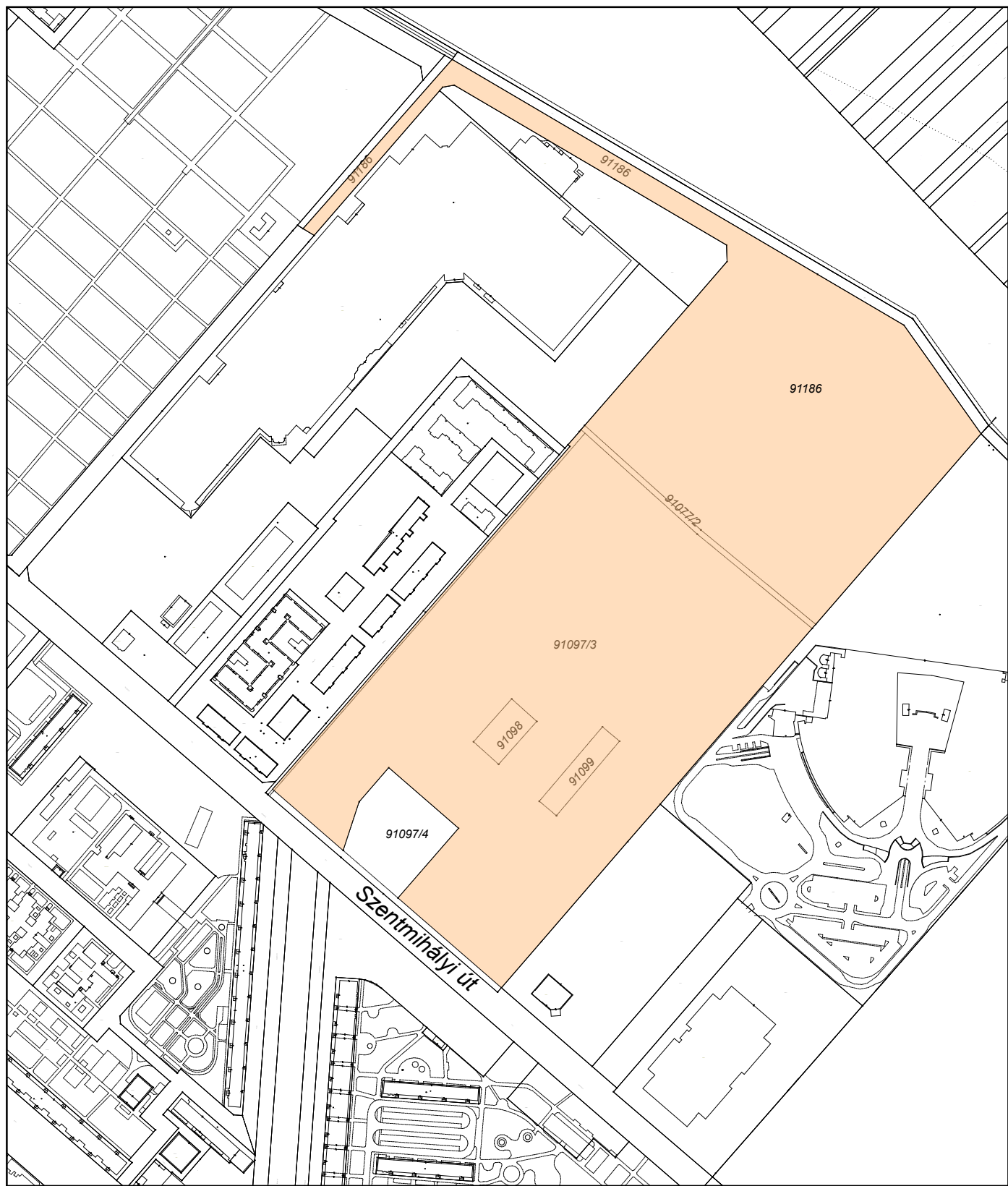
.....
Bp. Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester

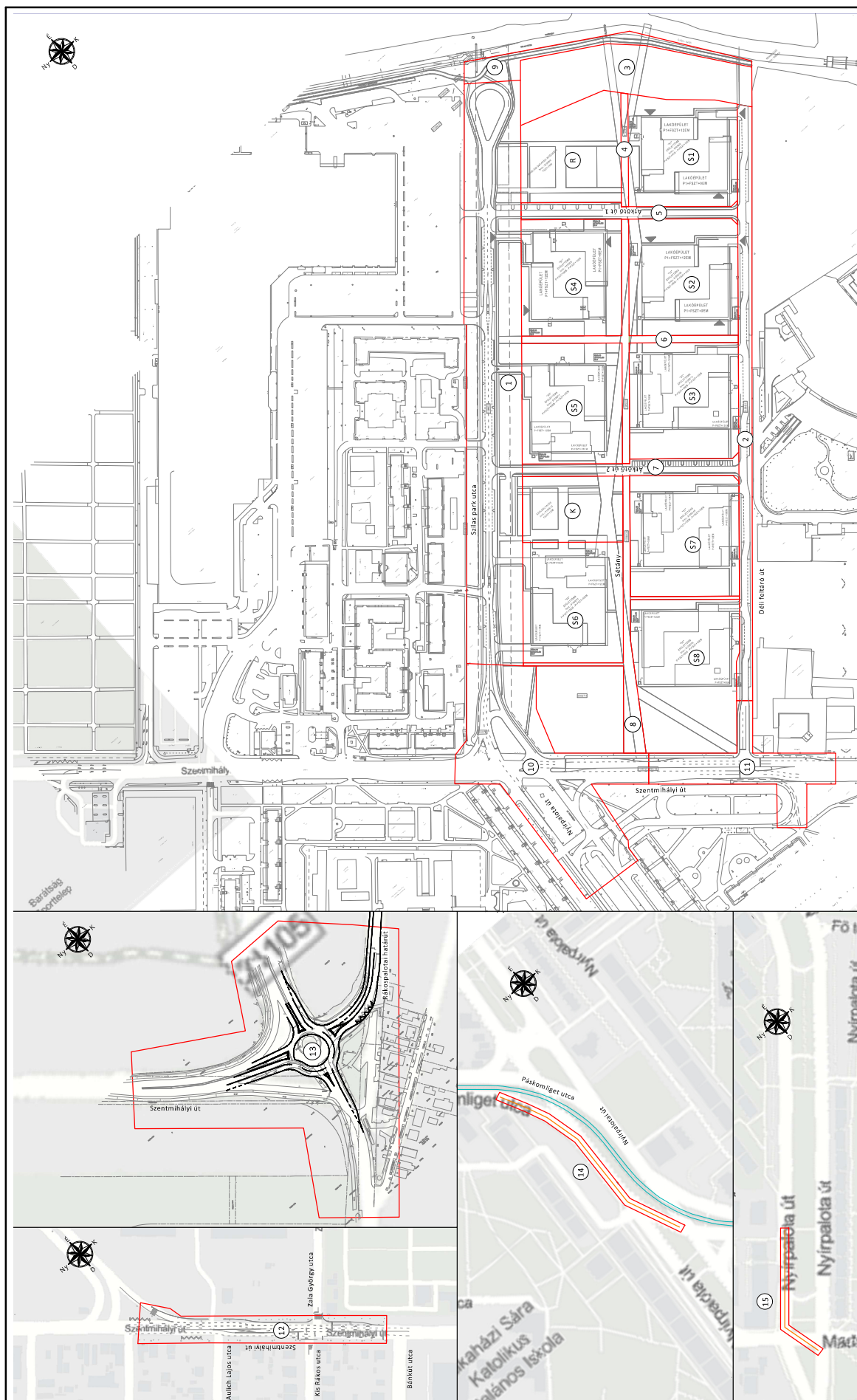
.....
Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Balázs Attila
ügyvezető

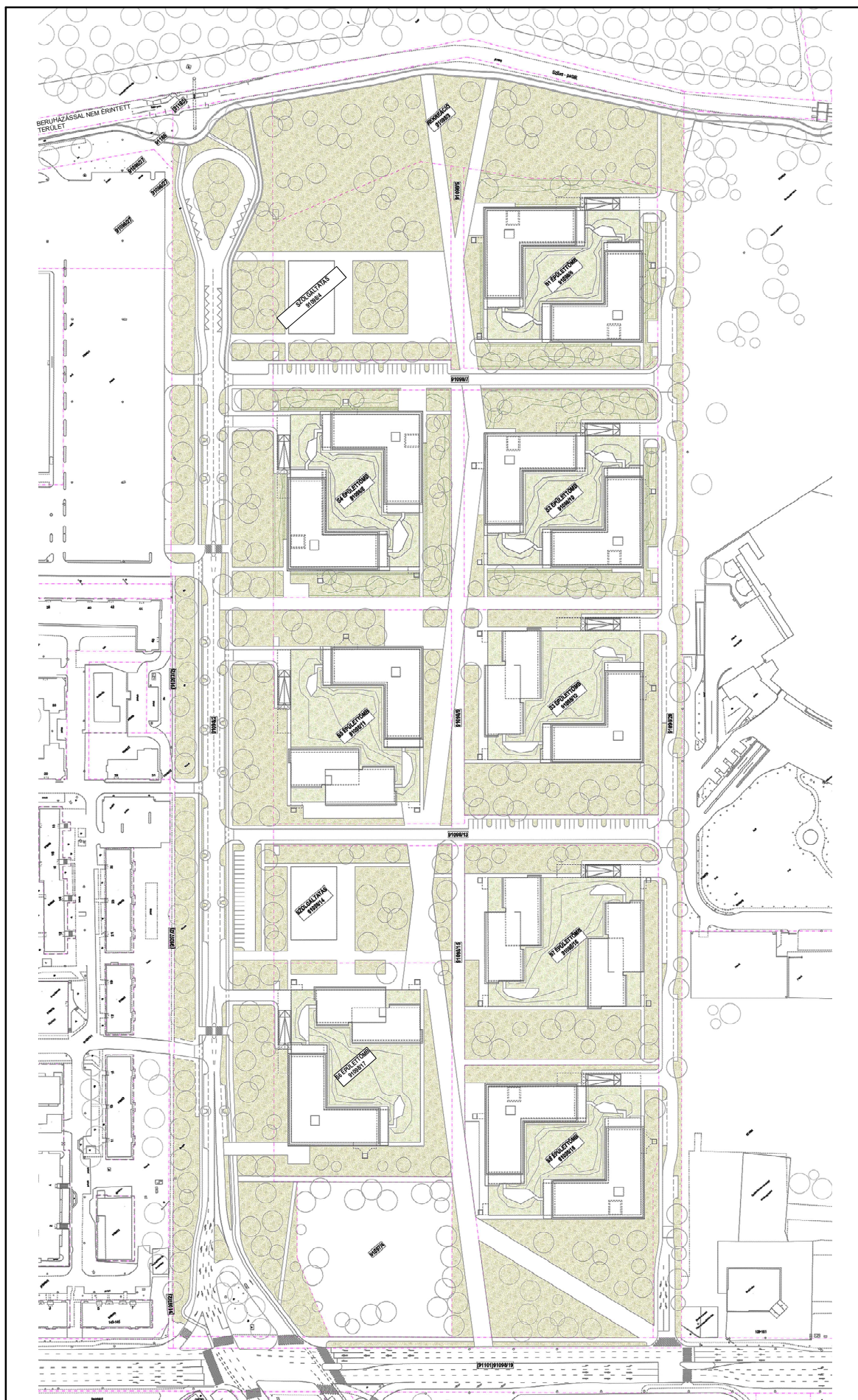
Ellenjegyzem
Budapest,
dr. Kevevári Edit
jegyző

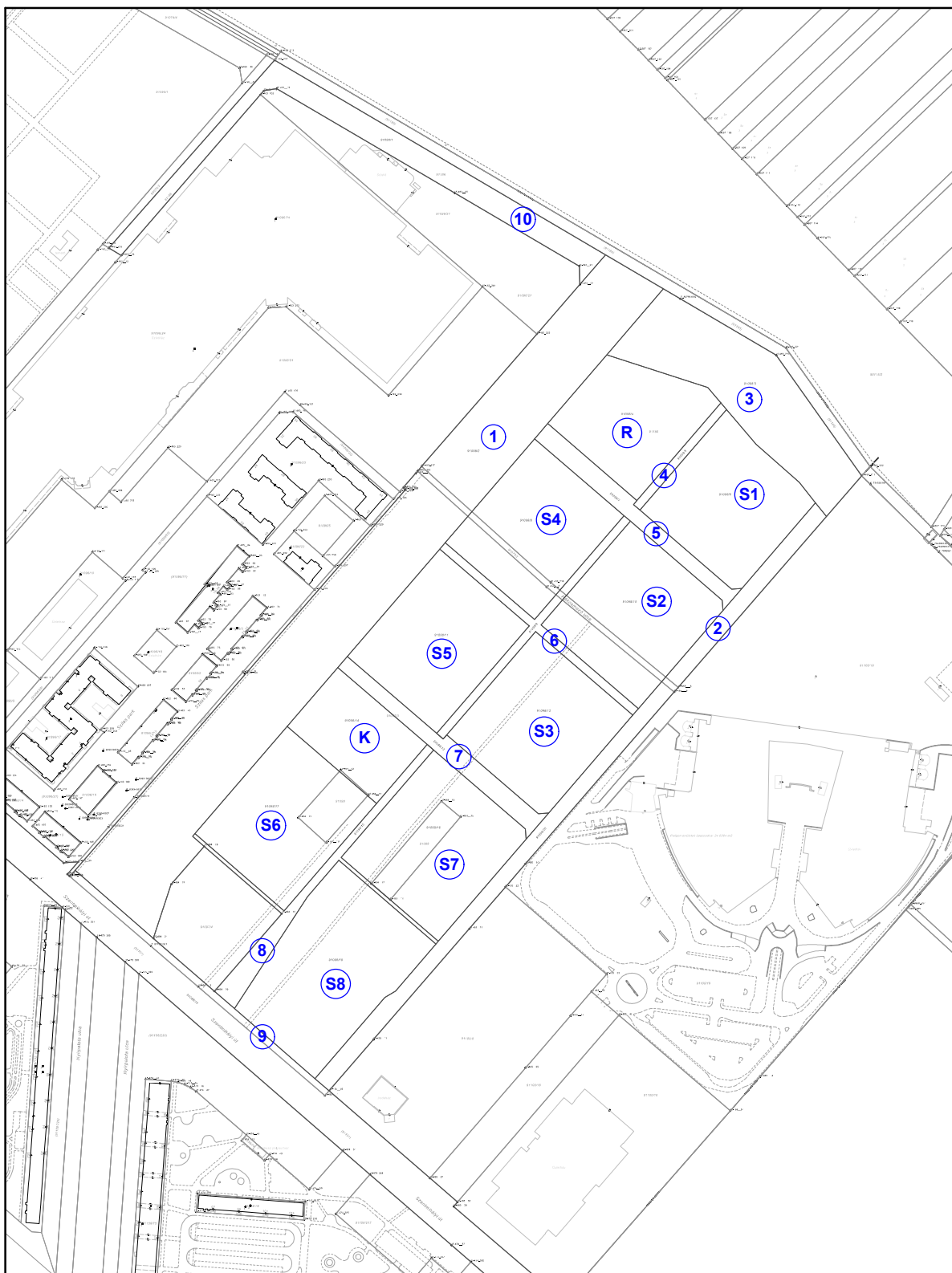
Pénzügyileg ellenjegyzem
Budapest,
Sándor Erika
közgazdasági főosztályvezető

Kapják: Beruházó /2 pld./, Közgazdasági Főosztály /1 pld./, Városgazdálkodási Főosztály /1 pld./,
Nyilvántartás /Jegyzői Iroda 2 pld./, Főépítész Iroda /1 pld./



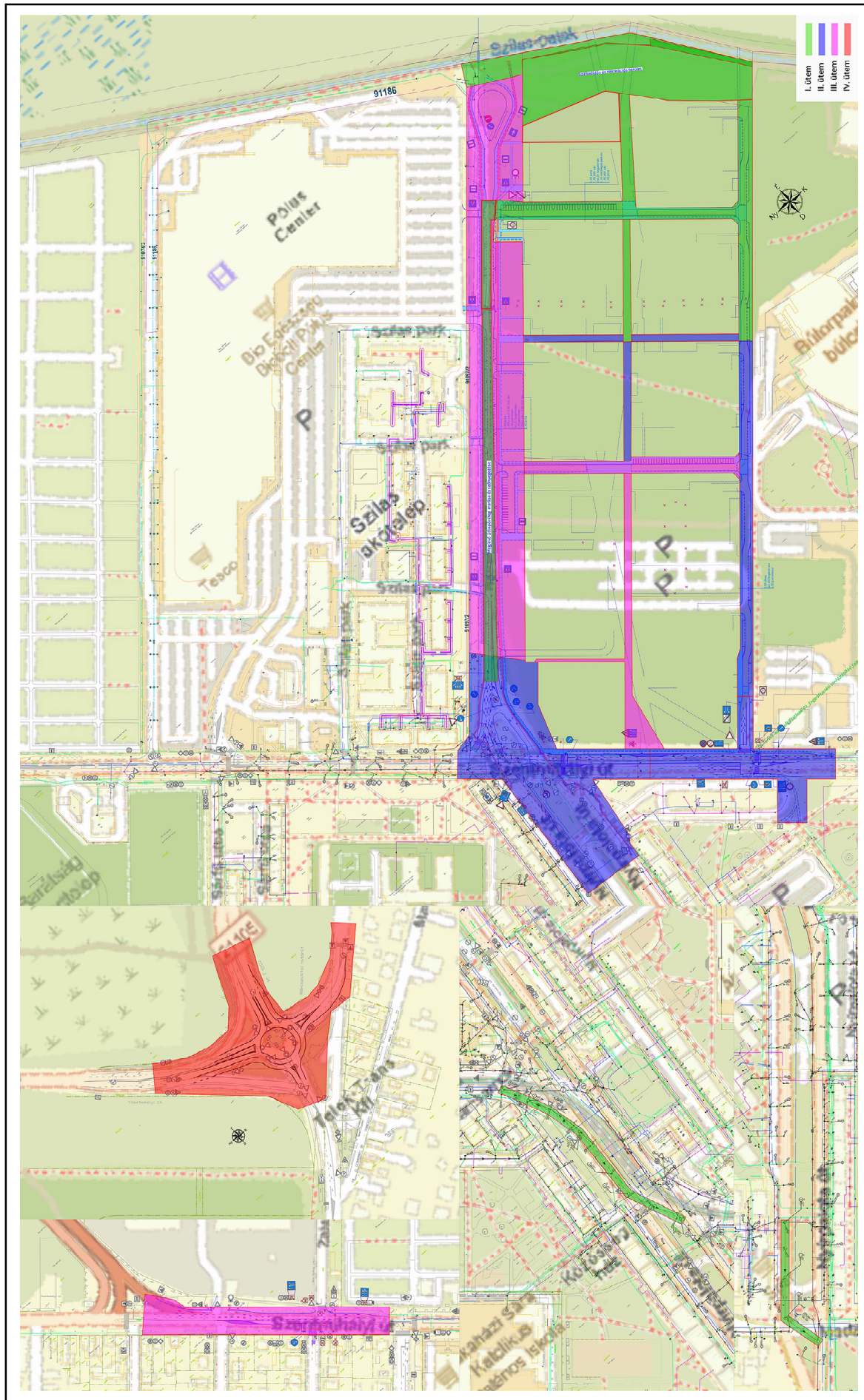






Fejlesztési terület száma (2. melléklet szerint)	Fejlesztés megnevezése	Tervezett megvalósítási ütem
1.	Északi feltáró út új kopó réteggel való megújítása	I. ütem S1, S2, S4 épület végleges használatbavételi engedélyéig
	Északi feltáró út teljes átépítése	III. ütem S6, S7 épület végleges használatbavételi engedélyéig
2.	Déli feltáró út kiépítése	Magasépítési beruházások üteméhez igazodva. I. ütem S1, S2, S4 épület végleges használatbavételi engedélyéig II. ütem S3, S5 épület végleges használatbavételi engedélyéig
3.	Szilas patak melletti rekreációs terület kialakítása, kerékpárút kiépítése, Szilas-patak revitalizációja	I. ütem S1, S2, S4 épület végleges használatbavételi engedélyéig
4.	Gyalogos sétány 1. szakasz kiépítése	I. ütem S1, S2, S4 épület végleges használatbavételi engedélyéig
5.	Átkötő út 1. kiépítése	I. ütem S1, S2, S4 épület végleges használatbavételi engedélyéig
6.	Gyalogos sétány 2. szakasz kiépítése	II. ütem S3, S5 épület végleges használatbavételi engedélyéig
7.	Átkötő út 2. kiépítése	III. ütem S6, S7 épület végleges használatbavételi engedélyéig
8.	Gyalogos sétány 3. szakasz kiépítése	III. ütem S6, S7 épület végleges használatbavételi engedélyéig
9.	Szilas patak környezetének rendezése Szilas patak melletti kerékpárút kiépítése	I. ütem S1, S2, S4 épület végleges használatbavételi engedélyéig I. ütem S1, S2, S4 épület végleges használatbavételi engedélyéig
S3	6 csoportos bölcsőde	II. ütem S3 épület végleges használatbavételi engedélyéig





Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata, valamint Szilas Liget Kft. közötti településfejlesztési megállapodásban rögzített

Lakópark és közcélú fejlesztéseinek műszaki összefoglaló

1. Szilas Liget lakópark és beépítés összefoglalása

1.1. Szilas Liget lakópark: 8 épülettömb, összesen 3487 db lakás.

Az épületek telepítése változatos tömbkialakítással, eltérő épületmagassággal tervezett, épülettömegek dinamikája változatos beépítési karakter képét mutatja.

A fejlesztés illeszkedik Budapest hosszútávú fejlesztési koncepciójához, cél egészséges környezeti feltételek megteremtése, ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása.

Az élhető lakókörnyezet megteremtése érdekében parkosított zöldfelületek, pihenést és aktív kikapcsolódást szolgáló rekreációs terek, közösségi találkozóknak lehetőséget biztosító teresedések kialakítása tervezett.

Nemcsak a lakóparkban élők használatára – a Beruházás keretében telepítésre kerülnek játszóterek többféle életkorú gyermekek részére alkalmas eszközökkel, szabadtéri sport park, futópálya, napozóterület, pihenő park létesül a rekreációs területen. Figyelemmel a közvetlen környezetben is tapasztalható nagy számú kutyatartókra, kis és nagy termetű kutyák részére külön-külön kutyafuttatók kerülnek kialakításra.

A Beruházással megvalósításával együtt a Szilas-patak menti terület rendbetétele is cél, ami így méltó módon kapcsolódhat a korábban a túlparton kiépített szomszédos tanösvényhez, továbbá ezáltal területet biztosítva a kerületi fejlesztések között tervezett kerékpárút kiépítésének.

Beruházó az épületek megközelítését biztosító utak, épületek használatbavételéhez szükséges közművek kiépítésén túlmenően további infrastruktúrafejlesztést hajt végre a kerületben.

A beruházás keretében a létesülő épületek használatbavételéhez szükséges út-, közmű-, közlekedés infrastrukturális fejlesztéseken túl a közműszolgáltatók által előírt, beruházáshoz közvetetten kapcsolódó szükséges hálózatfejlesztési rekonstrukciók is elkészülnek.

A fejlesztéssel együtt kiépül a Nyírpalota utca folytatása kerékpárúttal, gyalogos járdákkal, buszközlekedési lehetőséggel, buszmegállókkal, buszfordulóval megkönnyítve a tömegközlekedéssel eljutást a Pólus Center, ill. Szilas-patakig.

A felújításra és kiszélesítésre kerülő Északi feltáró út a Szilas Liget lakófejlesztéshez készülő közlekedésvizsgálati tanulmányban foglaltak alapján előírt szélességben kerül kialakításra, így biztosított lesz a tervezett fővárosi fejlesztéseknek (metró, villamos) szükséges közlekedési terület.

Szentmihályi út forgalomáteresztő képességének növelése forgalomtechnikai fejlesztésekkel.

Műszaki tartalom az alábbiakban részletezett.

1.2. Parkolás:

A lakásokhoz tartozó parkolóhelyek kialakítása tervezetten 2790 db álláshely épületen belül kialakítva (szabályozás szerinti akadálymentes, elektromos helyekkel), valamint 220 db közterületi parkoló → összesen tervezetten 3010 férőhely.

1.3. Főtengely:

Az épületek hosszanti irányában kialakításra kerülő gyalogos sétány, két oldalán elhelyezett zöldfelületű teresedésekkel. Egyben az épületek megközelítése erről is biztosított.

1.4. Parkosított zöldfelületek, Rekreatív terület:

Nemcsak a lakóparkban élők használatára – a Beruházás keretében telepítésre kerülnek játszóterek többféle életkorú gyermekek részére alkalmas eszközökkel, szabadtéri sport park, futópálya, napozóterület, pihenő park létesül a rekreációs területen. Figyelemmel a közvetlen környezetben is tapasztalható nagyszámú kutyatartóra, kis és nagy termetű kutyák részére külön-külön kutyafuttatók kerülnek kialakításra.

1.5. 6 csoportos bölcsőde kialakítása

S3 jelű épület földszintjén, a jogszabályi előírásoknak megfelelően, különösen a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, gyermekvédelmi intézmények, valamint személyek szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló 15/1998. (IV. 30.) NM rendelet, az annak helyébe lépő vagy azt módosító, mindenkor hatályos jogszabályok, valamint a Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai. 7. rész: Bölcsődék c. MSZ 24203-7:2023 számú magyar szabvány szerinti 6 csoportos bölcsőde létesítése.

1.6. Szilas-patak revitalizációja

Szilas-patak környékének revitalizációja a tervezett kerékpárút mentén (azaz a Szilas-patak kitisztítása, zöldfelületi rendezése az FCSM mint üzemeltető jóváhagyásának megfelelően) a Fejlesztési terület közvetlen környezetében.

2. Úthálózat és forgalomtechnika

2.1. Északi feltáró út kialakítása:

Szentmihályi út és Szilas-patak közötti szakaszon, a Nyírpálota út folytatásában, a meglévő úttengelyéhez igazodva, a Szilas Liget lakófejlesztéshez készülő közlekedésvizsgálati tanulmányban foglaltak szerinti közlekedési nyomvonal szélességének területbiztosításával. Meglevő magántulajdonú területen futó út átépítése.

- 2x1 forgalmi sáv (forgalmi sávonként 3,25 m széles),
- mindkét oldalon 2,5 m széles párhuzamos parkolósáv,
- 2,5 m széles kerékpárút,
- mindkét oldalon 2,0 m széles járda,
- középszigetes gyalogátkelők,
- irányhelyesen 1-1 db folyópályás buszmegálló,
- Buszforduló és végállomás kialakítása 1db felszálló hely, 1 db leszálló hely és 1 db várakozóhely, valamint sofőrpihenő.
- kétoldali zöltsáv kialakítás,

- zárt csapadékvíz elvezetés,
- a későbbi villamospálya, metró nyomvonalának kialakításához szükséges terület biztosított.

2.2. Déli feltáró út kiépítése:

Szentmihályi út és Szilas-patak közötti szakasz, a World Mall bevásárlóközponttal szomszédos telekhatáron a patak melletti rekreációs zöldterületig húzódva. Lakóépületek gyalogos és gépjárműves feltárását biztosítja.

- 2x1 sáv (forgalmi sávonként 3,0 m széles),
- egyoldali 2,5 m széles párhuzamos parkolósáv,
- 2,0 m széles járda,
- 30 km/h övezet, forgalomcsillapító megoldásokkal (sebességcsökkentő párna, váltott oldali parkolás, kiemelt csomópontok),
- kétoldali zöldsáv kialakítás,
- zárt csapadékvíz elvezetés.

2.3. Átkötő utak kiépítése:

Déli feltáró út és az Északi feltáró út között 2 új átkötő út létesítése tervezett. A korábbi Rákosmező utcával párhuzamos kialakítású, gyalogos és gépjárműves összeköttetést biztosít.

- 2x1 forgalmi sáv (forgalmi sávonként 3,0 m széles),
- egyoldali 2,5 m széles merőleges parkolósáv,
- 2,0 m széles járda,
- 30 km/h övezet, forgalomcsillapító megoldásokkal (sebességcsökkentő párna, váltott oldali parkolás, kiemelt csomópontok).
- kétoldali zöldsáv kialakítás,
- zárt csapadékvíz elvezetés.

2.4. Gyalogos sétány (gyalogos főtengety) kiépítése:

Beruházási terület belső gyalogos feltárása érdekében.

- 7,0 m szélességű, erősített pályaszerkezetű gyalogos út,
- egyben a tűzoltóság felvonulás útjaként is funkcionál.

Összekötő járdák

- gyalogos sétánnyal azonos helyrajzi számon kerülnek kialakításra az épületek közötti összekötő járdák,
- több párhuzamos útvonalon biztosítják a Déli feltáró út és az Északi feltáró út közötti gyalogos közlekedés lehetőségét,
- min. 3,0 m széles járda.

2.5. Kerékpárút:

- Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat által tervezett Szilas-patak menti kerékpárút kiépítése önkormányzat által rendelkezésre bocsátott engedélyes tervek alapján a Budapest, belterület 91186 hrsz.-on belül meglévő kerékpárúthoz csatlakozóan.
- A Szilas-patak menti kerékpárúthoz csatlakozva, az Északi feltáró úton egyoldali kétirányú kerékpárút kialakítás,
- Északi feltáró úton kialakított kerékpárút továbbhalad, a Szentmihályi utat keresztezve a Nyírpalota útra, ahol a későbbi kerékpáros hálózat kiépítéséig mindkét oldalon a szervízútba torkollik.

3. Szükséges közlekedési beavatkozások

3.1. Szentmihályi út – M3 autópálya jobbra kanyarodásáv meghosszabbítása.

Sávbővítés kialakítása a Budapest Közút előírása szerint a Szilas Liget lakófejlesztéshez készülő közlekedésvizsgálati tanulmányban foglaltak alapján készülő kiviteli terveknek megfelelően.

3.2. Szentmihályi út - Sárfű utca (Pólus Center) csomópont jelzőprogram módosítása.

3.3. Szentmihályi út – Nyírpalota út – Északi feltáró út jelzőlámpás csomópont átalakítása

A Szentmihályi út – Nyírpalota út – Északi feltáró út jelzőlámpás csomópontjában burkolatszélesítés és új jobbra kanyarodásáv létesül az Északi feltáró út irányába. Az Északi feltáró úton kialakításra kerül egy egyenes és egy visszafordító sáv jelzőlámpás kapuzással. Az Északi feltáró útról Nyírpalota út felé haladók számára két egyenes sáv, a meglévő jobbra kanyarodó sáv, valamint egy új egyenes és balra kanyarodó sáv kerül kialakításra. A Nyírpalota úton az Északi feltáró útról érkezők számára egy becsatlakozó sáv létesül. A kerékpársáv átvezetése, a középszigetek átalakítása, valamint a jelzőlámpa programjának módosítása.

3.4. Szentmihályi út - Déli feltáró út új jelzőlámpás csomópont, osztályozó sávok kialakítása

Szentmihályi út - Déli feltáró út új jelzőlámpás csomópont, osztályozó sávok (mindkét irányból két egyenes és egy kanyarodásáv) és kijelölt gyalogátkelőhelyek (Szentmihályi úton középszigetes) kialakítása.

3.5. Szentmihályi út - Feltáró út (World Mall) jelzőlámpa program módosítása.

3.6. Szentmihályi út- Rákospalotai határút csomópont körforgalmának átépítése

A Szentmihályi út – Rákospalotai határút csomópont körforgalmának átépítése, a Budapest Közút előírása szerint a Szilas Liget lakófejlesztéshez készülő közlekedésvizsgálati tanulmányban foglaltak alapján készülő kiviteli terveknek megfelelően.

4. Közmű

4.1. Ivóvízellátás

Épületek ivóvízellátását biztosító vízvezeték a gyalogos sétány nyomvonalában kerül fektetésre.

Budapest XV. kerület vízellátását a Fővárosi Vízművek biztosítja a Duna partjára telepített kutakból kitermelt vízzel. A tervezési terület a (20-as számú) Pesti alapzóna része, a hálózati víznyomást a pesti nyomászóna ellennyomó tározói biztosítják. A terület kedvező bázisát a közvetlenül a tervezési terület mellett elhaladó NA1200-as gerincvezeték biztosítja. Erről került leágaztatásra a Szentmihály úti és az Északi feltáró úti NA300-as vezeték. A tervezési terület ellátására az NA 300-as vezetékről leágazva NA200-as körvezetékes rendszer létesül. Erről az elosztóvezetékéről kerül bekötésre az ingatlan. A telken belül a telekhatártól előregyártott vasbeton vízóraakna tervezett. A telken belül D160 KPE oltóvíz vezeték és D110 KPE ivóvíz vezeték kerül lefektetésre, amelyek PN16 nyomásosztályúak. A vezetékek iránytörései, csatlakozások elektrofittinges idomokkal kerülnek kialakításra.

4.2. Tűzivízellátás

A vizsgált terület térségének tűzivíz ellátását elsődlegesen az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal kell megoldani. Az ingatlan térségébe tervezett NA200-as vezetékre tűzcsapok telepítése is tervezett. A tervezett épület 2x200 l/perc belső oltóvíz igénye mellett a felvonulási terület mellé 50 méteren belül tűzcsap telepítése is szükséges. Így a telken belül a tűzcsapig D160 KPE PN16 oltóvíz vezeték is tervezett.

4.3. Szennyvízelvezetés

A tervezési terület közvetlen környezetében a feltáró utak alá elválasztott szennyvízelvezetés kerül kiépítésre. Az üzemeltető FCSM Zrt. a szükséges hálózati fejlesztési feladatokat meghatározta, illetve megjelölte a csatlakozásra felhasználható befogadókat. A fejlesztés során a szükséges közhálózat bővítést el kell végezni. A közhálózat fejlesztése vízjogi létesítési engedélyhez kötött. A fejlesztést követően a közcsonát az FCSM üzemeltetésre átveszi, a kommunális szennyvizet ezt követően fogadni tudja.

A tervezett telek ekkor bekötéssel tud csatlakozni a közhálózatra. A telken belül NA200 SN8 KG-PVC csatornát kell építeni, az iránytöréseknél előregyártott vasbeton akna tervezett. A befogadó főgyűjtő az összegyűjtött szennyvizet az Észak-Pesti szennyvíztisztító telepre szállítja. A tisztított vizek befogadója a Duna. Az elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A telken belül a telekhatártól 1 méterre D1000-es tisztító akna létesül. A bekötővezeték az FCSM Zrt üzemeltetésébe kerül. A bekötő akna és a telken belüli csatornák a beruházó üzemeltetésébe kerül.

4.4. Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület környezetében csapadékvíz elvezetés üzemel, befogadója a Szilas-patak. A tervezési terület korábban az általános csatornázási tervben nem került befogadásra, így 2 l/s/1000m² hozam vezethető a befogadóba. Mivel a közterületfejlesztések esetén a csapadékvíz visszatartás nehezebben oldható meg, az épületben a lejtórampa alatt kerül elhelyezésre a késleltető tározó. A tározóból átemelő szivattyú emeli a csapadékvizet a közhálózat alá tervezett elválasztott csapadékcsonatába.

4.5. Elektromos áram

A térségben a villamosenergia hálózat üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft. A tervezett épületek ellátása az igénybejelentés alapján történik. Az ehhez szükséges hálózati fejlesztéseket, középvezetési hálózat fejlesztéseket, transzformátor létesítést és közterületi kifizetési hálózat építést az ellátásért felelős ELMŰ Hálózati Kft. tervezteti és kivitelez a csatlakozási díj terhére. Az igénybejelentés

alapján az épület igényei kifestültségen kerülnek kiszolgálásra. A transzformátortól a méretlen betápkábel a pinceszinti áramszolgáltatói betápfogadóba kerül bevezetésre.

Minden kábel felett 20 cm-rel és 40 cm-rel is kábeljelző szalag kerül elhelyezésre, továbbá a kábelek felett védőtégglázás kerül kialakításra. Úttest ill. közművek keresztezésénél a tervezett kábeleket önállóan egy-egy NA200 KPE csőbe kell helyezni, kábelszalag használata itt is kötelező.

A kábelek elrendezésénél az MSZ 7487 szabványt kell figyelembe venni. Az MSZ 13207 szabvány szerint kábeleket úttest alatt 1,0 m mélységben, járda alatt 0,7 m mélységben kell fektetni. A földkábeleket út és közmű keresztezésekor védőcsőbe kell helyezni.

4.6. Hírközlés

A vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó Budapest primer központ a terület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgálat terület térségében az átfogó településrendezési eszközökben rögzítettek szerint több szolgáltató kiépített hálózati rendszere elérhető, így a szolgáltatás lehetősége széles körű.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorelosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köt a felhasználó szerződést a szolgáltatóval, s az ahhoz szükséges hálózatépítést a szolgáltató saját tervezetével és beruházással oldja meg. A kiépítésre kerülő alépítmény a pinceszinti gyengeáramú fogadóba kerül bevezetésre.

4.7. Távhőellátás

A lakóépületek fűtését és kommunális HMV termelésének hőellátását városi távhőellátással tervezzük megvalósítani.

BKM Budapesti Közűvek Nonprofit Zrt. tájékoztatás szerint a létesítmény (8 db lakóépület) távhőellátásához szükséges, összesen $Q = 10,923$ MW becsült hőigény, az úpalotai hőközret kapacitásából jelenleg biztosítható. A XV. kerület Szentmihályi út - Nyírpálotá út - Feltáró út által határolt területen létesítendő Szilas Liget lakópark távhőellátása a Nyírpálotá út felől vagy a Szentmihályi utat keresztezve, lecsatlakozással biztosítható.

5. Geotermia (beruházó saját fejlesztése)

Déli feltáró út nyomvonalában kerül kialakításra a csapadékvíz és geotermia kút összekötő vezeték. Kútpár egyik eleme a rekreációs területen kerül kialakításra.

6. Szolgáltatók által előírt szükséges közűfejlesztések

6.1. Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.:

- Nyírpálotá úti gyűjtő Páskomliget utca gyűjtő becsatlakozása alatti, 80 cm átmérőű szakaszának felbővítése 120 cm szelvényméretre 2887047 és 2887039 sz. aknák között.
- 4.7.1. Nyírpálotá úti gyűjtő Madách utca és Gergő utca közötti, 140 cm átmérőű szakaszának felbővítése 180 cm szelvényméretre a 3781028 és 3781072 sz. aknák között.

6.2. Fűtő Zrt.:

A Szilas Liget lakópark távhőellátása a Nyírpálota út felől a Szentmihályi utat keresztezve, lecsatlakozással biztosítható 472 nyfm DN150 távhő vezeték pár bővítésével DN250 dimenzióra, majd keresztezve a Szentmihályi utat DN300-as vezetékpárral 313 nyfm hosszon. Innen az ellátás DN250 vezetékpárral történik leágazások készülnek először az S8, S7 és S6 épületek számára 63, 89 és 109 nyfm hosszon DN80 méretben, majd tovább halad a gerinc DN200 méretben 223 nyfm hosszon és innen történik az S2 és S1 épületek leágazó vezeték építése DN80 méretben S1 épület felé 151 nyfm, S2 épület felé pedig 10 nyfm hosszon. A gerincvezeték innen DN125 méretben folytatódik 81 nyfm hosszon és itt találhatóak az S3, S4 és S5 épületek leágazó vezetékai DN80 méretben 49 nyfm, 116 nyfm és 194 nyfm hosszon.

A kapcsolódási pontoknál, út alatti átvezetéknél és leágazásoknál szükség esetén aknák épülnek, a mélypontok és magaspontok esetén pedig ürítő és légtelenítő műtárgyak.

A fentiekben ismertetett fejlesztések műszaki tartalma a Budapest Közút Zrt., BKK Zrt., Budapest Főváros Önkormányzata, XV. Kerületi Önkormányzat, valamint az érintett közműszolgáltatók és jövőbeli kezelők által kiadott nyilatkozatok, hozzájárulások, valamint az építési engedélyezési eljárás során előírtaknak megfelelően módosulhat.



