

**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**



Ülés szám: 46-4/2017.  
Ikt. szám: 47-79/2017.  
Az ülés időpontja: 2017. április 4.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Budapest XV. kerület Újpalota-Parkváros**  
**fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési szerződésről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Újpalota-Parkváros jelenleg beépítetlen területe a XVI. kerület határán, a Szentmihályi út mellett található, az Újpalotai lakótelep és a Késmárk utcai munkahelyi területtel határos. Az összesen kb. 67,8 hektár területből 42,9 ha nagyságú a lakó és intézmény fejlesztési terület, és közel 24,5 ha terület közpark, valamint erdő területként hasznosítható.

A jelenleg beépítetlen tervezési területen - a hatályos területfejlesztési és területrendezési tervi elképzelések, valamint a fejlesztői szándékok szerint egyaránt - közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű városrész fokozatos kiépítése tervezett. Az új, zöldterületekkel tagolt, vonzó, karakteres beépítés megvalósulása esetén több ezer embernek fog magas színvonalú lakó- és munkahelyi környezetet biztosítani.

A terület fejlesztésének előkészítése többször volt már napirenden az előző ciklusokban. A 2007-ben kötött, az Önkormányzat és a Fejlesztők között létrejött kétoldalú szerződés mindkét részről aláírásra került. A 2010-es fejlesztési elképzelések újabb háromoldalú településrendezési szerződésben kerültek rögzítésre, mely - a Főváros egyetértésének hiánya miatt - a Fejlesztők, a Fővárosi Önkormányzat, a Kerületi Önkormányzat közötti nem realizálódott.

A terület fejlesztésének előkészítése 2015-ben újra előtérbe került. A Projekt aktualizált programjához a Fejlesztők telepítési tanulmánytervet készítettek, melyet a Képviselő-testület a 380/2016.(VI.28.) ök. határozatával elfogadott (1. melléklet). A tanulmányterv szerint több ütemben kb. 2000 lakás és mintegy 200 000m<sup>2</sup> intézményterület kialakítása tervezett.

A tanulmányterv elfogadásával egyidejűleg döntés született (381/2016.(VI.28.) ök. határozat - ld 1. melléklet) arról, hogy annak javaslatai alapján készüljön a fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési szerződés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (továbbiakban TRSZ) köthet az érintett telkek tulajdonosaival.

Az Étv. szerint a szerződésben az alábbiak rögzíthetők:

- az érintett terület előkészítése, a telekviszonyok rendezése, megváltoztatása,
- a terület beépítéséhez és működéséhez szükséges infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása.

Fontos megjegyezni, hogy „a szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggésnek kell lennie.”

Fontosnak tartjuk, hogy a településrendezési szerződés ténye az érintett ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.

A terület nagysága, a beruházás nagyságrendje mindenképpen indokolja, hogy a Fejlesztőkkel előzetesen tisztázásra kerüljön az, hogy a beruházáshoz szükséges, és annak következtében igényként felmerülő településfejlesztési feladatok hogyan és kinek a költségviselése mellett valósuljon meg.

A feladatok tisztázása érdekében több egyeztetés megtartására került sor a Fejlesztők képviselőivel. Az egyeztetések alapját a telepítési tanulmányterv szakmai javaslatai, valamint a korábbi (2007-es és 2010-es) TRSZ szerződéstervezet tartalmi elemei képezték. Az egyeztetések eredményeként a teljesség igénye nélkül az alábbi fő infrastruktúra (közlekedés, közmű, humán) elemek kerülnének rögzítésre a TRSZ-ben.

### Közlekedés fejlesztés

A tervezési területen építhető mintegy 2000 lakás, és 200.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület intézmény belső közlekedési feltárását, megközelíthetőségét a megfelelő feltételek biztosításával kell megoldani. Ez a nagyságrendű fejlesztés a délelőtti és délutáni csúcsidőszakban a környező úthálózaton is jelentős többletforgalom megjelenését vetíti előre. A meglévő közúthálózat folyópálya-szakaszainak és csomópontjainak áteresztőképessége a jelenlegi és a generált többletforgalom együttes nagyságát megfelelő szolgáltatási színvonalon csak kapacitásbővítését követően tudja levezetni.

A forgalom a főbb úti célok közül Újpest és a XVI. kerület felé az ÉNY-DK-i irányú Szentmihályi úton, míg a belváros irányába a Nyírpalota utcán, valamint a Rákospalotai határuTON bonyolódik le. A fejlesztési terület és a Nyírpalota utca között a lakótelepen keresztül történő átmenő forgalmat nem szabad növelni, ezért új, alternatív eljutási lehetőség kialakítása szükséges a Késmárk és a Szentmihályi út között a Hűtő utca folytatásaként.

A TRSZ szerint fejlesztői feladat lenne az alábbiak megvalósítása:

- a Szentmihályi út 2\*2 sávossra bővítése a fejlesztési terület feltáró útja és a Rákospalotai határuT között
- Rákospalotai határuT szükséges bővítése a Bp. XVI. Madách utcáig
- Zsókvár utca folytatásának kiépítése a Rákospalotai határuTig a szükséges csomóponttal a távlati villamos vonal helyigényének figyelembe vételével
- a Hűtő utca folytatásának kiépítése a Késmárk utca és Szentmihályi út között, a szükséges csomópontokkal együtt, a lakótelep, valamint a XVI. kerület határán jelentkező forgalmi teher megosztása érdekében
- a fejlesztési területen belül valamennyi belső út kiépítése a tanulmányterv szabályozási koncepciója szerint.

### Közműhálózatok kiépítése

A TRSZ szerint a tanulmányterv szakmai javaslatainak figyelembevételével valamennyi, a fejlesztési területen belül kiépítendő közmű infrastruktúra - ivóvíz ellátás, szennyvízelvezetés és csapadékvíz kezelés, villamos energia, gáz és/vagy távhő, valamint a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés ellátás megvalósítása Fejlesztőket terheli. Ugyancsak fejlesztői feladat a területen kívül szükséges hálózat bővítési igények megvalósítása is.

### Alapintézmény-ellátás

A várhatóan 2000 lakás megvalósítása során fokozatosan jelentkező alapintézményi-ellátási feladatok átvállalásai is a szerződés részét képezik. A tanulmányterv javaslatai alapján fejlesztői feladat lenne:



- 2 felnőtt házi orvos elhelyezésére alkalmas létesítmény,
- 1 gyermekorvos és 1 védőnő elhelyezésére alkalmas létesítmény megvalósítása, valamint
- 2 nevelési-gondozási egységes (4 csoportos), 56 férőhelyes bölcsőde,
- 4 csoportos, 100 férőhelyes óvoda

létesítéséhez szükséges nagyságú telekterület térítésmentes átadása,

A TRSZ rendelkezik arról, hogy a terület beépítéséhez szükséges közterületek térítésmentesen kerüljenek az Önkormányzat tulajdonába. A területen kialakuló közterületi struktúra területigénye, a távlati villamos megvalósítás lehetőségének fenntartása érdekében megnövekedett, de ez plusz költséget nem jelent az Önkormányzat számára.

A Zsókavár utca, valamint a Hűtő utca hosszabbítása magántulajdonokat érintően valósíthatók csak meg. Az ehhez szükséges közterület kialakítások tekintetében a Fejlesztők vállalják a megvétel vagy kisajátítás, valamint a csereerdő biztosításának költségeit is.

### A megvalósítás ütemezése

A tervjavaslatban szereplő fejlesztések reálisan csak ütemezetten valósíthatók meg. A Fejlesztők mai szándéka szerint ezt 3 ütemben javasolják, melyből csak az első ütem feladatai a leginkább tisztázottak. A további ütemek a fejlesztés során párhuzamosan további egyeztetést igényelnek.

A fejlesztések előkészítésében az Önkormányzatra és a Fejlesztőkre egyaránt fontos feladatok hárulnak. Ezeket csak szoros, hatékony együttműködés esetén lehet megoldani, melynek kiinduló alapeleme a településrendezési szerződés.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg és fogadja el Budapest XV. kerület Újpalota-Parkváros fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési szerződést


A 2016. júniusában elfogadott telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciója a testületi döntésnek (382/2016. (VI. 28.) ök. határozat - 1.melléklet) megfelelően beépítésre kerül a készülő Kerületi Építési Szabályzatba, megfelelő helyi rendeletben rögzítendő kereteket adva kerületünk fejlődését szolgáló fejlesztésnek.


Budapest, 2017. március „22.”,

  
**Hajdu László**  
polgármester

### Mellékletek:

1. 380-382/2016. (VI. 28.) ök. számú határozatok
2. Budapest, XV. kerület Újpalota-Parkváros településrendezési szerződés tervezete

(1)**Témafelelős:** Főépítési Iroda 

(2)**Egyeztetésre megküldve:** Jegyzői Iroda - Jogi Csoport  2017. 03. 21.  
Városüzemeltetési Főosztály

Közgazdasági Főosztály  2017. 03. 21.

(3)**Bizottságok:** PTB ESZB VKB KKB JÜB KÉB  
x x x

(4)**Jegyzői láttamozás:** 2017. március hó „22.”-nap Aláírás:..... 

### **Határozati javaslatok:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése alapján a Budapest XV. kerület Újpalota-Parkváros fejlesztése érdekében településrendezési szerződést köt az .....ikt. számú előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal. Felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

**Határidő:** a szerződés elfogadására 2017. április 4.  
a szerződés aláírására 2017. április 30.

**Felelős:** polgármester

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

*A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek: Étv. 30/A. §*



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (Székhelye: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., Képviseli: Hajdu László polgármester), adószáma: 15735784-2-42, statisztikai számjele: 15735784-7511-321-01, törzsszáma: 735782, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005, a továbbiakban: Önkormányzat,

másrészről a

**Manor Hungary Kft.** (Székhelye: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54. 3. em.2., Képviseli: Skultéti Gábor ügyvezető, adószáma: 11590165-2-41, statisztikai számjele: 11590165-6820-113-01, cégjegyzékszám: 01-09-670811),

**Conet Kft.** (Székhelye: 1147 Budapest, Fűrész u. 115., Képviseli: Nagy Endre István ügyvezető, adószáma: 10398702-2-42, statisztikai számjele: 10398702-6202-113-01, cégjegyzékszám: 01-09-069422),

**Nagy Endre István** (szül: Nagy Endre István, Bonyhád, 1947. szeptember 20.; anyja neve: Péterfai Rozália; személyazonosító jele: 1-470920-0260; adóazonosító jele: 8294813354) 1142 Budapest, Kassai u. 67. szám alatti lakos és

**Nagy Endre Istvánné** (szül: Bódi Ilona Margit, Heves, 1949. május 05.; anyja neve: Farkas Magda; személyazonosító jele: 2-490505-2012; adóazonosító jele: 8300744010) 1142 Budapest, Kassai u. 67. szám alatti lakos (a továbbiakban együttesen: Beruházók, az Önkormányzat és Beruházók a továbbiakban együtt: Felek, külön: Fél) között, az alulírt napon és helyen, az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

### 1. Preambulum

Beruházók Budapest, XV. kerület, Szentmihályi út - Rákospalotai határút - (91115) hrsz-ú közterület - a 91195 hrsz-ú ingatlan dél keleti határa - a (91189/325) hrsz-ú közterület - 91103 hrsz-ú ingatlan dél keleti határa által határolt, mintegy 56 ha-os területen (továbbiakban: Fejlesztési terület) közepes beépítési intenzitású, zöldbeagyazott karakterű lakó és intézményi, vegyes funkciójú városrész fokozatos kiépítését tervezik. A Fejlesztési terület lehatárolását az 1. számú melléklet tartalmazza.

A fejlesztés célja olyan új, zöldterületekkel tagolt, karakteres beépítés megvalósítása, amely több ezer embernek biztosít az elképzelések szerint magas színvonalú lakó, intézményi és munkahelyi környezetet. A Fejlesztési területen több ütemben kb. 2100 lakás és mintegy 200 000 m<sup>2</sup> intézményterület (továbbiakban: Beruházás) kialakítását tervezik a Beruházók.

Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési területen belül a 2. számú mellékletben jelölt ingatlanok kizárólagos tulajdonukat képezik.

Felek jelen szerződést - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján - a Fejlesztési területet érintő Beruházás településrendezési céljainak megvalósítása végett, érdekeik kölcsönös figyelembevételével, azok egyensúlyának megtartása mellett kötik, abból a célból, hogy az Önkormányzat döntési jogkörébe tartozó kérdéseket szabályozzák, és rögzítsék együttműködésük elveit.

Jelen szerződés további célja a Beruházás megvalósításának szabályozása és mindazon egyéb - jelen szerződésben tételesen meghatározott fejlesztési feladatok Beruházók, illetve általános vagy jelen szerződés szerinti különös jogutódjuk általi vállalása, amelyek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. §-ában szereplő, az Önkormányzatot terhelő közmű-, és útépitési kötelezettségek, továbbá a szükséges közcélú létesítmények megvalósítása Beruházók által történő átvállalásának, illetőleg - kizárólag e szerződés keretei között - a Beruházók általi finanszírozásának szabályozása.

**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.

1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.

Adószám: 11590165-2-41

Telefon: 455-8030

Fax: 455-8034

TERVEZET

**MIANOR HUNGARY**

Ingyenfejlesztő Kft.  
121 Budapest, Műcsövgyi út 54.  
Adószám: 11590165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8031

*[Handwritten signature]*

CONET  
Részletesen az Államháztartás  
1147 Budapest, Füzfa utca  
Adószám: 11090165-2-41  
Számlaszám: 11090165-2-41

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten mark]*



Felek tudomással bírnak arról, hogy a Budapest Főváros hatályos településrendezési tervei: az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) meghatározzák a Fejlesztési terület településrendezési kereteit.

Felek rögzítik, hogy a BFVT Kft. a Fejlesztési területre „Telepítési tanulmányterv és beépítési terv”-et készített 2016. júniusában, I-667-1/2015, I-668-1/2015 tervszámokon (továbbiakban: Tanulmányterv). A Tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő-testülete 380/2016. (VI. 28.) számú határozatával elfogadta, és 382/2016. (VI. 28.) számú határozatával döntött arról, hogy annak településrendezési tervi vonatkozásait beépítési a készítés alatt álló új Kerületi Építési Szabályzatba (továbbiakban KÉSZ). A figyelembe veendő településrendezési tervi vonatkozásokat a Tanulmányterv szabályozási koncepciója (továbbiakban: Szabályozási koncepció) összegzi, mely a szerződés 3. számú mellékletét képezi.

## 2. A Beruházás megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogi rendezése

2.1./ Felek tudomásul bírnak arról, hogy a Fejlesztési területen jelenleg meglévő telekstruktúra nem felel meg a Szabályozási koncepcióban javasolt telekstruktúrának.

Felek rögzítik, hogy a KÉSZ elfogadása és hatálybalépése után, a KÉSZ szabályozási tervlapján rögzítésre kerülő új szabályozási vonalaknak megfelelő tömbstruktúra, az azon belül a KÉSZ szabályai alapján létrejövő telekstruktúra kialakítása és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése és bejegyzése szükséges és kötelező előfeltétele a Beruházás megvalósításának. Ennek érdekében:

- A teljes fejlesztési területre a Beruházók saját költségükre a KÉSZ-nek megfelelő változási vázrajzot készítenek, azt záradékolják, engedélyeztetik. Felek a tervezési terület tulajdonjogi rendezésének érdekében a záradékolt változási vázrajznak megfelelően a szükséges telekcseréket külön megállapodásban rendezik, és Beruházók azt bejegyeztetik az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek kijelentik, hogy ehhez minden érintett, a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdonukban álló területre vonatkozóan elvi hozzájárulásukat adják. A Beruházók kijelentik, hogy a szükséges közterület kialakítások érdekében plusz területnövekedésért kártalanítási igényel az Önkormányzat felé nem élnek.
- Felek megállapodnak, hogy a Szabályozási koncepcióban „6” jelű út folytatásaként megjelenő, a Késmárk utcai gazdasági övezettel kapcsolatot teremtő út magántulajdonú gyalogút lesz, azt a jövőben sem használhatják járművek.
- Beruházók tulajdonát nem képező, a Szabályozási koncepció szerint 1-es és 2-es jelű utak közterületi kialakítására, továbbá az egyéb, magántulajdonban lévő, közterületként szükséges területek vonatkozásában a Beruházók saját költségükre a KÉSZ-nek megfelelő változási vázrajzot készíttetnek, azt záradékoltatják, engedélyeztetik. Az elkészült változási vázrajz alapján Beruházók a szükséges területek tulajdonjogának megszerzése érdekében az értékebecsléseket elkészíttetik, az értékebecslésekben szereplő vételárat elkülönített számlára, igazolt módon elhelyezik, valamint az értékebecslések egy-egy példányát az Önkormányzat részére átadják.

Az Önkormányzat az értékebecslések alapján az ingatlan tulajdonosok részére vételi ajánlatot tesz az értékebecslések és a Beruházók általi vételárat igazoló dokumentumok Önkormányzat részére történő átadását követő 30 napon belül. Az Önkormányzat 90 napnál frissebb értékebecsléseket köteles csak elfogadni. Az ingatlan tulajdonos által történő vételi ajánlat elfogadása esetén a Beruházók a szükséges vételárat az Önkormányzat részére az ingatlan adásvételi-szerződés megkötése előtt 5 nappal átutalják, melyet követően az Önkormányzat az ingatlan adásvételi szerződéseket megkötöti. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a vételárat nem fogadja el, abban az esetben a Beruházók a megszerzendő ingatlanokra kisajátítási tervet készíttetnek, és azt az Önkormányzat számára átadják.

Az Önkormányzat a kisajátítási terv alapján a kisajátítási eljárásokat megindítja, a kisajátítási határozatok alapján az ingatlanokat megvásárolja, melyekhez a szükséges vételárat a Beruházók a kisajátítási határozat kézhezvételét követő 5 napon belül a kerületi Önkormányzat részére megfizetik. A fejlesztéshez szükséges ingatlan vásárlásokról, kisajátításokról, az azokhoz kapcsolódó fizetési kötelezettségekről és azok ütemezéséről az Önkormányzat és a Beruházók külön megállapodást kötnek.

MANOR HUNGARY

Ingatlanfejlesztő Kft.

1021 Budapest, Húsvetölgyi út 5.

Adószám: 11590165-2-41

Telefon: 455-8030

Fax: 455-8037



Az Önkormányzat a szükséges ingatlanokra vonatkozó vételár kifizetését követően haladéktalanul intézkedik a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

- Beruházók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a Fejlesztési terület a KÉSZ elfogadása után készítendő változási vázrajz szerint kialakuló ingatlanokra - az Étv. 30/A. § (5) bekezdésének megfelelően - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 17. § (1) bekezdésének 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség tényének Önkormányzat javára történő feljegyzéséhez. Beruházók nyilatkozata az Inyvtv. 29. §-a alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az egyes ingatlanokat kiszolgáló közmű- (víz, gáz vagy távfűtés, szennyvíz, áram) és útépités sikeres műszaki átadás-átvételi eljárásának lefolytatását követő 15 napon belül, az Étv. 30/A. § (5) bek. alapján, megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség tényének törlése érdekében.

### 3. A beruházás ütemezése

3.1./ Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a KÉSZ hatálybalépését követő 60 napon belül megkezdik a Beruházás megvalósításához szükséges előkészítést (telekalakítás, kisajátítási terv. stb.) és azt folyamatos munkavégzés mellett, a lehető legrövidebb időn belül elvégzik.

3.2./ A Beruházás megvalósítása több, részben egymásra épülő ütemre bontható. Az egyes ütemeken belül a Beruházás több szakaszban is megvalósulhat.

Beruházók a Beruházást három ütemben kívánják megvalósítani az alábbiak szerint:

Ütem megnevezés	Manor Hungary Kft.		Conet Kft.
	Lakás (db)	Intézmény, kereskedelem (m <sup>2</sup> )	Intézmény (m <sup>2</sup> )
I. ütem	900	7200	45000
II. ütem	785	15800	59000
III. ütem	415	8000	57000
Összesen	2100	31000	161000

Felek kölcsönösen elfogadják, hogy az ütemezés a megvalósítás során mind terjedelemben, mind az ütemek számában változhat.

A Beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra- és intézményfejlesztések ütemezését jelen szerződés 4. számú melléklete tartalmazza.

Az ütemek, illetve azokon belül a szakaszok megvalósítási sorrendjét - a műszaki lehetőségek figyelembevételével is - a Beruházók, az Önkormányzattal egyeztetett módon, határozzák meg. Az időről időre ily módon felülvizsgált új ütemezés jelen Településrendezési Szerződés módosítását vonja maga után, mely szerint az új ütemezés a Településrendezési Szerződés módosításának mellékletét fogja képezni. Az egyes ütemeken belül, az arra vonatkozóan kiadott építési engedélyek alapján, valamint a Beruházók által meghatározottak szerint elkülönülnek azok a munkarészek (Infrastrukturális Beruházások), amelyek megvalósítása a jelen szerződés szerint a Beruházókat terhelik.

3.3./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a beruházás megkezdése, ütemezése, az azzal kapcsolatos feladatok elvégzése és finanszírozása számos, a Beruházók ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülménytől függ, és nem elvárható, hogy a Beruházók e körülményeket elkerüljék vagy elhárítsák.

Felek megállapodnak, hogy Beruházók jelen szerződés alapján, egymással együttműködve, a Beruházás ill. az ahhoz szükséges (a 4./ és 5./ pontokban hivatkozott) fejlesztések megkezdéséről, szüneteltetéséről, folytatásáról, abbahagyásáról és befejezéséről - a jelen szerződés egyéb rendelkezéseire, különösen a beépítéshez kapcsolódó fejlesztési kötelezettségekre is tekintettel -, amennyiben azok az ütemtervet nem érintik, szabadon döntenek azzal, hogy a jelen szerződésben foglalt - a Beruházás megvalósítása érdekében általuk vállalt - kötelezettségek teljesítése, a Beruházás megvalósításához szükséges, az Önkormányzat által elvárt feltétel.



#### 4. Beruházók fejlesztési kötelezettségei, feladatai

**Beruházók által kiépítendő vagy finanszírozandó infrastrukturális beruházások:**

- 4.1./ Útépítések
- 4.2./ Szennyvíz elvezető rendszer
- 4.3./ Csapadékvíz elvezető rendszer
- 4.4./ Vízellátó rendszer
- 4.5./ Villamosenergia-ellátó rendszer
- 4.6./ Gázellátó és/vagy távhőellátó rendszer
- 4.7./ Tömegközlekedés
- 4.8./ Telekommunikáció
- 4.9./ Közvilágítás
- 4.10./ Hulladékudvar áthelyezése
- 4.11./ Kerékpáros közlekedés biztosítása
- 4.12./ Gyalogos közlekedés biztosítása

##### 4.1./ Útépítések

###### Szentmihályi út

4.1.1./ Beruházók saját költségükön vállalják, hogy egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli tervet készíttetnek, valamint útépítési engedélyt szereznek a Szentmihályi út 2x2 forgalmi sávossal kialakítása érdekében, a BFVT Kft. II-92-1/2007 törzsszámon nyilvántartott tanulmánytervének „Útépítési helyszínrajz”-a alapján, az alábbiak szerint:

- a Szentmihályi út és Rákospalotai határút kereszteződésében lévő körforgalomhoz kapcsolódva, 2x2 forgalmi sávossal utpálya, az „Útépítési helyszínrajz”-on jelölt 91189/1 hrsz-ú ingatlan É-Ny-i telekhatáráig,
- a fenti telekhatártól az „Útépítési helyszínrajz”-on jelölt 0+500 méterig a 2x2 forgalmi sávossal visszakötése a meglévő 2x1 forgalmi sávba, a 3. számú mellékletben jelölt 2. számú út és Szentmihályi út csomópontjával együtt. Az új útsatlakozás csomópontjának biztosítania kell a Szentmihályi út mindkét irányából a Fejlesztési terület megközelíthetőségét és elhagyását.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján a Szentmihályi út Rákospalotai határút körforgalmi csomópontjától a 91189/1 hrsz-ú telek ÉNY-i határáig terjedő szakaszon a szélesített utpálya kivitelezését a szükséges közművekkel együtt a közműfejlesztések megvalósítását követően a saját költségükön megvalósítják az ütemtervben foglaltak szerint.

Beruházók az elkészült és műszakilag megfelelő utpályát - annak sikeres műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába adják.

###### Rákospalotai határút

4.1.2./ Beruházók saját költségükön vállalják, hogy egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli tervet készíttetnek, valamint útépítési engedélyt szereznek a Rákospalotai határútnak a Szentmihályi úti csomóponttól a Budapest, XVI. kerület Madách utcáig terjedő szakaszára oly módon, hogy az a Fejlesztési terület minden irányból való megközelítését megfelelően kiszolgálja.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján, az érintett terület közműfejlesztéseinek megvalósítását követően, az utat saját költségükön megépítetik, majd az elkészült és műszakilag megfelelő utpályát - annak műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen az illetékes önkormányzat tulajdonába adják.

Beruházók a térítésmentes tulajdonba adás érdekében az illetékes önkormányzattal megállapodást kötnek, melyben az önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházók kiállítják és az illetékes önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.



## Zsókavár utca folytatása

**4.1.3./** Beruházók vállalják, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési és kiviteli tervet készíttetnek, valamint útépítési engedélyt szereznek a Zsókavár utca és a Rákospalotai határút János utcai csomópontja között kialakítandó útra (Szabályozási koncepcióban 1. számmal jelölt út), az alábbi követelményeknek megfelelően:

- 2x1 forgalmi-, + 2x1 kerékpársávós útpálya, mindkét oldalon párhuzamos parkolósávokkal, zöldsávokkal, járdákkal, és közvilágítással, középen biztosítva a távlati villamos vonal helyigényét.
- a fentiekől eltérően, az út Zsókavár utca és Fejlesztési terület közötti szakaszán (a nagyfeszültségű vezetékek környezetében lévő területen) parkolósávok létesítése nem szükséges.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján, az érintett terület közműfejlesztéseinek megvalósítását követően, az utat saját költségükön megépítetik, majd az elkészült és műszakilag megfelelő útpályát - annak műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

Beruházók a térítésmentes tulajdonba adás érdekében az Önkormányzattal megállapodást kötnek, melyben az önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházók kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

## Hűtő utca folytatása

**4.1.4./** Beruházók vállalják, hogy a Hűtő utca folytatásaként, a Szabályozási koncepcióban 2. számú úttal jelölt területen a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési tervet készíttetnek.

A 2x1 forgalmi sávós kerületi jelentőségű gyűjtőút kiépítése érdekében az ütemterv szerint az útépítési és forgalomtechnikai engedélyeket, tulajdonosi és egyéb hozzájárulásokat beszerzik.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján, az érintett terület közműfejlesztéseinek megvalósítását követően, az utat saját költségükön megépítetik, majd az elkészült és műszakilag megfelelő útpályát - annak műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

Beruházók a térítésmentes tulajdonba adás érdekében az Önkormányzattal megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházók kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

## További belső utak

**4.1.5./** Beruházók vállalják, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével elkészítetik a Fejlesztési területen belüli további, a belső úthálózat kialakításához szükséges egyesített út- és forgalomtechnikai engedélyezési terveket. Az útépítési és forgalomtechnikai engedélyeket, tulajdonosi és egyéb hozzájárulásokat beszerzik.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján, az érintett terület közműfejlesztéseinek megvalósítását követően, az utat saját költségükön megépítetik, majd az elkészült és műszakilag megfelelő útpályát - annak műszaki átadás-átvételét követően - térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

Beruházók a térítésmentes tulajdonba adás érdekében az Önkormányzattal megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházók kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

## 4.1.6./ Beruházók útfejlesztéssel kapcsolatos egyéb kötelezettségei

**4.1.6.1./** Beruházók vállalják a 4.1./ pont szerinti útfejlesztésekhez kapcsolódó erdő művelési ágból, termelésből való kivonások, az erdők másirányú igénybevételének és csereerdősítések költségeit.



4.1.6.2./ Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződéssel az Önkormányzat által vállalt illetőleg átvállalt szükséges ingatlanvásárlások, kisajátítások, kisajátítási eljárások megkezdése előtt, a finanszírozásához igazoltan szükséges pénzeszközök rendelkezésre állását a 2.1./ pontban részletezettek szerint, az Önkormányzat felé hitelt érdemlően igazolják feladattípusonként külön-külön (pl.: elkülönített bankszámla, ügyvédi letét, bankgarancia stb.).

Ezen igazolás kézhezvétele és a finanszírozáshoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre bocsátása előtt az Önkormányzat teljesítési kötelezettsége nem áll be.

#### 4.1.7./ NEM tartoznak jelen szerződés keretében végzett fejlesztés tárgykörébe az alábbiak:

a./ A Szentmihályi út - Rákospalotai határút körforgalom bővítésével, átépítésével kapcsolatos bármilyen építési kötelezettség, probléma elhárítás vagy költség viselése.

b./ A Szentmihályi út és Rákospalotai határút bővítésével, Hűtő utca hosszabbításával kapcsolatban:

- Semmilyen jelenleg nem létező, az út szélesítéséhez (fejlesztéséhez), építéséhez szükséges közműveken kívül, a Beruházáshoz nem kapcsolódó közmű tervezésének, kiépítésének finanszírozása.
- A Budapest, XVI. kerület, József utca és a Budapest, XVI. kerület, János utca közötti Fejlesztési terület utcátlakozásai kiépítésének finanszírozása.

#### 4.2./ Szennyvíz elvezető rendszer

4.2.1./ A Beruházást úgy kell elvégezni, hogy az a szennyvízelvezetés szükséges létesítményeit is magában foglalja.

4.2.2./ Beruházók kötelezettséget vállalnak, hogy megtervezetik a Fejlesztési terület elválasztott rendszerben történő csatormázását és saját költségükön külön szennyvízhálózatot és csapadékvíz elvezető hálózatot építenek ki az engedélyezett tervek szerint.

4.2.3./ Felek rögzítik, hogy a megvalósítandó szennyvízhálózat műszaki tartalmát egyfelől a Fejlesztési területen belül, a közterületi utak alatt létesülő közcsatorna hálózat, másfelől a Fejlesztési terület beépítése után keletkező szennyvizek fogadásához a meglévő közcsatorna hálózaton szükséges csatornabővítések (nagyobb kapacitásra történő átépítések, illetve új közcsatorna építés) képezik.

4.2.4./ Felek rögzítik, hogy a Beruházók által korábban az FCSM Zrt-vel kötött és jelenleg is érvényben levő szerződés, valamint befizetett csatornafejlesztési hozzájárulás alapján, Beruházók minden további - a Fejlesztési területen kívüli - fejlesztés, illetve hozzájárulás fizetése nélkül jogosultak 550 m<sup>3</sup>/nap szennyvízmennyiségnek az FCSM Zrt. hálózatába történő bebocsátásra.

Felek rögzítik továbbá, hogy a Fejlesztési területen kívül szükséges közcsatorna fejlesztéseket - amelyek lehetővé teszik az 550 m<sup>3</sup>/nap értéket meghaladó szennyvíz mennyiségnek az FCSM Zrt. hálózatába történő bebocsátását - legkésőbb akkor kötelesek megvalósítani, ha együttes szennyvíz kibocsátásuk az 550 m<sup>3</sup>/nap értéket meghaladja.

Beruházók kötelezettséget vállalnak a Fejlesztési területen keletkező teljes szennyvízmennyiség fentiek szerinti befogadásához szükséges - Fejlesztési területen belüli és kívüli - alaphálózat saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházók kötelezettséget vállalnak a szükséges vízjogi létesítési engedélyek megszerzésére, az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően.

Beruházók vállalják a Tanulmánytervben javasolt 550 m<sup>3</sup>/nap értéket meghaladó szennyvíz elvezetés érdekében az alábbi külső fejlesztések, bővítések elvégzését:

- Nyírpalota úton a Gergő utca és Madách utca közötti kb. 95 fm hosszban a Ø140-es gyűjtőcsatorna szakasz Ø180 cm-es szelvényre történő bővítési, átépítési, vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészítése;



- a Nyírpalota út és Páskom park közötti kb. 297 fm hosszban a ø80-as gyűjtőcsatorna szakasz ø100 cm-es szelvényre történő bővítési, átépítési, vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészítése;
- a Kavicsos közi befogadóig kb. 149 fm hosszban a ø50-es, és 560 fm hosszban a ø40-es szennyvízcsatorna kiépítéséhez szükséges vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészítése;
- a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a Fejlesztési területre vonatkozó elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészítése;

Felek rögzítik, hogy a fent hivatkozott fejlesztések, bővítések mértéke és tartalma a beruházás megvalósítása során az Önkormányzattal és a közműszolgáltatóval előzetesen egyeztetett módon változhat.

Beruházók vállalják továbbá, hogy a fenti vízjogi létesítési engedélyek jogerőre emelkedését követően, az ütemtervben foglaltak szerint a kiviteli terveket elkészítetik, a szennyvízcsatorna szakaszok átépítését, az új szennyvízcsatorna hálózat kivitelezését a kiviteli tervdokumentációk elkészültét követően, az ütemtervben foglaltak szerint megvalósítják.

A meglévő Nyírpalota úti, Kavicsos közi és Páskom parki csatornák átépítése (felbővítése) 550 m<sup>3</sup>/napot meghaladó értékű szennyvíz kibocsátás esetén feltétel.

Beruházók feladata az egyszeri közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése, megvalósulási tervdokumentációk készítése, a szükséges példányban az FCSM részére és 1 példányban az Önkormányzat részére történő átadása, az elkészült szennyvízcsatorna szakaszoknak a Fővárosi Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adása.

#### 4.3./ Csapadékvíz elvezető rendszer

4.3.1./ Beruházók kötelezettséget vállalnak az érvényes tervezési szabályok szerint a teljes területre számított csapadékvíz mennyiség elvezetéséhez szükséges csapadékvíz alaphálózat és létesítmények saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházók kötelezettséget vállalnak az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési (vízjogi) engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően.

4.3.2./ Önkormányzat már most hozzájárul ahhoz, hogy a beruházással érintett terület csapadékvizei a közterületeken, illetve azok alatt elszikkasztásra kerüljenek.


Beruházók vállalják a Fejlesztési területen belül a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a zárt csapadékcatorna-hálózat és a szükséges szikkasztóműtárgyak megtervezését, vízjogi létesítési engedély beszerzését, a kivitelezést, vízjogi üzemeltetési engedély beszerzését.

A csapadékvíz csatornák és a szikkasztó testek az utak építésének ütemezését követve, azokkal együtt építendőek. Beruházók a megvalósult csapadékvíz csatornákat és szikkasztó testeket térítésmentesen, ÁFA fizetési kötelezettség nélkül az Önkormányzat tulajdonába adják.

#### 4.4./ Vízellátó rendszer

4.4.1./ Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési területen áthalad a Káposztásmegyeri Vízműtől kiinduló DN 1200-as főnyomócső, amely a XVI. kerületi Rákosszentmihályi 10000 m<sup>3</sup>-es medence töltővezetéke. A meglévő főnyomócső helyén és annak biztonsági sávján a Szabályozási koncepció közterület kialakítását javasolja.

4.4.2./ A Fejlesztési terület a 20-as pesti alapnyomású övezetben helyezkedik el. A közcsőhálózati nyomást a Rákosszentmihályi medence fenékszintje 142,12 m. B.f. határozza meg. A jelenlegi terepszint a Fejlesztési területen 120,0-123,0 m. B.f. szint között változik, azaz az alapnyomású hálózat maximum négyzetes beépítést tud ellátni, ennél magasabb épületeknél egyedi nyomásfokozó beépítése szükséges.

  
**MANOR HUNGARY**  
 ingatlanfejlesztő Kft.  
 021 Budapest, Hűvösvölgyi út 5a  
 Adószám: 11590165-2-41  
 Telefon: 455-8030  
 Fax: 455-8031



4.4.3./ Beruházók kötelezettséget vállalnak a teljes vízmennyiség valamint a mértékadó tűzvizigény biztosításához szükséges, Fejlesztési területen belüli és Fejlesztési területen kívüli alaphálózat saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházók kötelezettséget vállalnak a szükséges vízjogi létesítési engedélyek megszerzésére, az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően.

Beruházók vállalják, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt-vel egyeztetett módon a Fejlesztési területre vonatkozó KÉSZ hatálybalépését követően, a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével elkészítetik a Fejlesztési terület vezetékes vízellátásának vízjogi létesítési engedélyezési és kiviteli terveit. Ezen belül elkészítetik a:

- a DN 300-as vízvezeték vízjogi létesítési engedélyezési tervét a Szentmihályi úti DN 300 vezetéktől (az Ázsia Center feltárási útjától) kb. 1,1 km hosszon a Fejlesztési területen belül tervezett DN 200-as hálózat legközelebbi csatlakozási pontjáig,
- a DN 200-as vízvezeték vízjogi létesítési engedélyezési tervét a Fejlesztési területen belül a feltárási gerincút nyomvonalán, összekötve a Szentmihályi úti új DN 300-as és a Rákospalotai határúti DN 400-as vezetékkel (végleges beépítéstől függően 1 vagy 2 helyen),
- a DN 100 – DN 150-es vízvezeték vízjogi létesítési engedélyezési tervét a terület belső feltárási útjai alatt, figyelembe véve a többirányú megtáplálás, illetve a körvezetékes rendszerű hálózat kialakításának szükségességét,
- Beruházók vállalják továbbá, hogy a fenti vízjogi létesítési engedélyek jogerőre emelkedését követően, az ütemtervben foglaltak szerint a kiviteli terveket elkészítetik, a vízvezeték hálózat kivitelezését a kiviteli tervdokumentációk elkészültét követően, az ütemtervben foglaltak szerint megvalósítják,
- a víz közművezetékek kialakítása még az egyes ütemeken belül is kizárólag körvezetékes lehet.

Felek rögzítik, hogy a fent hivatkozott fejlesztések, bővítések mértéke és tartalma a beruházás megvalósítása során az Önkormányzattal és a közműszolgáltatóval előzetesen egyeztetett módon változhat.

Beruházók feladata a szükséges közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése, megvalósulási tervdokumentációk készítése, a szükséges példányban a Fővárosi Vízművek Zrt. részére és 1 példányban az Önkormányzat részére történő átadása, a megvalósuló közműveknek a Fővárosi Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adása.

#### 4.5./ Villamos energia ellátó rendszer

Beruházók kötelezettséget vállalnak a teljes elektromos energia igény biztosításához szükséges, területen belüli és területen kívüli közép és kisméretű hálózat saját költségen történő kiépítésére, a Beruházás ellátási szükségleteinek megfelelő ütemezés szerint. Ezen belül a Beruházók kötelezettséget vállalnak a szükséges létesítési engedélyek megszerzésére, az engedélyezési tervek elkészíttetésére, az építési engedélyek megszerzésére, és a szükséges létesítmények megépítésére, a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően.

Beruházók vállalják, hogy a Fejlesztési területre vonatkozó KÉSZ hatálybalépését követően, az áramszolgáltatóval egyeztetett módon, a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével elkészítetik

- a villamos energia hálózat, engedélyezési terveit a szolgáltató által meghatározott legközelebbi meglévő csatlakozási pontokig, továbbá az építési engedélyeket beszerzik,
- a villamos energia ellátó hálózat kiviteli terveit, az építési engedélyek jogerőre emelkedését követően Beruházók a villamos energia ellátó hálózatot a kiviteli tervek elkészültét követően, az ütemterv szerint megvalósítják, továbbá gondoskodnak az elkészült villamos energia hálózat ELMŰ Nyrt. részére történő tulajdonba adásáról.



#### 4.6./ Gázellátó és/vagy távhőellátó rendszer

4.6.1./ Felek rögzítik, hogy a Beruházás keretében megvalósuló létesítmények ellátásához szükséges gáz mennyiség a Rákospalotai határúton lévő DN 200 mm méretű középnyomású gázvezeték rendelkezésre áll.

4.6.2./ Beruházók vállalják, hogy a Fejlesztési területre vonatkozó KÉSZ hatálybalépését követően, az ütemtervben foglaltak szerint a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a gázellátásra, illetve távhőellátásra vonatkozó döntésüktől függően

- elkészítetik a gáz-, illetve távhővezeték hálózat engedélyezési és kiviteli terveit, a szolgáltatók által meghatározott legközelebbi meglévő csatlakozási pontokig, továbbá beszerzik az építési engedélyeket,
- az építési engedélyek jogerőre emelkedését és a kiviteli tervdokumentációk elkészültét követően, az ütemterv szerint megvalósítják a hálózatokat,

a megvalósított gáz-, illetve távhővezetéseket a FŐGÁZ Zrt., illetve a FŐTÁV Zrt. tulajdonába adják.

#### 4.7./ Tömegközlekedés

Felek rögzítik, hogy Beruházók a Szabályozási koncepciónak megfelelő szélességű helyet biztosítanak a Zsókovári utca felől a Fejlesztési területet elérő, a területet feltáró fő úton közlekedő távlati villamosvonal területigényének, ill. a Rákospalotai határút közelében villamos-végállomásnak és buszvégállomásnak, a Zsókovári utcát a Rákospalotai határúttal összekötő út szabályozási szélességén belül. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 6.1. pontban a Beruházók által megfizetett fejlesztési hozzájárulás mértékéig Fejlesztési terület jövőbeni, közösségi közlekedéssel kapcsolatban felmerülő igényeinek kiszolgálásáról a közlekedési szolgáltatóval együttműködve gondoskodik.

#### 4.8./ Telekommunikáció

Beruházók gondoskodnak arról, hogy a telekommunikációs hálózatok (telefon, TV, internet) építése az útépitésekkel összhangban valósuljon meg, az erre szakosodott szolgáltatók bevonásával.

#### 4.9./ Közvilágítás

Beruházók vállalják, hogy a Fejlesztési területre vonatkozó KÉSZ hatálybalépését követően, az ütemterv szerint a Tanulmánytervben szereplő közterületfejlesztési, úthálózat, gyalogos közlekedési, kerékpársáv kialakítási javaslatok figyelembevételével, azok részeként, a Budapesti Dísz-, és Közvilágítási Kft-vel (BDK Kft) egyeztetett módon elkészítetik a szükséges közvilágítási hálózat terveit, a tervekre beszerzik a BDK Kft. üzemeltetői hozzájárulását.

Beruházók vállalják, hogy az engedélyezett terv alapján az engedély kézhezvételét követő három hónapon belül a kiviteli terveket elkészítetik, majd az ütemtervben meghatározott ütemezés szerint a kivitelezést megvalósítják.

Beruházók vállalják továbbá, hogy a megvalósított közvilágítási hálózat tulajdonjogát térítésmentesen átruházzák a Fővárosi Önkormányzatra.

#### 4.10./ Hulladékudvar áthelyezése

Beruházók vállalják az Önkormányzat és az FKF Zrt. között előzetesen lefolytatásra kerülő egyeztetés eredményének figyelembevételével a Zsókovári utca meghosszabbításának útjában álló hulladékgyűjtő udvar áthelyezését ill. terveztetését, engedélytetését az Önkormányzat tulajdonában lévő, később meghatározandó új helyszínre, saját költségükön történő megvalósítását azzal, hogy az áttelepítést követően azt térítésmentesen, kezelésre átadják az FKF Zrt. vagy az Önkormányzat által megjelölt egyéb szervezet részére.

Beruházók vállalják a megszüntetésre kerülő Zsókovári u. 65. alatt működő hulladékudvar területének rendbetételét (tereprendezését).



#### 4.11./ Kerékpáros közlekedés biztosítása

Beruházók vállalják, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a Fejlesztési terület feltárását biztosító fő gyűjtőutak terveinek készítésével együtt, azzal párhuzamosan elkészítetik a fő gyűjtőút mentén kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakításához szükséges engedélyezési terveket (a Rákospalotai határuhoz, valamint a Zsókavár utcához csatlakoztatva, valamint a terület északnyugati határán tervezett új gyűjtőúti kapcsolat mentén, a Zsókavár utca hosszabbítása és a Szentmihályi út között egyoldali, kétirányú kerékpársávval).

Beruházók vállalják, hogy a kerékpárutak építési és forgalomtechnikai engedélyeit, tulajdonos és egyéb hozzájárulásokat beszerzik.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján az érintett területen a közműfejlesztések megvalósítását követően a kivitelezést saját költségükön megvalósítják, a műszaki átadás-átvétellel egyidejűleg, a sikeres műszaki átadás-átvételt követően a létrejött beruházás számviteli törvény szerint befejezetlen beruházásként az Önkormányzat tulajdonába adásának érdekében, az Önkormányzattal térítésmentes tulajdonba adási megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal, valamint kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

#### 4.12./ Gyalogos közlekedés biztosítása

Beruházók vállalják, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével a Fejlesztési terület gyalogosforgalmának biztosítása érdekében az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett tartalommal a szükséges fő gyalogos utakat megterveztetik, szükség szerint az építési engedélyeket beszerzik.

Beruházók vállalják továbbá, hogy az engedélyezett terv alapján az érintett területen az érintett közműfejlesztések megvalósítását követően a kivitelezést saját költségükön megvalósítják, a műszaki átadás-átvétellel egyidejűleg, sikeres műszaki átadás-átvételt követően a létrejött beruházás számviteli törvény szerint befejezetlen beruházásként az Önkormányzat tulajdonába adásának érdekében, az Önkormányzattal térítésmentes tulajdonba adási megállapodást kötnek, melyben az Önkormányzat ÁFA fizetési kötelezettséget nem vállal, valamint kiállítják és az Önkormányzatnak átadják a beruházások aktiválására szolgáló okmány(oka)t.

### 5. A Fejlesztési terület alapintézményi ellátottságának kiépítése

5.1./ Beruházók a Tanulmányterv szabályozási koncepciójának figyelembevételével a KÉSZ-ben rögzítésre kerülő övezetek helyén biztosítják a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 4. pontjában előírt egészségügyi, 6. pontjában előírt óvodai, 8a. pontjában előírt szociális ellátási alapintézmények (orvosi rendelők, óvoda, bölcsőde,) megépítéséhez szükséges területet.

5.2./ Manor Hungary Kft. vállalja, hogy a 800. lakás használatbavételéig gondoskodik 2 felnőtt háziorvos, 1 gyermekorvos, 1 védőnő elhelyezésére alkalmas épület - az Önkormányzattal egyeztetett engedélyezési és kiviteli tervek alapján történő - megépítéséről, a 4. számú mellékletben 8-as számú tömb területén.

5.3./ Önkormányzat vállalja, hogy az 1600. lakás használatbavételéig gondoskodik egy 100 férőhelyes óvoda megépítéséről. Beruházók az óvoda megépítéséhez szükséges, a 4. számú mellékletben jelölt 22-es számú tömbön belül az MSZ 24203-1 szabvány szerint, minimum 3600 m<sup>2</sup> nagyságú, óvoda kialakításához szükséges területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

5.4./ Önkormányzat vállalja, hogy a 2000. lakás használatbavételéig gondoskodik egy 56 férőhelyes, 2 nevelési egységes bölcsőde megépítéséről. Beruházók a bölcsőde megépítéséhez szükséges, a 4. számú mellékletben jelölt 21-es számú tömbön belül az MSZ 24210-1 szabvány szerint, minimum 2576 m<sup>2</sup> nagyságú, bölcsőde kialakításához szükséges területet térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába adják.

5.5./ Felek megállapodnak abban, hogy Manor Hungary Kft. az általa épített/építetett, az 5.2./ pontban írt intézmény üzemeltetéséről saját elhatározása szerint gondoskodhat, az 5.3./ és 5.4./ pontban írt intézmények üzemeltetéséről az Önkormányzat gondoskodik.

MANOR HUNGARY  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
Budapest, Hóvösvölgyi út 5.  
Adószám: 11590165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8030



## 6. Beruházók által az Önkormányzatnak nyújtandó támogatások (településfejlesztési hozzájárulás)

6.1./ Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 4.7./ pontban foglalt fejlesztések megvalósítása érdekében 80.000.000,- Ft-ot megfizetnek, az Önkormányzat által megjelölt bankszámlára történő átutalással, településfejlesztési hozzájárulás címén az alábbi esedékességgel:

20.000.000,- Ft: A Fejlesztési területen megépített 500-dik lakás használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 30 napon belül, további

20.000.000,- Ft: A Fejlesztési területen megépített 1000-dik lakás használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 30 napon belül, további

20.000.000,- Ft: A Fejlesztési területen megépített 1500-dik lakás használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 30 napon belül, további

20.000.000,- Ft: A Fejlesztési területen megépített 2000-dik lakás használatbavételi engedélyének jogerőssé válását követő 30 napon belül.

## 7. Önkormányzat kötelezettségei

7.1./ Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 4./ pontban foglalt utépítésekhez esetlegesen szükséges, indokolt mértékű kisajátítást -, az ingatlanok adásvétel vagy csere útján történő megszerzését, illetve annak kísérletét is - a lehető legrövidebb időn belül - de nem korábban, mint a 4.1.6.2./ pontban hivatkozott rendelkezésre állás igazolása - megindítja és lefolytatja, azzal, hogy ennek költségeit Beruházók viselik.

7.2./ Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztési terület közösségi közlekedéssel történő ellátása (autóbusz, távlati villamos) érdekében a Beruházás megvalósulásának függvényében külön megállapodást köt a Fővárosi Önkormányzattal vagy a BKK Zrt-vel.

7.3./ Önkormányzat vállalja, hogy a Tanulmánytervben szereplő javaslat figyelembevételével, a Fejlesztési területen belül a közparkok, közkertek, zöldfelületek, sportpályák, játszóterek terveit elkészítteti, a szükséges engedélyeket beszerzi, valamint az érintett területen a kivitelezést saját költségén megvalósítja. A megvalósítás területi és időbeni ütemezésével igazodik a terület fejlesztésének ütemeihez.

### 7.4./ Egyéb vonatkozásban az Önkormányzat

- elősegíti és minden elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy a Beruházók az építési engedélyeket megkapják, amennyiben az engedélykérelmek megfeleltek a jogszabályok szerinti tartalmi és formai követelményeknek.
- a jelen szerződés aláírása után, a szükséges településrendezési eljárás lefolytatását követő soron következő képviselő-testületi ülésén a KÉSZ elfogadásáról szóló rendelet-tervezetet előterjeszti.
- amennyiben jelen szerződés így rendelkezik, az Önkormányzat a Beruházók által megépített létesítményeket köteles átvenni, ha azok a jóváhagyott jogerős építési engedélyben foglalt előírásoknak megfelelően készültek el és a kivitelezés a jelen szerződésben foglaltaknak megfelel, továbbá rendelkezik használatbavételi engedéllyel.

## 8. Beruházók részére biztosított jogosultságok:

8.1./ Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházók jogosultak valamennyi Infrastrukturális Beruházás szakaszolt kivitelezésére és használatba vételére azzal, hogy az egyes szakaszoknak önállóan, illetve a korábban már megépített és használatba vett szakaszokkal együtt működőképesnek kell lenniük, és ki kell elégíteni valamennyi törvényi, jogszabályi előírást.

8.2./ Kifejezetten rögzítik továbbá, hogy az így megépített, teljes közművel ellátott szakaszok által kiszolgált területeken a Beruházók építési tevékenysége és a használatba vételi engedélyek kiadása csak jogszabály rendelkezése alapján korlátozható, ideértve azt is, hogy más, későbbre ütemezett területeken a közművek kiépítése megtörtént-e vagy sem.



8.3./ Egy adott infrastrukturális beruházás kiépítése akkor is teljesítettnek minősül, ha az nem közvetlenül a Beruházók által, hanem, akár részben vagy egészben, az ő finanszírozásukban és az illetékes közműszolgáltatók beruházásában valósul meg, valamint akkor is, ha a megvalósult infrastrukturális beruházás üzemeltetése a Beruházók /jövőbeni ingatlanulajdonosok/ vagy az Önkormányzat által biztosított.

8.4./ Beruházók Vállalják, hogy az építési forgalmat úgy szervezik meg, hogy az ne terhelje a Zsókavár utcát, a XVI. kerületi Madách, József és János utcát, továbbá a Rákospalotai határútnak a Madách utca és János utca közötti szakaszán legfeljebb a Rákospalotai határút melletti tömböket kiszolgáló építési forgalom jelenjen meg.

## 9. Szerződészegés

9.1./ Szerződészegés esetén a jogosult követelheti a szerződészegéssel okozott kárának megtérítését és a szerződés teljesítését is.

9.2./ Mentessülnek a Felek a szerződészegés következményei alól, ha bizonyítják, hogy:

- a késedelem a másik szerződő fél nem szerződészerű teljesítésére vezethető vissza,
- kötelezettségeik teljesítése a felek személyétől és magatartásától független, rendkívüli, elháríthatatlan külső ok vagy esemény (Vis maior) miatt lehetetlenné vált. Vis maior esetén a kötelezettsége teljesítésében akadályozott fél a másik felet a Vis maior beálltáról, annak jellegéről és a szerződés teljesítésére gyakorolt várható hatásairól, illetve megszűnéséről haladéktalanul értesíteni köteles.

A Vis maior által érintett fél köteles minden tőle telhető ésszerű intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a Vis maior a szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére gyakorolt hatását enyhítse és a szerződésben vállalt egyéb, a Vis maior által nem érintett kötelezettségeit teljesítse.

## 10. Egyéb rendelkezések

10.1./ Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése körében egymással fokozottan együttműködnek, és minden elvárhatót megtesznek annak érdekében, hogy a Beruházás megvalósuljon.

10.2./ A jelen szerződésben rögzített kötelezettségeiket Beruházók a szakmai szabványok és szokványok szerint, I. osztályú minőségben kötelesek teljesíteni.

10.3./ Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházók egyes szerződéses kötelezettségei akkor minősülnek teljesítettnek, ha az adott beruházás, annak jellegétől függően:

- az Önkormányzatnak a megfelelő jogerős használatba vételi engedély alapján kerül átadásra és birtokba adásra, oly módon, hogy az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas;
- közlekedési beruházások esetén az érintett önkormányzatnak a befejezett létesítményt műszaki átadás-átvételt követő forgalomba helyezést követően ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető okirati formában adják tulajdonba és/vagy használatába és üzemeltetésbe. Az ilyen közúti létesítményeket Beruházók befejezett állapotban, a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (3) bekezdése alapján térítésmentesen adják az illetékes Önkormányzat tulajdonába, és/vagy használatába és üzemeltetésébe.

10.4./ Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Beruházókat terhelő építési engedélyezési eljárásokban, ha egyes kötelezettségek, vagy jogcselekmények teljesítése körében jelen szerződés építési engedélyre, vagy használatba vételi engedélyre hivatkozik, azon jogerős, az érintett fejlesztésre, beruházásra vonatkozó és végrehajtható engedélyt kell érteni.

10.5./ Felek vállalják, hogy a jelen szerződés végrehajtásához kapcsolódó, szerződészerűen megvalósított egyes fejlesztéseknek az Önkormányzat tulajdonába, használatába, vagy más módon rendelkezési jogába történő bocsátása érdekében a jogi rendezéshez szükséges szerződéseket megkötik, illetve nyilatkozatokat kiadják, melyekben szabályozásra kerülnek a Felek közötti gazdasági tevékenységhez, (kölcsönös) szolgáltatásnyújtásokhoz, illetve termékértékesítéshez kapcsolódó pénzügyi rendezéshez szükséges pénzügyi, számviteli dokumentumok, bizonylatok is.

MANOR HUNGARY

Ingatlanfejlesztő Kft.

11590 Budapest, Hűvösvölgyi út 5.

Adószám: 11590165-2-41

Telefon: 455-8030

Fax: 455-8031

13/16



10.6./ Beruházók a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésére egyetemlegesen kötelesek kizárólag a Szennyvíz elvezető rendszer, a Csapadékvíz elvezető rendszer, Vízellátó rendszer, Villamosenergia-ellátó rendszer, Gázellátó és/vagy távhőellátó rendszer az általuk tulajdonolt Fejlesztési terület határáig történő kiépítése (területen kívüli közmű- és útfejlesztések), továbbá Szentmihályi út bővítése, a Rákospalotai határút bővítése, a tömegközlekedés fejlesztése tárgyában.

10.7./ Függetlenül a szerződés aláírásakor megbecsülhető költség nagyságától, a Beruházók akkor is kötelesek az adott beruházás megvalósítására, ha annak értéke magasabb, mint a becsült költség.

10.8./ Amennyiben a beruházások térítésmentes átadásával kapcsolatosan az Önkormányzatnál ÁFA fizetési kötelezettség merül fel, úgy azt a Beruházók átvállalják.

10.9./ Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt Beruházás és Infrastrukturális beruházások megvalósítása során felmerül az Étv. 30. §-ban szabályozott kártalanítási kötelezettség, úgy az Étv. 30. §-a tekintetében a Beruházók érdekeltnek, illetve kedvezményezettnek tekintendők.

10.10./ Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés alapján általuk megkötésre kerülő kivitelezési szerződésekben rögzítik az elvégzett építési, szerelési munkákkal kapcsolatos jótállási, szavatossági és a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyéb igények Önkormányzat által történő érvényesíthetőségének lehetőségét.

## 11. Jognyilatkozatok, Együttműködés, Értesítések

11.1./ Felek vállalják, hogy a jelen szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben - saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően - megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges eljárásokat a lehető legrövidebb határidőn belül lefolytatja.

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

11.3./ A jelen szerződéssel kapcsolatos, a Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés, vagy tértivevényes levél formájában. Ha a tértivevényes levél a második kézbesítéskor is "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Önkormányzat értesítési címe:

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat,  
Cím: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

Beruházók értesítési címe:

Manor Hungary Kft.  
Cím: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.

Conet Kft.  
Cím: 1147 Budapest, Fűrész u. 115.

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

## 12. Jogátruházás, Átruházhatóság, a Beruházó gazdasági társaságok átalakulása

A jelen szerződésből származó jogok és kötelezettségek átruházhatóak, a Felek részleges, általános, különös, illetve egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges. Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jogutódlás esetén a jogutódjukat nyilatkoztatják arról, hogy jelen településrendezési szerződés tartalmát ismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el.

MANOR HUNGARY

Ingatlanfejlesztő Kft.

1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 54.

Adószám: 11590165-2-41

Telefon: 455-8030

Fax: 455-8031



Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jogutódlás tényéről - a jogutód nyilatkozatának megküldésével együtt - 15 napon belül értesítik az Önkormányzatot. Felek megállapodnak abban, hogy mindaddig, amíg a jelen szerződést aláíró Beruházók, vagy közülük bármelyik részese a jelen szerződésnek, addig a jogutódok a jelen szerződés módosítására nem jogosultak. A fejlesztési területen telekeladás esetén továbbra is a Beruházókat terheli a jelen szerződés teljesítése az értékesített telekre vonatkozóan is, kivéve, ha az ingatlan új, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa jelen szerződésből eredő kötelezettséget is átvállalja, s erről az Önkormányzat hitelt érdemlően tudomást szerez.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Nagy Endre és Nagy Endréné szerződés teljesítésére irányuló kötelezettsége megszűnik, amikor az általuk tulajdonolt ingatlanokat (jelenlegi helyrajzi szám: 91194) átruházzák.

### 13. Üzleti titok

**13.1./** Felek megállapodnak abban, hogy üzleti titoknak minősítenek minden, a másik féltől származó, és a Ptk. 2:47. §-ában és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben nem rögzített, a jelen szerződésben 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.

### 14. Vitás kérdések rendezése

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni.

### 15. Érvénytelenség, részleges érvénytelenség

Ha a jelen szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a jelen szerződés 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 szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.

### 16. Záró rendelkezések

**16.1./** Jelen szerződés kizárólag írásban, a Felek közös akaratával módosítható.

**16.2./** Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele az Önkormányzat részéről a Képviselő-testület döntése jelen szerződés elfogadásáról és aláírására történő felhatalmazásról, valamint a KÉSZ rendeleti úton történő elfogadásáról.

**16.3./** Felek rögzítik, hogy 2007. június 25. napján a Beruházók és az Önkormányzat egymással a szerződéssel érintett területre településrendezési szerződést kötöttek. Felek rögzítik, hogy 2007. június 25. napján a Beruházók és az Önkormányzat egymással kötött településrendezési szerződést közös akaratú felbontják, ebből eredően a Felek kölcsönösen kijelentik, hogy e körben egymással szemben további követelésük nincs.

**16.4./** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Étv., az Infotörvény, és az ezen szerződésre vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadóak.

  
MANOR HUNGARY  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
121 Budapest, Hűvösvölgyi út 54  
Adószám: 11590165-2-41  
Telefon: 455-8030  
Fax: 455-8633



## 17. Mellékletek

Jelen szerződés mellékleteit képezik az alábbi dokumentumok:

- 1./ Fejlesztési terület lehatárolása
- 2./ Fejlesztési terület tulajdoni viszonyainak ábrázolása
- 3./ BFVT Kft. által készített „Telepítési tanulmányterv és beépítési terv”, tervszámok: I-667-1/2015, I-668-1/2015 szabályozási koncepció tervlapja
- 4./ Beruházási ütemterv
- 5./ BFVT Kft. által II-92-1/2007 törzsszámon nyilvántartott tanulmányterve „Útépítési helyszínrajz”-a

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

Budapest, 2017.....

.....  
Bp. Főváros XV. ker. Rákospalota, Pestújhely, Újpalota  
Önkormányzata  
képv.: Hajdu László  
polgármester

.....  
**MANOR HUNGARY**  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
121 Budapest, Nyútvárosi U. 54.  
Adószám: 1590166-2-41  
Telefon: 4593030  
.....  
**Manor Hungary Kft.**  
képv.: Skultéti Gábor  
ügyvezető

.....  
**Conet Kft.**  
képv.: Nagy Endre István  
ügyvezető

.....  
Nagy Endre István

.....  
Nagy Endre Istvánné

Ellenjegyzem

Budapest, 2017.....

.....  
dr. Lamperth Mónika  
jegyző

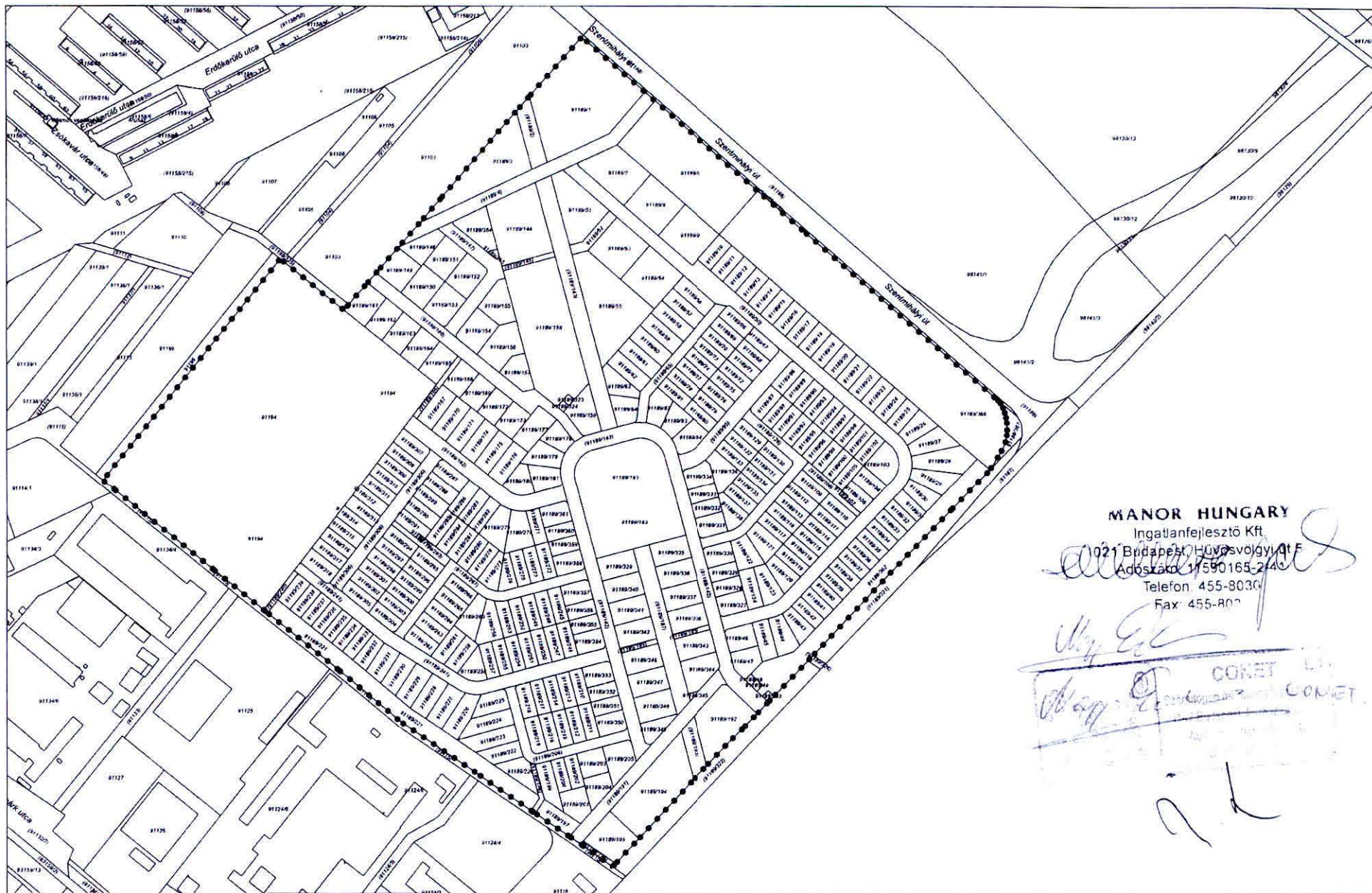
Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2017.....

.....  
Hórich Szilvia  
közgazdasági főosztályvezető

Kapják: Manor Hungary Kft. /2 pld./, Conet Kft. /2 pld./, Nagy Endre István /1 pld./, Nagy Endre Istvánné /1 pld./,  
Közigazgatási Főosztály /1 pld./, Városüzemeltetési Főosztály /1 pld./, Nyilvántartás /Jegyzői Iroda 2 pld./





**MANOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 1021 Budapest, Hűvösölgyi út F  
 Adószám: 11590165-2-40  
 Telefon: 455-8030  
 Fax: 455-807

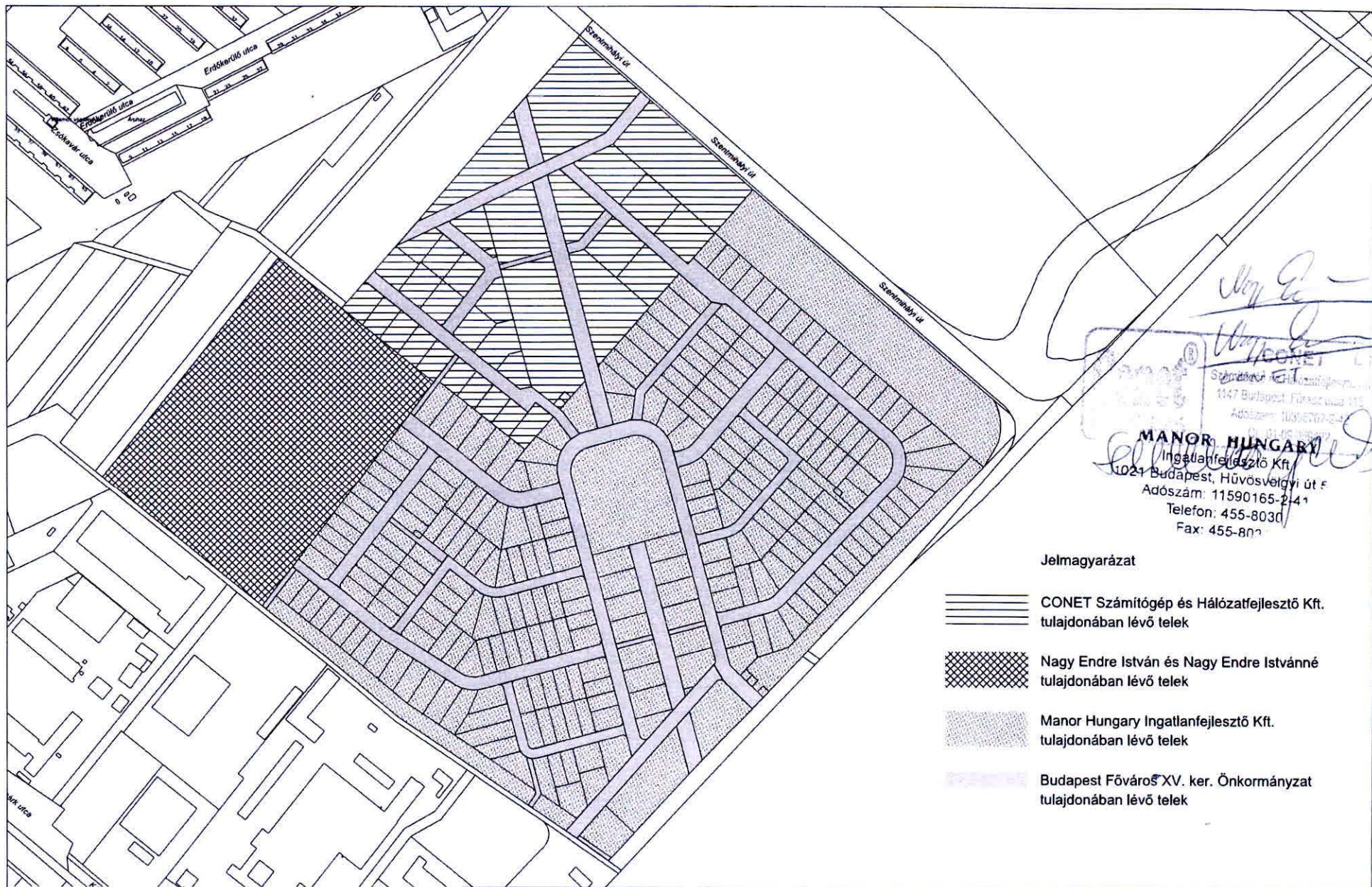
*[Handwritten signatures and stamps]*  
 Ugy. El.  
 COMET  
 COMET

Budapest XV. kerületi Önkormányzat - Főépítészeti Iroda

SZERZŐDÉS 1. MELLÉKLETE - A FEJLESZTÉSI TERÜLET TERÜLETLEHATÁROLÁSA

PALOTA PARKVÁROS  
 2017.03.  
 M 1:6000



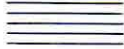



*Handwritten signatures and stamps.*

Szerződés  
 1147 Budapest Főváros XV. ker.  
 Adószám: 11398702-2-41

**MANOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 1024 Budapest, Hűvösvölgyi út 5  
 Adószám: 11590165-2-41  
 Telefon: 455-8030  
 Fax: 455-8030

**Jelmagyarázat**

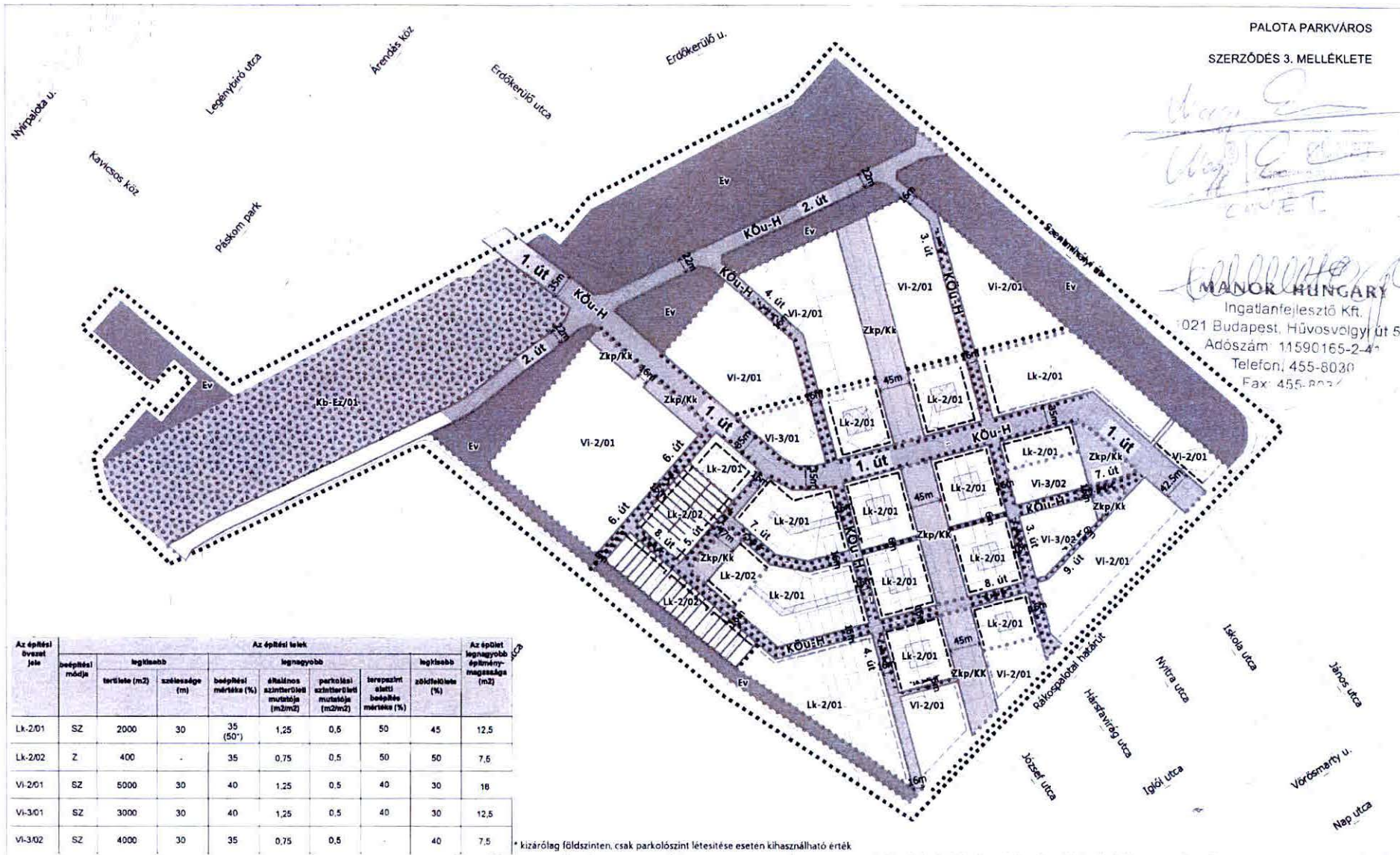
-  CONET Számítógép és Hálózatfejlesztő Kft. tulajdonában lévő telek
-  Nagy Endre István és Nagy Endre Istvánné tulajdonában lévő telek
-  Manor Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonában lévő telek
-  Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő telek

*Handwritten initials 'ML'*



*Handwritten signatures and notes:*  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...

**MAIOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 1021 Budapest, Húsvetölgyi út 5.  
 Adószám: 11590165-2-41  
 Telefon: 455-8030  
 Fax: 455-8034



Az építési övezet jele	Az építési telek								Az építési legnagyobb építménymagassága (m)
	beépítési módja	terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	beépítési mértéke (%)	Állandós szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási szintterületi mutatója (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	terezsint alatti beépítés mértéke (%)	legnagyobb zöldfelület (%)	
Lk-2/01	SZ	2000	30	35 (50%)	1,25	0,5	50	45	12,5
Lk-2/02	Z	400	-	35	0,75	0,5	50	50	7,6
VI-2/01	SZ	6000	30	40	1,25	0,5	40	30	18
VI-3/01	SZ	3000	30	40	1,25	0,5	40	30	12,5
VI-3/02	SZ	4000	30	35	0,75	0,5	-	40	7,5

\* kizárólag földszinten, csak parkolószint létesítése esetén kihasználható érték

**Jelmagyarázat**

**A szabályozás alapelemei**

- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási vonal
- 35m Szabályozási szélesség

**L4/XV/II Építési övezet, övezet jele**

**A szabályozás másodlagos elemei**

- A telek be nem építhető része
- Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
- Javasolt telekhatár

**Egyéb szabályozási elemek**

- Kötelező közterületi fásítás
- Gyalogút

**Tájékoztató elemek**

- Alaptérképi és egyéb elemek
- Tervezési terület határa
- Telekhatár

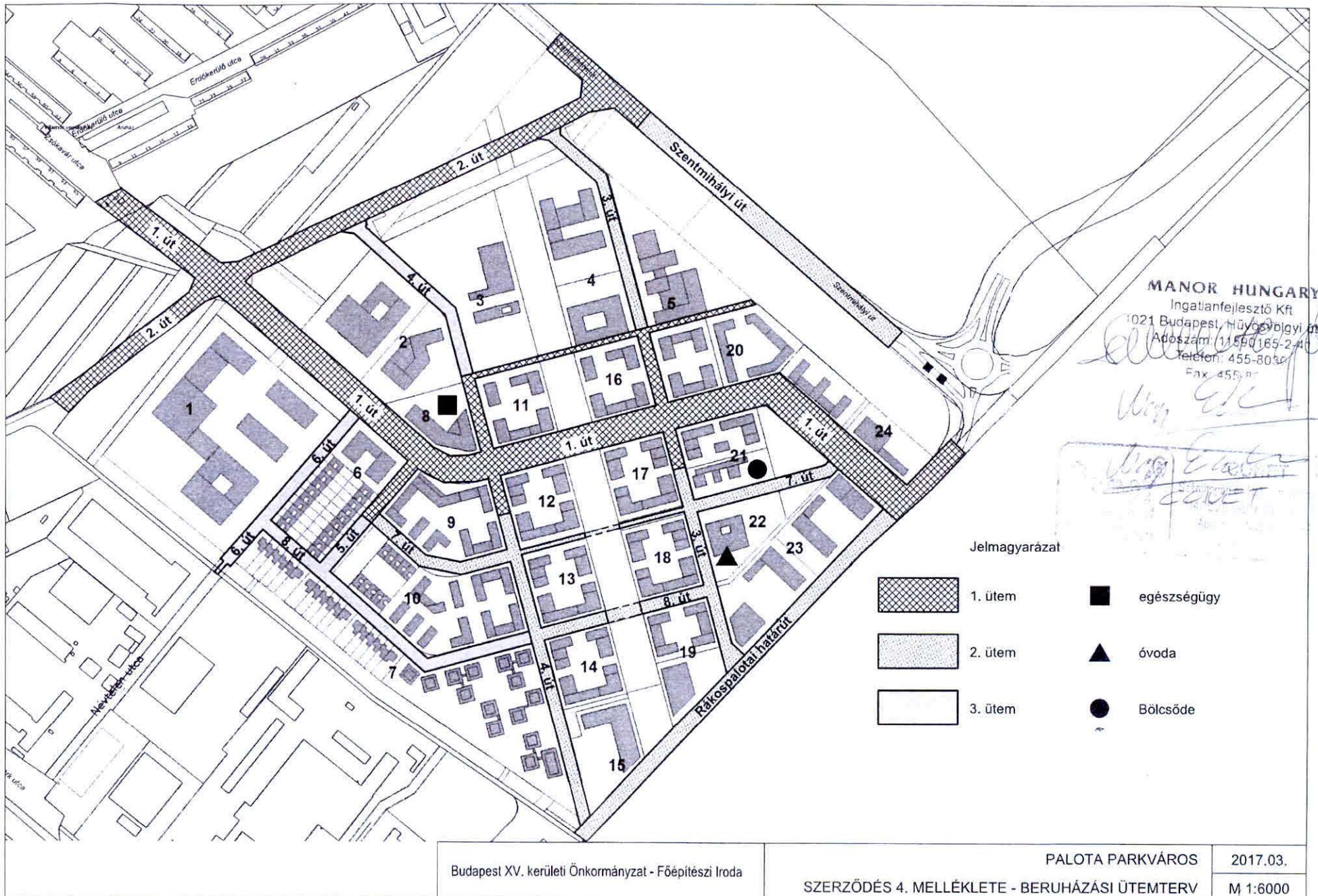
**Szabályozási koncepció**

Budapest XV. kerület, Újpalota - Parkváros  
 Telepítési tanulmányterv és beépítési terv  
 M1:5000 2017. január



*Handwritten signature:*





**MANOR HUNGARY**  
 Ingatlanfejlesztő Kft.  
 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 6  
 Adószám: 11590165-2-41  
 Telefon: 455-8030  
 Fax: 455-8030

*Handwritten signatures and stamps:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Stamp]

*Handwritten signature:*  
 [Signature]