

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Budapest, XXI. kerület, 213031/5 helyrajzi számon található telekre készült
Telepítési Tanulmányterv elfogadására, valamint a kapcsolódó
Településrendezési Szerződés megkötésére

Készítette: **Süle László**
ügyvezető

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2019. évi.....157.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2019. 09. 26.

Az előterjesztés leadva:
2019. szeptember 23.

Testületi ülés időpontja:
2019. szeptember 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatához megkeresés érkezett ifj. Tilki Zoltántól a 213031/5 helyrajzi számon található ingatlan hasznosítása kapcsán. A Budapest, XXI. kerület Plútó utca – Szabadság utca – Akácfa utca – 4079. utca – Budapest közigazgatási határa – Körtefa utca által határolt 4 ha 5376 m² nagyságú területen a tulajdonos 37 db, 800-1200 m² közötti területű építési telket, valamint azok gépjárművel történő megközelítésére magánutakat kíván kialakítani. A tulajdonos-beruházó az építési telkeken földszint+ tetőér beépítéses, 1 lakásos családi házakat szeretne felépíteni. A fejlesztés bemutatására készült egy **Telepítési Tanulmányterv**, mely a szerződés 1. sz. mellékletét képezi.

A leírt megkereséssel kapcsolatban a vonatkozó jogszabály az alábbiak állapítja meg és írja elő:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)**

„Településrendezési szerződés”

30/A. § * (1) * **A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet** az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) * **A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről** annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és **a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása**,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - **a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések** -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné."

A beruházással összefüggésben az építendő olyan, az alábbiakban felsorolt infrastruktúra-hálózat bővítést kíván megvalósítani, mely közérdekű célt szolgál, és ezáltal az Mötv. értelmében Önkormányzatunk feladata és hatásköre lenne:

- 1.) Csepel közút hálózata bővül: a 4076. utca jelenlegi 6 m-es szélességét 12 m-re szélesítenék ki a Plútó utca és a 4079. utca közötti szakaszon. A 6 m-es szélesítés a tervek szerint a teljes szakaszon az Akácfa utcai Kiserdő (213002/3 hrsz.-ú földrészlet) területéből kerülne leválasztásra.
- 2.) 4076. utca 12 méter szabályozási szélességű kialakítása a jelenlegi 6 m széles közterület 6 m-rel történő szélesítését igényli, amely teljes egészében az Akácfa utcai Kiserdő (213002/3 hrsz.-ú földrészlet) területéből tervezett, az út Plútó utca és a 4079. utca közötti teljes szakaszon a TRSZ-ben rögzített műszaki paramétereknek megfelelő keresztprofil kialakítása.
- 3.) A közművek kiépítésre kerülnek, amelyek nem csak a tervezett beruházást szolgálják, hanem a csepeli közműhálózatok fejlesztését, és hálózati bővítését is. Vonatkozó javaslatai a jelen beruházást érintően az alábbiak:

Vízellátás - DN 150 átmérőjű vízvezeték kiépítését tartja szükségesnek a 4076. utca mentén, oly módon, hogy az a 4079. utcán tovább vezetve körvezetékét képezzen a meglévő hálózattal. Csatornázás - D 300 átmérőjű szennyvízhálózat kiépítését javasolja, oly módon kialakítva, hogy a Katalin tó északnyugati oldalán szennyvízátemelőn keresztül jusson el a szennyvíz a Plútó utcai gyűjtő csatornába.

Gázellátás - A terület környezetében az Akácfa utca felől javasol gázellátási feltárási irányt kisnyomású gázvezetékekkel oly módon, hogy a vezeték a tavat elérve a 4076. utcán fut tovább.

Villamosenergia ellátás - A terület villamos energiával történő ellátását az Erdősor utcai lakótelep irányából javasolja kialakítani, 10 kV-os földkábel lefektetésével.

Hírközlés - A hírközlési kábelt a fentiekhez hasonlóan, a lakótelep irányából javasolja kihúzni.

Közvilágítás: 4076. és 4079 út közvilágítását a közösségi igényeknek megfelelően ki kell építeni. A közvilágítás helyének ábrázolása az fejezethez tartozó út mintakeresztzelvényeken tájékoztató jellegűnek tekintendő, pontos helye és műszaki tartalma a vonatkozó jogszabályok és a meglévő műszaki adottságok figyelembevételével alakítandó ki.

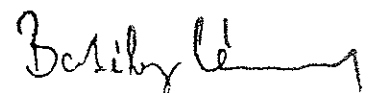
Az építető kész a beruházással összefüggő CSÉSZ módosítás finanszírozására a szerződésnek megfelelően.

A hivatkozott jogszabályra tekintettel az Önkormányzathoz benyújtott Települési Tanulmánytervre alapozva elkészült a Településrendezési Szerződés tervezete (2.sz melléklet).

Az Önkormányzat részéről a szerződés megkötése pénzügyi kötelezettséggel nem jár, ugyanakkor a beruházás nagy mértékben elősegíti kerületünk infrastruktúra-hálózatának fejlődését, ezért javaslom a benyújtott Telepítési Tanulmányterv elfogadását és a Településrendezési Szerződés megkötését ifj. Tilki Zoltán tulajdonossal.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy javaslataimat támogatni szíveskedjék!

Budapest, 2019. szeptember 25-én.



Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Egyeztető lap
2. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
3. sz. melléklet: Településrendezési Szerződés tervezete

1. sz. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az Önkormányzatnak benyújtott, Budapest, XXI. kerület Plútó utca – Szabadság utca – Akácfa utca – 4079. utca – Budapest közigazgatási határa – Körtefa utca által határolt (hrsz. 213031/5 hrsz.) ingatlanra vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet (előterjesztés 2. sz. melléklete).

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Süle László ügyvezető
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.
Gyulai István főépítész

2. sz. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 213031/5 hrsz. ingatlan tulajdonosával a Telepítési Tanulmányterv elfogadására tekintettel Településrendezési Szerződést (tervezete az előterjesztés 3. sz. melléklete) köt, valamint felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: 2019. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Süle László ügyvezető
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.
dr. Vincze Anikó aljegyző
Gyulai István főépítész

A határozat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete

Javaslat

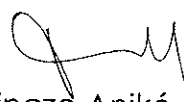
a Budapest, XXI. kerület, 213031/5 helyrajzi számon található telekre készült
Telepítési Tanulmányterv elfogadására, valamint a kapcsolódó
Településrendezési Szerződés megkötésére

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2019. szeptember 24.

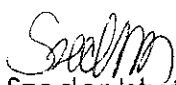


dr. Vincze Anikó
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2019. szeptember 23.



Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

3. Az előterjesztés egyeztetve: Gyulai István
főépítész

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2019. szeptember 24.

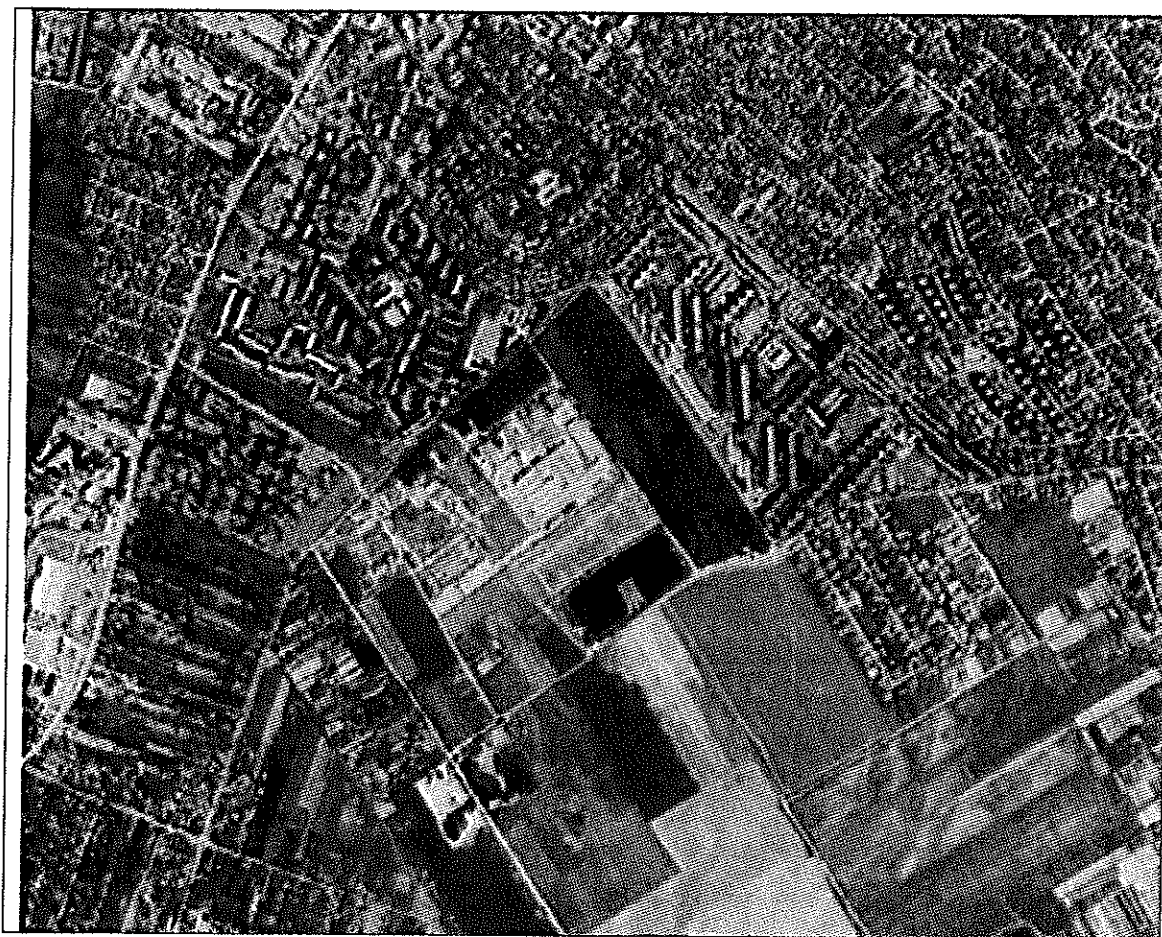


Gyulai István
főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a

**A 213031/5 hrsz.-ú ingatlan
fejleszthetősége érdekében kötendő
településrendezési szerződés megalapozására**



KASIB

mérnöki
manager
iroda

2019. SZEPTEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS.....	4
2. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA.....	6
2.1. Az ingatlan és környezetének elhelyezkedése, jelenlegi állapota.....	6
2.2. Az ingatlanra és környezetére vonatkozó hatályos településrendezési tervek	8
2.2.1. Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terve (TSZT)	8
2.2.2. Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ)	14
2.2.3. Budapest, XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzata (CSÉSZ) – 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet.	16
3. BERUHÁZÓI SZÁNDÉK, BEÉPÍTÉSI TERV.....	22
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	24
4.1. A hatályos szabályozás módosítása során elérendő célok.....	24
4.2. Szabályozási javaslat.....	24
5. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE	26
6. A TERVEZETT BERUHÁZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, AZ ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK VESZÉLYEI.....	30



A településfejlesztés és rendezés időközben megváltozott jogszabályi előírásai (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) alapján a kerületi szabályozási folyamat már csak új eljárásban volt folytatható, immár kerületi építési szabályzat (KÉSZ) elnevezéssel.

Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. áprilisában 210/2015. (IV. 30.) Kt határozatában úgy döntött, hogy Háros 1. szektor területére (Plútó utca – Körtefa utca – közigazgatási határ – 4076. számú dűlőút által határolt területre) kerületi szabályozási tervet készített, melynek előkészítéseként, illetve megalapozására telepítési tanulmány (TT) készítené. A TT 2016-ban elkészült, de az elhúzóó egyeztetések következtében szükségessé vált annak aktualizálása az időközben elfogadott Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet (CSÉSZ) és az időközben módosított fővárosi településrendezési eszközök figyelembevételével.

A KÉSZ kidolgozását megelőzően megkötendő – korábban már előkészített - TRSZ-hez szükségessé vált a vonatkozó új előírásoknak megfelelő tartalommal 2016-ban elkészült telepítési tanulmány fentieknek megfelelő aktualizálása.



A Beruházó tulajdonában lévő 213031/5 hrsz.-ú külterületi beépítetlen ingatlan ezen eltérő használatú területek közé ékelődik be. Észak-keletről a Kiserdő, dél-keletről a Katalin-tó, az észak-nyugati oldalon a Duna-Holding területén lévő telephelyek, míg dél-nyugatról beépítetlen mezőgazdasági hasznosítású földrészek határolják.

Az ingatlan jelenleg a Plútó utcát a 4079. közúttal összekötő földútról közelíthető meg, amely az északi szakaszon a jelenleg szintén földútként kialakított 4076. közút, a déli szakaszon pedig a Kiserdő telkén halad.



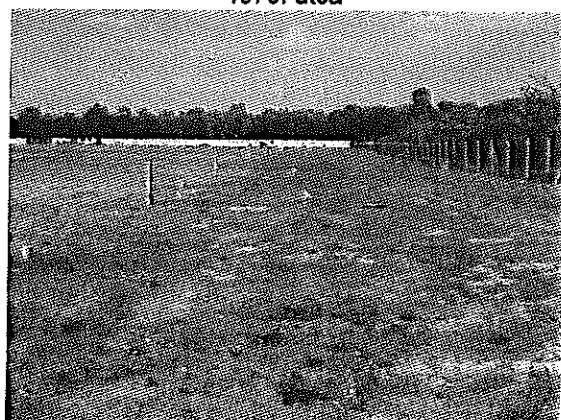
4076. utca - Plútó utca csomópont



4076. utca



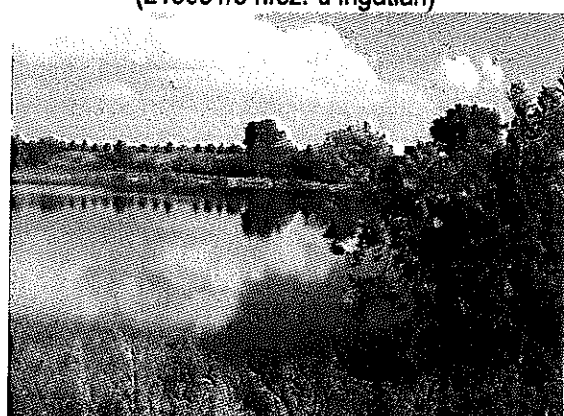
4076. utca



Beruházói tulajdonában lévő fejlesztési terület
(213031/5 hrsz.-ú ingatlan)



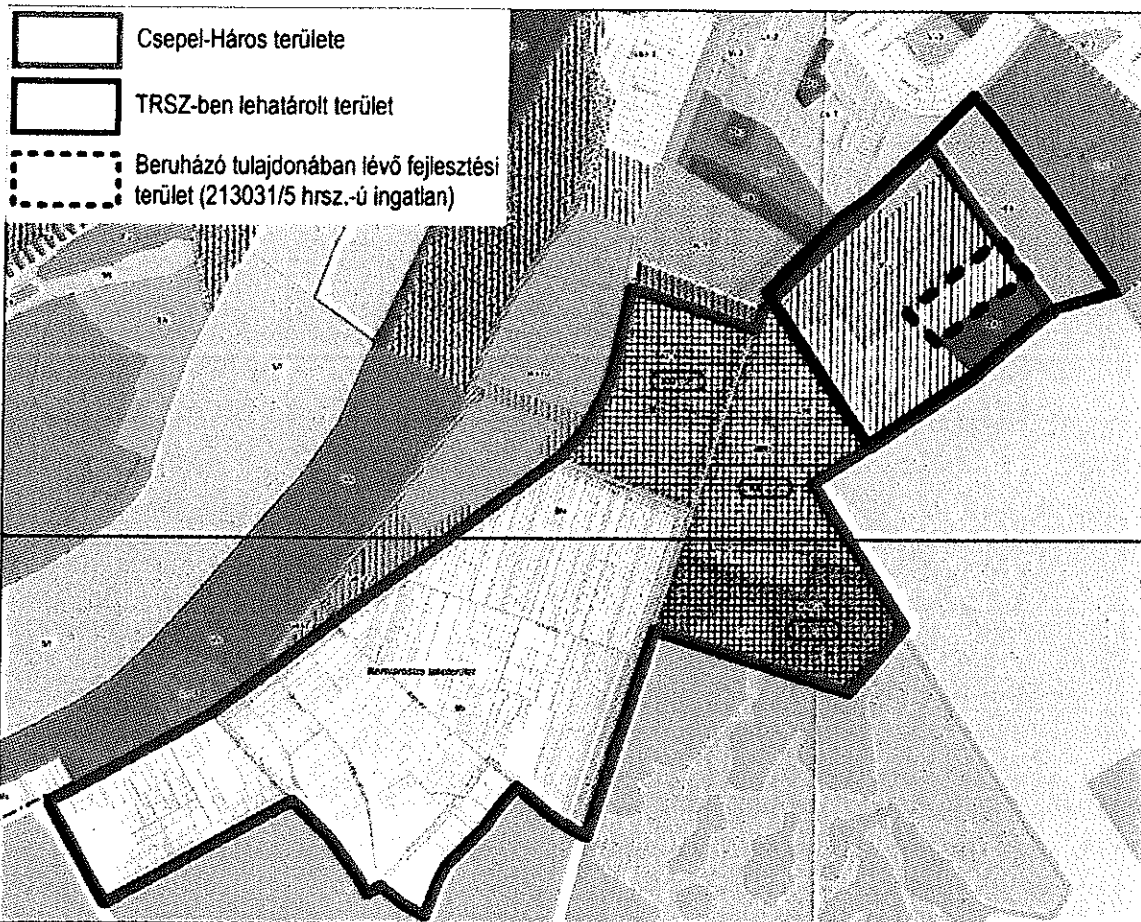
Katalin-tó



Katalin-tó

A 4076. és 4079. utcák alatt, illetve a hatályos szabályozási tervben tervezett leendő közterületi szakaszok alatt a közműfejlesztések egy része (vízvezeték, szennyvíz nyomócső, elektromos kábel) már





**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
LAKÓTERÜLETEK**

Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

VEGYES TERÜLETEK

Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

KRek-3 Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

KÖ Közúti közlekedési terület (KÖu)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Va Állóvizek medre és partja

ZÖLDTERÜLETEK

Zkp Közkert, közpark

ERDŐTERÜLETEK

Ek Közjóléti erdő

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Mk Kertés mezőgazdasági terület

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

Budapest közigazgatási határa

Kerületi határ

Belterületi határvonal

Telekhatár

EGYÉB ELEMÉK

Jelentős változással érintett terület

Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület

Meglévő erdőterületek és zöldterületek

IV - 9 Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítása

Átmeneti hasznosítás biztosítása

Kerületi tervszintűben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya

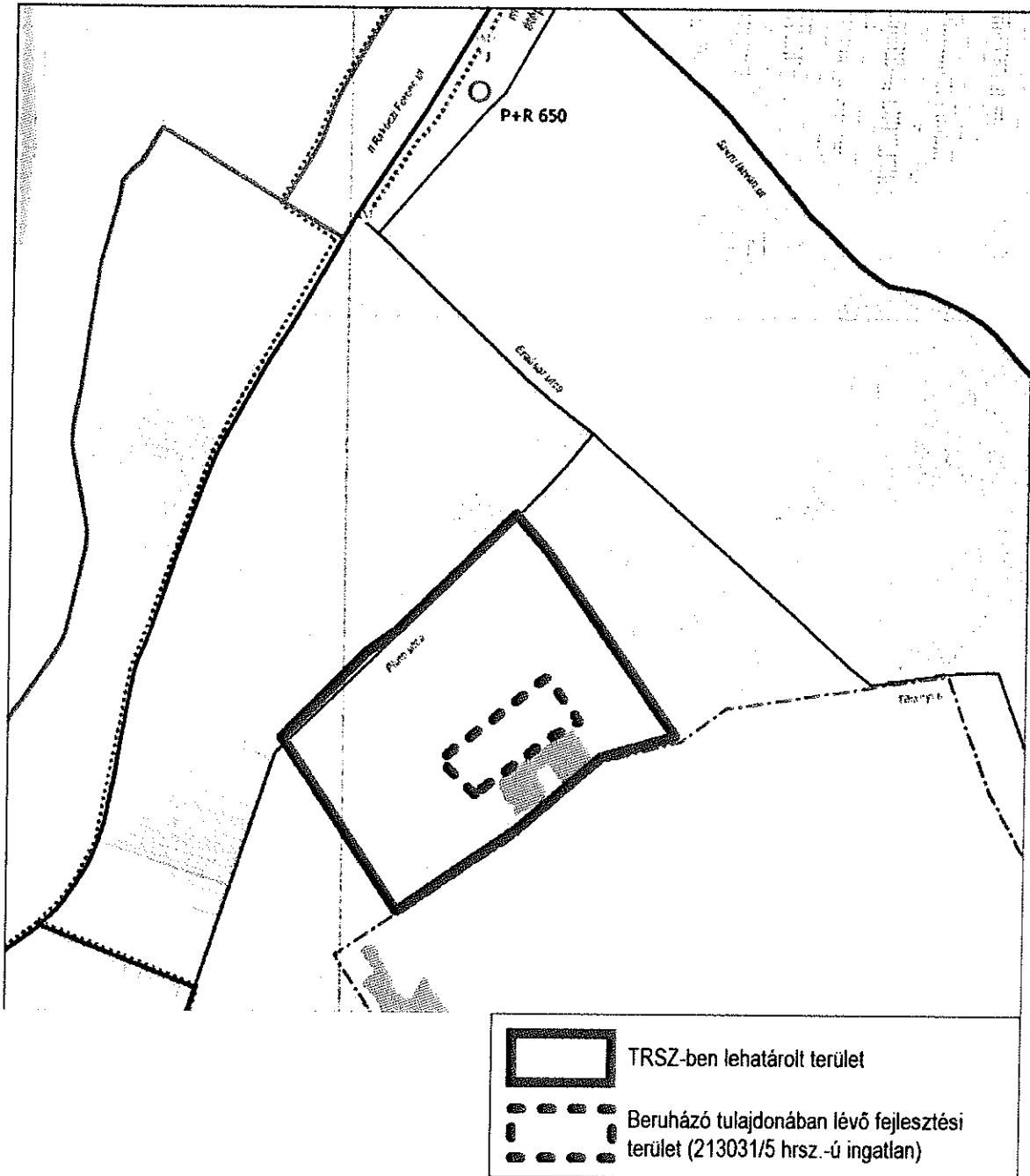
Távlati területfelhasználás

TSZT Szerkezeti tervlapja 1. Területfelhasználás térképe - Csepel-Háros teljes területe

Forrás:budapest.hu



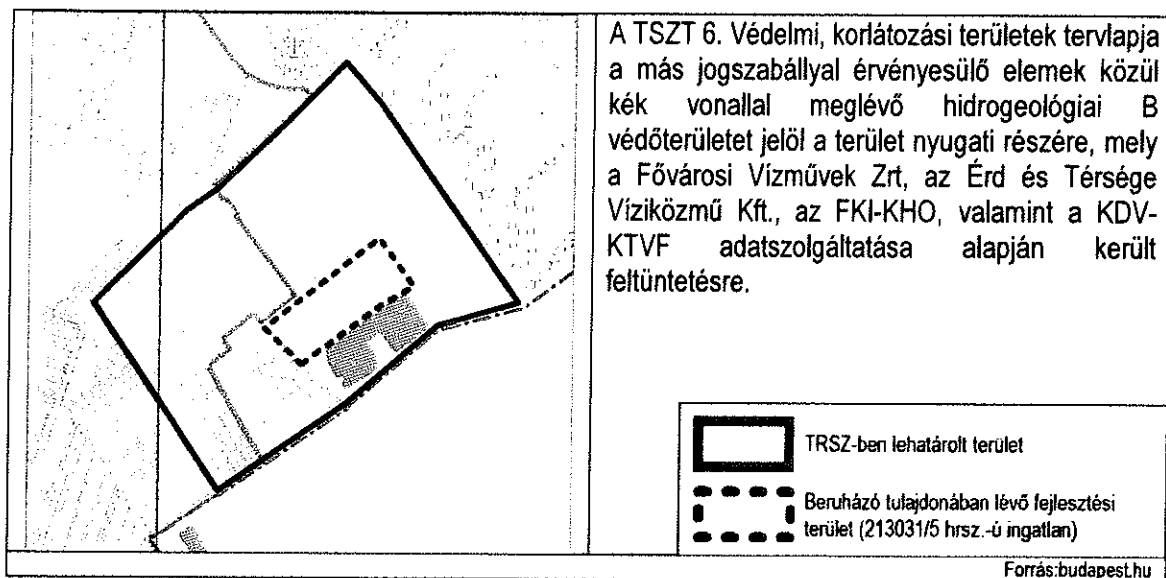
A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja a Plútó utca mentén településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutat jelöl, amely északon az Erdősor utcán keresztül kapcsolódik a főúthálózathoz (II. Rákóczi Ferenc utca), délen pedig a Csepeli út folytatásában kapcsolódik az MO autópályához.



TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

Forrás:budapest.hu





A TSZT 2., 5., és 6. tervlapjai a Beruházó tulajdonában lévő fejlesztési területre vonatkozóan előírást, illetve korlátozást nem tartalmaznak.

A 3. számú a) jelű tervlap a TRSZ-ben lehatárolt teljes fejlesztési területet nyilvántartott régészeti területként jelöli

A 4. számú tervlap a Beruházó tulajdonában lévő fejlesztési terület délnyugati felét Átlagosnál jobb minőségű termőföldként jelöli a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján.



Az FRSZ 1. mellékletét képezi A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. Eszerint – a TSZT-nek megfelelően – a TRSZ-ben lehatárolt terület Vi-2: 2.5 (1.75+0,75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területbe, Lke-1: 0,8 (0,6+0,2) jelű Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületbe, Ek jelű Közjóléti erdő területbe és Zkp jelű Közkert, közpark területbe sorolt. A tömb beépítésre szánt területeit érinti a Jelentős változással érintett terület jelölés.

(A területfelhasználási egység jele mellett feltüntetésre került az adott területre vonatkozó megengedett beépítési sűrűség (bs), mely a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkcióra vonatkozó (bsá) érték és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) érték összege.)

Az FRSZ 3. mellékletét képező Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek tervlap a fejlesztési területre nem tartalmaz előírást.

Az FRSZ 5. mellékletét képező Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken ábrái a tervezési területet nem érintik.

Az FRSZ 15. §-a tartalmazza a Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírásokat:

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zóldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.

(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,
- b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,
- c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.”

Az FRSZ 19. § (5) bekezdése tartalmazza A közműinfrastruktúrára vonatkozó rendelkezéseket, amely a Változással érintett területekre vonatkozóan az alábbi megállapításokat tartalmazza:

„(5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

- a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,
- b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”





24. Az építési övezetek és övezetek beépítésének alapvető szabályai

(2) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

26. A szabadon álló beépítési mód (SZ) és az oldalhatáron álló (O) beépítési mód előírásai

26. § (1) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek

- a) új beépítésnél az előkert mérete 5,0 m, kialakult beépítés esetén a kialakult állapothoz illeszkedő, de legalább 3,0 m, amely egyben a kötelező építési vonal is,
- b) sarok teleknél kötelező építési vonal – a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével – csak az egyik előkert felé van,
- c) az oldalkert szélessége szabadonálló beépítésnél az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 m, oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4,0 m,
- d) a hátsókert mérete az épület hátsókeretre néző tényleges homlokzat-magasságával azonos, de legalább 6,0m.

30. Lakóépület és lakás létesítése

30. § (1) A területen létesítendő épület

- a) lakást tartalmazó épületszintjeinek emeletmagassága legalább 3,0 m,
- b) beépített tetőtérének átlagos belmagassága legalább 2,4 m
- c) utcavonalon álló földszinti lakóhelyiségének padlószintje a rendezett utcai terepszinttől legalább 1,0 m magasan legyen.

(2) A Köu-2 és Köu-3 övezetbe sorolt közterületek mentén a földszinten az utca felé nyílászáróval rendelkező lakóhelyiség nem létesíthető.

(3) A területen létesítendő lakások nettó alapterülete nem lehet kisebb 35 m²-nél és az egy épületben létesítendő lakások átlagos nettó alapterülete 50 m²-nél. A lakások alapterületének számításánál a fedett terasz, az erkély, a loggia alapterületét figyelmen kívül kell hagyni.

31. Melléképítmények és melléképületek elhelyezése

31. § (1) A telek és a telken álló főépítmény rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály-tároló,
- c) kerti építmény

minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.

(2) A telken a melléképítmény a vonatkozó jogszabályok szerint helyezhető el, azzal, hogy

- a) a háztartási vagy kommunális hulladékártály az előkertben az utcai kerítéssel egybeépítve létesíthető az alkalmazotti személtároló (kuka vagy konténer) elhelyezéséhez szükséges mérettel,
- b) támfalgarázs a legalább 15 %-os lejtésű telkeken az előkertben létesíthető.

(5) Házi komposztáló azokban a telkes építési övezetekben és övezetekben létesíthető, ahol a telek legkisebb zöldfelülete legalább 20 %.

(6) A közműpótló műtárgyak közül a csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata a 6. melléklet szerinti területeken nem megengedett. (TSZT szerinti Jelentős változással érintett területek)

(7) Melléképület csak építési helyen belül létesíthető, kivéve a jogszabály szerint a hátsókertben is elhelyezhető melléképületeket.

(8) Melléképítmény és a melléképület legmagasabb pontja az Ln, Lk és Lke jelű építési övezetek területén 6 méter, a párkánymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

32. Sajátos építményszabályok elhelyezésének szabályai

32. § (1) Minden övezet és építési övezet területén elhelyezhetők a következő sajátos építményszabályok:

- a) forrásfoglalás,
- b) vízműgépház,
- c) víz- és záportároló,
- d) szennyvízáttemelő,
- e) transzformátorállomás,
- f) energiaátalakító,
- g) gáznyomásszabályozó,
- h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyagártályok,
- i) a közművezetékek nyomvonalai.

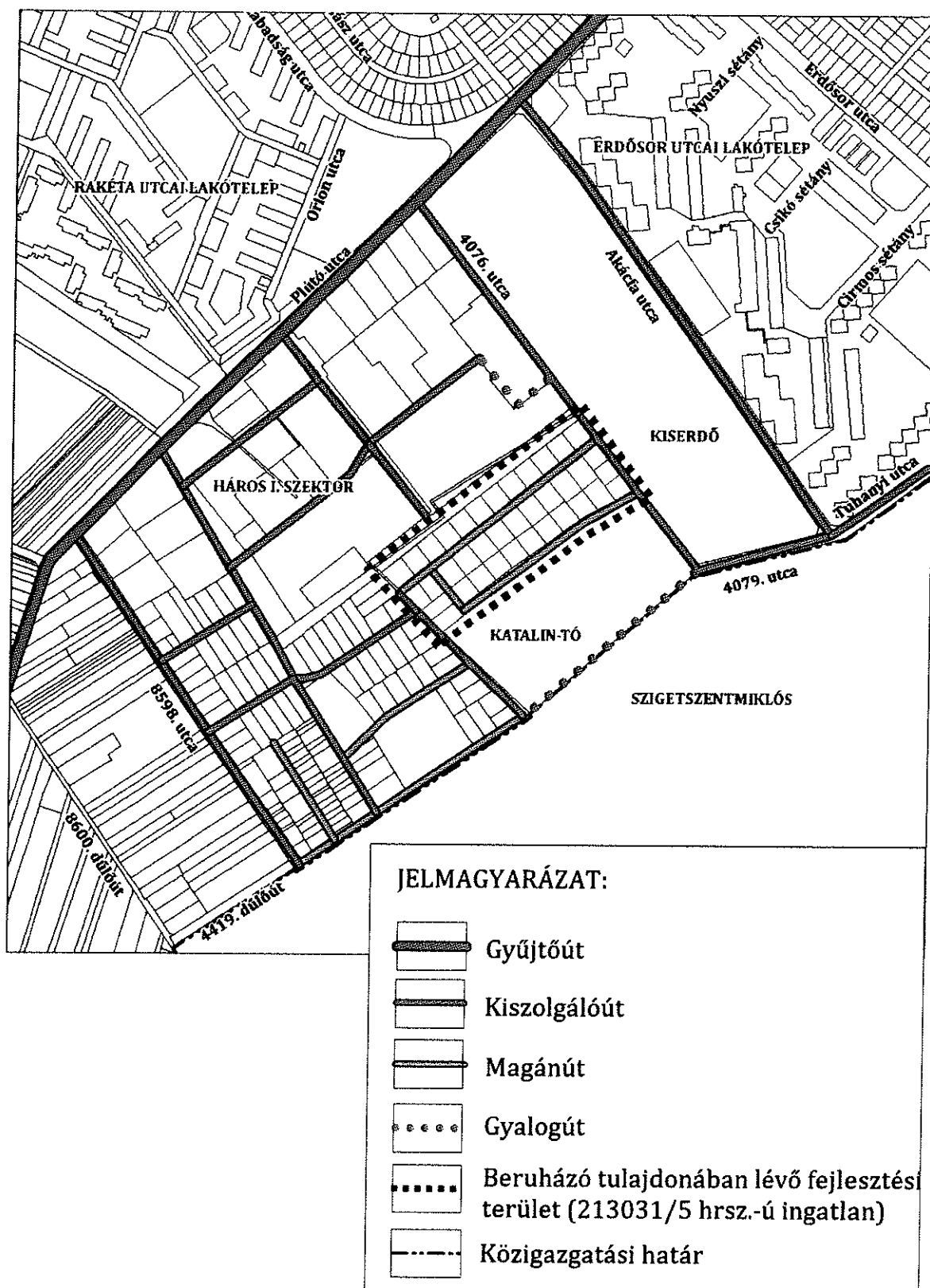


Az Lke-1/H-V jelű építési övezetre vonatkozó paraméterek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legki- sebb terüle-te	legki- sebb szé- lessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legki- sebb zöld- felülete	általá- nos	parko- lási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg- alább	leg- feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
9.	6.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
10.	Lke- 1/H-V	SZ	6000	50	10 (3)(1)	10	50	0,1 (0,06)(1)	-	-	7,5
27.	SZ	szabadon álló beépítési mód									



SZERKEZETI JAVASLAT



4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

4.1. A hatályos szabályozás módosítása során elérendő célok

A Beruházó szándékának megvalósítása érdekében szükséges:

- a beruházással érintett ingatlanra vonatkozóan a CSÉSZ módosítása az alábbi szabályozási koncepció mentén.
- az épületek elhelyezése érdekében az ingatlan (valamint a megosztás után kialakuló további telkek) közterületről gépjárművel történő megközelítésének biztosítása a szükséges szabályozási szélességű közterület kiszabályozásával a Kiserdő szélén a Plútó utcától a Tihanyi (4079.) utcáig, mely előfeltétele a kiszélesítendő 4076. utca telekjogi kialakításának.

4.2. Szabályozási javaslat

A készítendő KÉSZ fejlesztési területet érintő részén (213031/5 hrsz.-ú ingatlan) a kertvárosias lakóterületi besorolásának megtartása mellett az építési övezeti paraméterek az előző, illetve korábban előkészített TRSZ-ben foglaltakhoz képest változatlan - Beruházói elképzelésnek megfelelő módosítása.

A korábbi előtanulmány és a fejlesztői elképzelések alapján jelen telepítési tanulmány övezeti és szabályozási koncepciója szerint a tárgyi ingatlan tervezett besorolása: **kertvárosias lakóövezet, azon belül Lke-1/H-1 jelű építési övezet** az alábbi paraméterekkel

(az övezet jele és elnevezése a hatályos CSÉSZ felépítéséhez és jelrendszeréhez igazodik).

- **beépítési mód:** *oldalhatáron álló* (figyelemmel a szomszédos terület telekrendszerének jellemzőire)
- **legkisebb telekterület:** **800 m²**
- **legkisebb telekszélesség:** **14 m**
- **legnagyobb beépítettség:** **25 %**
- **legnagyobb szint alatti beépítettség:** **40 %**
- **legkisebb zöldfelületi arány:** **60 %**
- **szintterületi mutató:** **max. 0,5 m²/m²**
- **épületmagasság:** **min. 3,5 m - max. 5,5m**

A telkenként elhelyezhető lakásszám: 1 lakás.

A telepítési tanulmány a tárgyi ingatlan külső kapcsolatát a Plútó utca, illetve a 4079. utca felől biztosítja a jelenleg 6 m széles 4076. utca kiszélesítésével, illetve meghosszabbításával az előzőekben bemutatott szerkezeti javaslat alapján kidolgozott szabályozási javaslat szerint.

A 4076. utca 12 méter szabályozási szélességű kialakítása a jelenlegi 6 m széles közterület 6 m-rel történő szélesítését igényli, amely – az önkormányzattal folytatott előzetes egyeztetések alapján - teljes egészében az Akácfa utcai Kiserdő (213002/3 hrsz.-ú földrészlet) területéből tervezett, tekintettel arra, hogy a Duna Holding területének beépítési és területhasználati adottságai az intézményi terület rovására történő területigénybevétel nem (illetve csak rendkívül költséges beavatkozásokkal) teszik lehetővé. A 4076. utca kialakítása lakó-pihenő övezetként javasolt, melynek indoka az átmenő forgalom kiküszöbölése, valamint a rekreációs célokra közjóléti erdőként használt Kiserdő környezetében a gyalogosok és kerékpárosok biztonságos közlekedésének biztosítása.

A 4079. utca a szükséges szabályozási szélességgel (16 m) telekkönyvileg kialakult, a készítendő CSÉSZ-módosításban szabályozási teendő nincs.

A fejlesztési terület tömbrendszerének és belső úthálózatának kialakítása megfelel az FRSZ vonatkozó előírásainak:



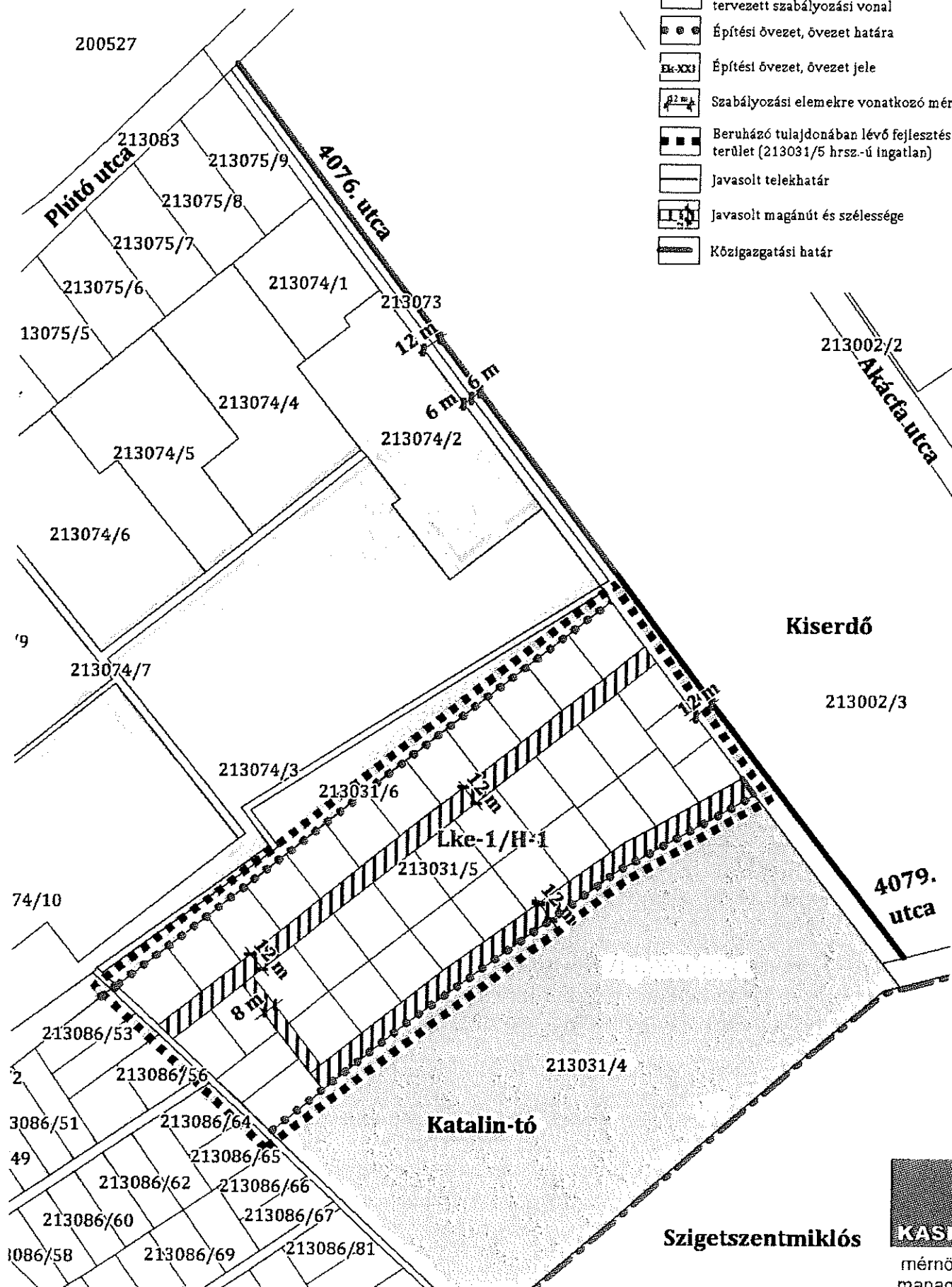
ÖVEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

M=1:3000

(A halványított terület a beruházással nem érintett terület alternatív szabályozási javaslatát tartalmazza)

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezett szabályozási vonal
-  30/2009 (IX. 22.) Kt. rendelet alapján tervezett szabályozási vonal
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
-  Beruházó tulajdonában lévő fejlesztési terület (213031/5 hrsz.-ú ingatlan)
-  Javasolt telekhatár
-  Javasolt magánút és szélessége
-  Közigazgatási határ



KASIB
mérnöki
manager
iroda

Közvilágítás: 4076. és 4079 út közvilágítását a közösségi igényeknek megfelelően ki kell építeni. A közvilágítás helyének ábrázolása az fejezethez tartozó út mintakeresztszelvényeken tájékoztató jellegűnek tekintendő, pontos helye és műszaki tartalma a vonatkozó jogszabályok és a meglévő műszaki adottságok figyelembe vételével alakítandó ki.

A beruházó által fentiek figyelembevételével tervezett (illetve a 2010-es TRSZ megkötését követő időszakban részben megvalósított) fejlesztések:

A terület feltárásának és kiszolgálásának lehetőséget teremtő közműfejlesztések közül a 4076. utca tervezett szabályozásának megfelelő elrendezéssel a vízvezeték a Plútó utca felől DN 160 KPE átmérővel (Vízóriás Kft. tervei alapján), a szennyvíz-elvezetés vezetékai D 110 KPE nyomó, D 315 KG PVC gravitációs megvalósultak (a PAN-TERV Bt. tervei alapján), a 10 kV-os földkábel is kiépítésre került a 4079. utca felől a beruházó területén kialakított transzformátorig.

A Katalin-tó nyugati oldalán tervezett szennyvízátelő tervei szintén elkészültek, a fejlesztő megvásárolta a műtárgy elhelyezéséhez szükséges területet.

A gázvezeték tervei szintén elkészültek, azokat a MULTI Kft. készítette.

A beruházó tulajdonában lévő fejlesztési területen (a 213031/5 hrsz.-ú ingatlanon belül) tervezett lakótelkeket kiszolgáló magánutak alatt a vízvezeték, szennyvízvezeték és elektromos kábel, továbbá a gázvezeték hálózat szintén az említett terveknek megfelelően került megtervezésre, oly módon, hogy a hálózati elemek a mögöttes tervezett lakóterületek ellátásának a lehetősége biztosított, a közművekben azok igényeinek ellátására kapacitástartalék áll rendelkezésre.

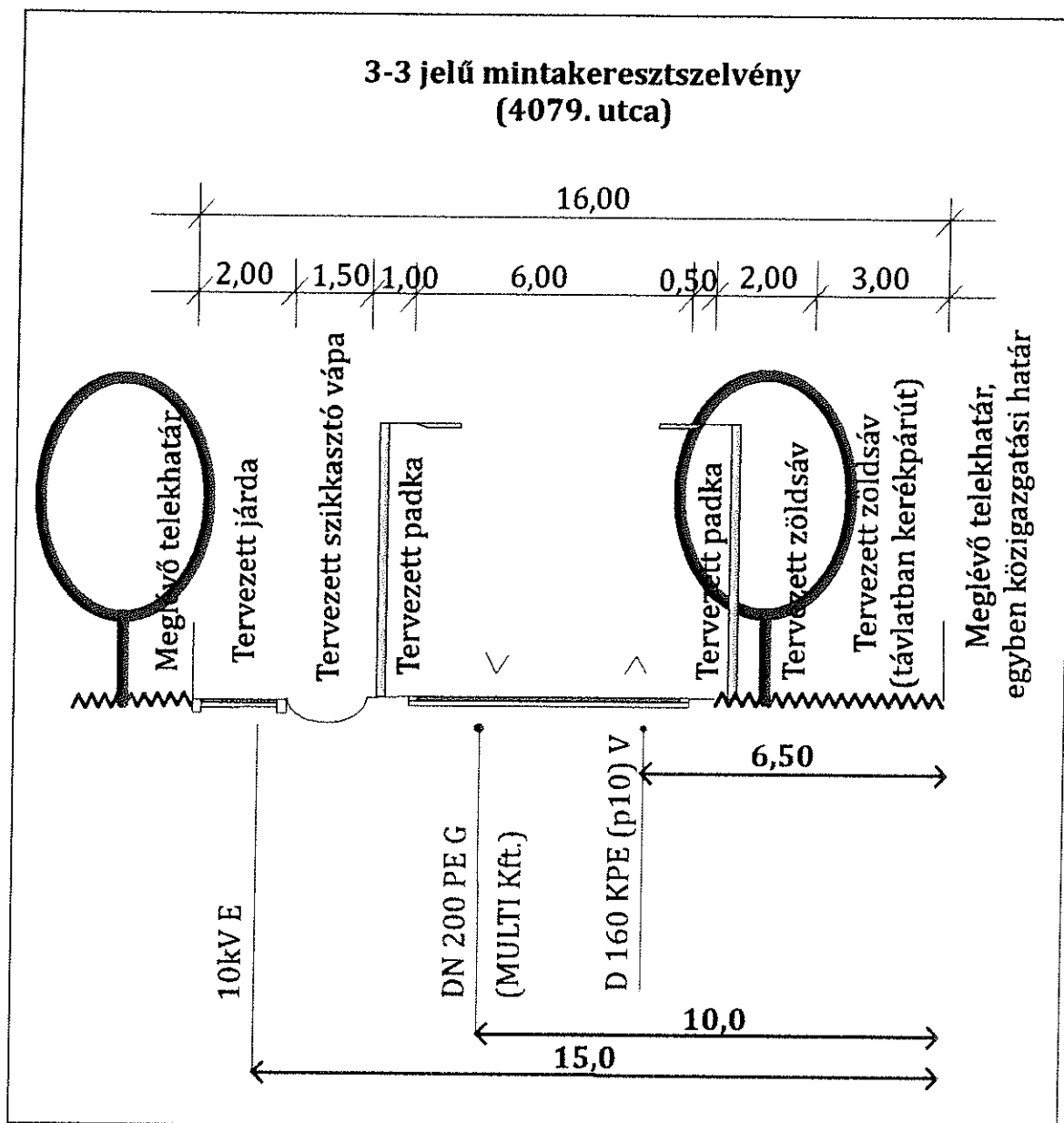
A közművezetékek Beruházó ingatlanán történő továbbvezetése a 213031/5 hrsz.-ú telek felosztása során a 213084/12 hrsz.-ú közterületig kivezetett magánút alatt tervezett.

Az ismertetett meglévő közműállapotot és a későbbiekben megvalósítandó közműfejlesztéseket az alábbi közmű genplan és a vonatkozó keresztmetszelvek szemléltetik.

Megállapítható, hogy a már megvalósult és a terveken szereplő további közműlétesítmények elhelyezése és kapacitása megfelel a hatályos CSÉSZ-nek (CSSZT-02 és 03 rajzi mellékletek) és összhangban van a 3. fejezetben ismertetett szabályozási koncepcióval és a beépítési tervvel.

Megjegyzendő azonban, hogy a közművek kiépítése és az erdő igénybevétele az ingatlantulajdonos Magyar Állam és a kezelő Pilisi Parkerdő Zrt.-vel további egyeztetéseket igényel.





6. A TERVEZETT BERUHÁZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, AZ ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK VESZÉLYEI

A tervezett beruházás negatív környezeti hatásokkal nem jár, a tervezett kertvárosias lakóterületen megvalósuló 37 db lakóépület nem vonz, illetve nem keletkeztet számottevő gépjárműforgalmat, a Kiserdő, illetve a Katalin-tó természeti környezetét nem károsítja.

A beruházáshoz kapcsolódó - területen kívüli - infrastruktúrafejlesztések (út és közműfejlesztések) szolgálják a környezet rendezettebbé tételét és biztonságosabb használatát, valamint lökést adnak Háros további fejlesztésének.

A Kiserdő szélén történő közmű- és útépítés a kialakult faállományt nem érinti, a környezeti értékek sérülését semmilyen formában nem eredményezi.

A tervezett beruházással érintett területen nem találhatók a természeti és az épített környezet vonatkozásában védett vagy védelemre tervezett örökségi értékek.



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS
TERVEZET**

amely létrejött egyrészről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

székhely: 1211 Budapest Szent Imre tér 10.

adószám: 15735849-2-43

statisztikai szám: 15521000-8411-325-01

bankszámla száma: _____ - _____ - _____

képviselőjében: Borbély Lénárd polgármester

- továbbiakban: **Önkormányzat** -

másrészről

Tilki Zoltán

lakcím:

an.:

szül.:

szig.sz.:

lakcímk. sz.:

állampolgársága:

és

Tilki Brigitta

lakcím:

an.:

szül.:

szig.sz.:

lakcímk. sz.:

szem. azon. jel:

állampolgársága:

és

Tilki Zoltánné szül. Tum Klára

lakcím:

an.:

szül.:

szig.sz.:

lakcímk. sz.:

szem. azon. jel:

állampolgársága:

- továbbiakban: **Építők**, a továbbiakban az Önkormányzat és az Építők együttesen: **Szerződő felek** - között Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete által hozott ____/____ (____.____) sz. KT határozat alapján, a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1./ Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy az Építők kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XXI. kerület Plútó utca – Szabadság utca – Akácfa utca – 4079. utca - Budapest közigazgatási határa – Körtefa utca által határolt területen (továbbiakban: **területen**) belül elhelyezkedő, a **Budapest XXI. kerület külterület 213031/5. hrsz. alatti ingatlan**.

Ezen az ingatlanon Építők jelentős, településrendezéssel járó építési beruházást, ingatlanfejlesztést kívánnak végrehajtani, illetve a beruházás lehetőségét megteremteni, mely fejlesztés a fent körülírt teljes terület közműellátását érinti, erre figyelemmel a beruházási és ingatlanfejlesztési feladatok végrehajtása az Önkormányzatnak is érdekében áll.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az Építők jogelődje elkészítette az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (2) bekezdésében** rögzített telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: **Telepítési tanulmányterv**) és annak részeként a 314/2012. (XI.8.) Korm. r. 15.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint a beépítési tervet a **314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 7. sz. mellékletében** rögzített tartalommal, és a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete ___/___ (____) sz. határozatával döntött annak elfogadásáról.

2./ Annak érdekében, hogy az érintett terület fejlesztése érdekében a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: **CSÉSZ**) módosításra kerüljön, szerződő felek annak finanszírozására az Étv. 30/A. §-ban foglaltak alapján egymással a következő szerződést kötik:

II. A szerződés tárgya

A jelen szerződés tárgya az 1. sz. mellékletet képező térképen lehatárolt **területen** útépítési és közműépítési fejlesztés és ingatlan-beruházás megvalósítása az Építő által készített településrendezési célokat megalapozó, a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező **Telepítési tanulmányterv** alapján.

III. Felek jogai és kötelezettségei

1./ Az Építők jogai és kötelezettségei:

- 1.1. Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a CSÉSZ módosítás készítésének költségeinek részbeni előlegezésére a **jelen szerződés aláírását követő 15 munkanapon belül 4.000.000,-, azaz Négymillió forint + ÁFA** összeget utalnak át az Önkormányzat jelen szerződésben rögzített bankszámlájára. Ezen költséget az Építők semmilyen jogcímen nem követelhetik vissza, függetlenül attól, hogy milyen okból szűnik meg a jelen szerződés.
- 1.2. Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy 2020. augusztus 31. napjáig **területfejlesztési hozzájárulás** jogcímen **nettó 25.000.000,-, azaz Huszonötmillió forint** összeget utalnak át az Önkormányzat jelen szerződésben rögzített bankszámlájára,

amennyiben az Önkormányzat az Építők által elkészített **Telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján a módosított CSÉSZ-t elkészíteti és Képviselő-testület elé terjeszti, illetve az MNV Zrt. a III/1.8. a) pontban írt nyilatkozatát megadja és a Képviselő-testület a módosított CSÉSZ-t elfogadja.**

- 1.3. A fenti fizetési kötelezettség és a jelen szerződés V/5. pontjában meghatározott általános kártérítési kötelezettségek, illetve az építői beruházások megvalósítása esetén a szavatossági felelősség, kötelek** biztosítékként az Építők és az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy jelzálogjogot alapítanak az Önkormányzat javára 125.000.000,-, azaz Egyszázhuszonötmillió forint tőkeösszeg és járulékai erejéig a Budapest XXI. kerület külterület 213031/5. hrsz. alatt felvett ingatlanon. **Építők jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelzálogjog a Budapest XXI. kerület külterület 213031/5. hrsz. alatt felvett ingatlan tekintetében 125.000.000,-, azaz Egyszázhuszonötmillió forint tőkeösszeg és járulékai erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a fizetési kötelezettség teljesítése napján hatályos adójogszabályok alapján a településfejlesztési/településrendezési hozzájárulás összegét általános forgalmi adó (ÁFA) terheli, abban az esetben az Építő a fenti összeget az ÁFA összeggel növelten köteles teljesíteni az Önkormányzat részére. Ebben az esetben szerződő felek már jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés fenti, a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseit akként módosítják, hogy a jelzálogjog alapítására és bejegyzésére az ÁFA összeggel növelten kerül sor.

- 1.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Építők jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek határidőben és maradéktalanul eleget tettek és ezen tényt az Önkormányzat elismeri, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy kiadja 115.000.000,-, azaz száztizenötmillió forint tőkeösszeg és járulékai erejéig a fenti jelzálogjog törlési nyilatkozatát, míg 10.000.000,- azaz Tízmillió forint és járulékai erejéig fenntartott jelzálogjog törlési nyilatkozatát az építői beruházások megvalósítása esetén öt jogszabály, vagy a felek közötti szerződésben meghatározottak alapján megillető szavatossági határidők lejártát követően adja ki, amennyiben az Építővel szemben szavatossági igényt a fenti határidőkön belül nem érvényesít. Szavatossági igényérvényesítés esetén az Önkormányzat a szavatossági igény maradéktalan teljesülését követően – haladéktalanul – adja ki fenti törlési nyilatkozatát.**

- 1.5. Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját költségükre az 1. számú mellékletben körülhatárolt területen az alábbiakban részletesen körülírt, a Telepítési tanulmánytervben is meghatározott fejlesztési beruházást végrehajtják, valamint viselik az ahhoz kapcsolódó mindennemű járulékos költségeket (pl. tervezési, engedélyezési költségek, a közterületként kiszabályozandó területek erdő művelésből történő kivonásával kapcsolatban jelentkező valamennyi költségek, továbbá szükség esetén közmű áthelyezések költségei stb.).**

Az Építők tudomásul veszik, hogy amennyiben a CSÉSZ módosítása válna szükségessé, amelynek során a módosításhoz szükséges lefolytatandó közigazgatási egyeztetésen a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály – beleértve Budapest Főváros

Településszerkezeti Tervét és Rendezési Szabályzatát is - által alátámasztott észrevétel kapcsán további intézkedések szükségesek, esetleg a tervezet átdolgozást, változtatást igényel, annak további költségei az Építőket terheli.

1.6. Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját költségükre:

- a.) A 4079. út tekintetében, mely út Önkormányzat tulajdonát képezi, az útkiépítést a Telepítési Tanulmánytervben és a jelen szerződés „__” sz. mellékletét képező, az útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó mellékletben foglaltak szerint szilárd útburkolattal, a mindenkor vonatkozó jogszabályok szerinti minőségben megvalósítják a tárgybeli fejlesztési terület tekintetében lehetséges lakásépítési kapacitás 80 %-os mértékét elérő jogerős használatba vételi engedélyek kiadását követő 6 (hat) hónapon belül, de legkésőbb a használatba vételi engedélyek számától függetlenül a CSÉSZ módosítás elfogadását követő 4 éven belül.
- b.) A 4076 út telekkönyvi kialakításához szükséges változási vázrajzot a telepítési tanulmánytervben és a szabályozási tervben foglaltak alapján elkészítetik, azt az Önkormányzat rendelkezésére bocsátják a telekkönyvi ügyintézés céljából, továbbá a 4076. út telekalakítását és az ingatlannyilvántartásban az Önkormányzat nevére közterületként történő bejegyzését követően a Telepítési Tanulmánytervben és a jelen szerződés „__” sz. mellékletét képező, az útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó mellékletben rögzített műszaki tartalomnak megfelelően és a mindenkor vonatkozó jogszabályok szerinti minőségben a 4076-os út teljes terjedelmében megvalósítják a tárgybeli fejlesztési terület tekintetében lehetséges lakásépítési kapacitás 80 %-os mértékét elérő jogerős használatba vételi engedélyek kiadását követő 6 (hat) hónapon belül, de legkésőbb a használatba vételi engedélyek számától függetlenül a CSÉSZ módosítás elfogadását követő 4 éven belül.
- c.) A Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzat tulajdonát képező, a jelen pont a) és b) bekezdésében foglalt utak nyomvonalában, utóbbi telekalakítását és az ingatlannyilvántartásban az Önkormányzat nevére közterületként történő bejegyzését követő 12 (tizenkettő) hónapon belül a Telepítési tanulmánytervben rögzített műszaki tartalomnak és a mindenkor építési szabályoknak megfelelően kiépítetik a szükséges közműveket (víz, szennyvíz csatorna, csapadék csatorna, gáz, elektromos áram), továbbá a kiépített közművek használatához szükséges hozzájárulásokat, közműnyilatkozatokat beszerzik. Az ezen építői kötelezettségvállalás előfeltétele a jelen szerződés 1.5) és 1.6) pontjaiban foglalt feltételek megvalósulása.
- d.) A tárgybeli 213031/5. hrsz. alatti ingatlan területen belül a Telepítési Tanulmánytervben és a jelen szerződés „__” sz. mellékletét képező, az útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó mellékletben rögzített műszaki tartalomnak megfelelően kiszabályoztatják az ott meghatározott utak (közforgalom számára megnyitott magánút, illetve az Önkormányzat részére tulajdonba adásra kerülő út) szabályozási nyomvonalát és az útkiépítést szilárd útburkolattal, a mindenkor vonatkozó jogszabályok szerinti minőségben a jelen pont a) bekezdésében írt határidőn belül.
- e.) A 4076. út (Budapest XXI. kerület 213073. hrsz.) és a Plutó út kereszteződését (becsatlakozást) az ügyi jogszabályoknak megfelelően kiépíteti szilárd útburkolattal az azt keresztező kerékpár- és gyalogos út érdeksérelme nélkül, és a használatához

szükséges hozzájárulásokat beszerzik a 4076. út telekalakításának megvalósulását, ingatlannyilvántartásba közterületként történő bejegyzését követő 12 (tizenkettő) hónapon belül.

- f.) A 213031/5 hrsz. ingatlan megosztása után kialakult ingatlanok értékesítése során az ingatlanok vevőit az adásvételi szerződésben egyértelműen tájékoztatják, hogy az ingatlanok közterületről történő megközelítését lehetővé tévő **4076. és 4079. úton Építők vállalták a szilárd útburkolatú út kiépítését** legkésőbb a tárgybeli fejlesztési terület tekintetében lehetséges lakásépítési kapacitás 80 %-os mértékét elérő jogerős használatba vételi engedélyek kiadását követő 6 (hat) hónapon belül, de legkésőbb a használatba vételi engedélyek számától függetlenül a CSÉSZ módosítás elfogadását követő 4 éven belül, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ezen útszakaszok szilárd burkolatú útként való kiépítését saját költségére belátható időn belül nem tervezi megvalósítani.
- g.) a 4076. és 4079. sz. utak közvilágítását a hatályos jogszabályoknak és építésügyi szabványoknak, valamint a CSÉSZ (Csepel Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet) rendelkezésének, illetve a jelen szerződés mellékletében meghatározott műszaki paraméterek [az elektromos áramellátást biztosító kábelvezetés földfelszín alatti átvezetésével] szerint kiépítik.

Az Építők tudomásul veszik továbbá, hogy a Csepel Háros 1. Szektor, valamint ezen belül a saját ingatlanán történő fejlesztésekhez szükséges közművek (elektromos-, víz-, gáz-, csatornavezetékek) kizárólag közterület alatt helyezhetők el. Az Építők az ingatlan fejlesztéséhez szükséges közműveket a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően a közműszolgáltatók által meghatározott módon és kapacitással, saját költségükön kötelesek kiépíteni.

Tudomásul veszik továbbá, hogy a közműszolgáltatók által előírt – az I. Szektor közműellátását szolgáló – többletkapacitás miatti költségmegosztást a közműszolgáltatókkal közvetlenül rendezni kötelesek és a kiépített közműveket a közműszolgáltatóval történő megállapodás alapján közvetlenül a közműszolgáltatóknak kötelesek üzemeltetésre, illetve az ellátásra kötelezett Önkormányzat részére a mindenkor jogszabályi előírások szerint tulajdonban átadni.

Építők tudomásul veszik azt is, hogy a közműhálózat elhelyezése során figyelemmel kell lenniük a szükséges védőtávolságok betartására, biztosítaniuk kell a közművek szabályos elhelyezését, melyet kötelesek közmű-geplannal igazolni az Önkormányzat felé.

Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fentiek szerint megépített közművek tulajdonjogát a műszaki kivitelezési eljárás befejezését követő 90 napon belül térítésmentesen átruházzák az illetékes Önkormányzat részére.

- 1.7. Szerződő felek rögzítik, hogy az Építők jogelődje a III/1.4. pontban körülírt közmű beruházások egy részének megvalósítását már megkezdte, de az nem vette figyelembe a CSSZT-XXI-16. KSZT –ben tervezett útvonaltörést, a Tihany utcától indulva a Budapest XXI. kerület 213031/4. és 5. hrsz. alatt felvett ingatlanok határainak vonalában, hanem egyenesen vezet a Plútó utca felé.

A tárgybeli beruházás megvalósításához így a Budapest XXI. kerület 213002/3. hrsz. alatt felvett, a Magyar Állam tulajdonában álló, de a tulajdoni lap adatai szerint a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében lévő ingatlan egy részének igénybevétele szükséges.

A tárgybeli ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. gyakorolja. Figyelemmel arra, hogy az igénybevétele jelenleg az ingatlantulajdonos előzetes hozzájárulásának hiányában történt meg, így az Építőt közigazgatási eljárás keretében kötelezték az eredeti állapot, így az erdőterület helyreállítására.

1.8. A III/1.5-1.7. pontokban körülírt jogi helyzet végleges rendezése érdekében szerződő felek – egymással szoros együttműködésben – az alábbiakra vállalnak kötelezettséget:

- a.) Az Önkormányzat a mindenkori hatályos erdő- illetve építési törvény vonatkozó rendelkezései alapján - de már előzetesen jelezve az Építő azon szándékát, hogy az épített közművek az adott közmű tekintetében az ellátásra kötelezett illetékes Önkormányzata részére kerülnek végső soron átadásra - kérelmet terjeszt elő az MNV Zrt. felé a Budapest XXI. kerület 213002/3. hrsz. alatt felvett ingatlanak a III/1.7. pontban rögzített közműfejlesztéssel érintett, a Telepítési tanulmánytervben pontosan meghatározott részének az Önkormányzat részére történő, végleges hatályú, ingyenes vagyonátadása tekintetében.**

A vagyon ingyenes átadásának célja közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása (2011. évi CXCVI. törvény 13. §, 2009. évi XXXVII. törvény 78. § (1) bekezdése).

A kérelemhez csatolni kell az alábbi dokumentumokat, amelynek beszerzése / elkészítése / elkészíttetése az Építők feladata és költsége:

- (i) 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap és helyszínrajz;**
- (ii) az erdő igénybevételét ábrázoló terület-kimutatással ellátott telekalakítási és művelési ág változási vázrajz kézi térképi és „.dxf” formátumú digitális állományban;**
- (iii) az erdő végleges igénybevételének szakmai terve.**

A kérelmet és az (i-ii) alpontokban rögzített mellékleteket meg kell küldeni az MNV Zrt., a Pilisi Parkerdő Zrt., és a mindenkori hatáskörrel és illetékességgel rendelkező erdőészeti hatóság részére. A (iii) alpontban rögzített mellékletet kizárólag az utóbbi hatóság részére megküldött kérelemhez kell mellékelni.

Az Építők vállalják a Budapest XXI. kerület 213002/3. hrsz. alatt felvett ingatlanak a III/1.4. pontban rögzített közműfejlesztéssel érintett, a Telepítési tanulmánytervben pontosan meghatározott részének (7851 nm) az Önkormányzat részére történő átadásával kapcsolatos valamennyi költség és/vagy ellenérték kifizetését / megtérítését az Önkormányzat részére.

Az Építők vállalják azon költség, vételár teljeskörű és maradéktalan megfizetését is, amennyiben az MNV Zrt. az Önkormányzat részére nem ingyenesen, hanem ellenérték ellenében kívánná átadni a jelen pontban meghatározott ingatlan illetőséget. Az Önkormányzat ebben az esetben

köteles az MNV Zrt. ajánlatát a kézhezvétel után haladéktalanul – figyelemmel a vételi ajánlatra fennálló ajánlati kötöttségi időre – Építőkkel közölni.

Az Építők jogosultak a közléstől számított 8 napon belül, amennyiben az ajánlati kötöttségi időből ennél kevesebb van hátra, akkor ezen határidőig jelen szerződéstől elállni, amennyiben a fizetendő vételár, egyéb járulékos költség mértékét elfogadni nem tudják.

b.) Szerződő felek rögzítik, hogy a III/1.6. a.), pontban írt vagyonátadás és közműfejlesztés a 2005. évi LXIV. törvény jelen esetben – mivel az érintett ingatlan Budapest közigazgatási határain belül helyezkedik el – csereerdősítési kötelezettséget ír elő. Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját költségükön, a Pilisi Parkerdő Zrt. eljárási rendje szerint és annak közreműködésével a csereerdősítés tervezését és kivitelezését végrehajtják.

c.) Amennyiben az Építők a lenti 1.8.1. pontbeli esetben az elállási jogukat nem gyakorolják úgy arra az esetre nézve kötelezettséget vállalnak arra is, hogy a fenti III/1.6. pontban foglalt utak kiszabályozott szélességben történő megépíthetőségéhez szükségessé váló útlejegyzési eljárásokkal felmerülő valamennyi költséget (ideértve a kártalanítási összegeket is) az Önkormányzat felhívásától számított 8 napon belül megfizetik az Önkormányzat által megjelölt bankszámlaszámra.

1.8.1. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a III/1.8.a.), pontban írt vagyonátadás tekintetében az MNV Zrt. a hozzá intézett hivatalos megkeresést követő 180 napon belül előzetesen nem tesz olyan kötelező jellegű nyilatkozatot, hogy amennyiben az Önkormányzat a Telepítési tanulmánytervnek megfelelően a CSÉSZ módosítást elkészíti, úgy ezen jogcselekmény megvalósulását követően az Önkormányzat részére a vonatkozó jogszabályok szerint a tárgybeli erdőterület tekintetében végleges hatályú, ingyenes, vagy visszterhes vagyonátadást megvalósítja és az ahhoz kapcsolódó minden jognyilatkozatot megtesz, abban az esetben Felek bármelyike jogosult a határidő eredménytelen elteltét, vagy nemleges nyilatkozat esetén annak közlését követő 30 napon belül jelen szerződéstől elállni.

1.9. Az Építők a III/1.5 - 1.7. pontokban rögzített közműfejlesztési kötelezettség teljesítése körében vállalják, hogy legkésőbb a CSÉSZ módosítás hatályba lépését követő 6 hónapon belül:

a.) a fejlesztéséhez szükséges közműterveket saját költségén elkészítetik, és az Önkormányzat kapcsolattartójának átadják;

b.) a szükséges közműegyeztetéseket a közműszolgáltatókkal lefolytatják, a közműnyilatkozatokat beszerzik, és azokat az Önkormányzat kijelölt kapcsolattartójának átadják,

c.) a vonatkozó megállapodásokat a közműszolgáltatókkal megkötik, a kiépített közművezetésekre való rákötési jogának a fenntartásával.

d.) az előírt közműfejlesztéseket a 4076. út telekalakítását és az ingatlan-nyilvántartásban az Önkormányzat nevére közterületként történő bejegyzését követő 12 (tizenkettő) hónapon belül megvalósítják, azokat a közműszolgáltatóknak üzemeltetésre, illetőleg az ellátásra kötelezett illetékes Önkormányzata tulajdonába a mindenkor hatályos jogszabályok szerint térítésmentesen átadják.

- 1.10. Az Építők kijelentik, hogy a kizárólagos tulajdonukban lévő 213031/5. hrsz. alatti telken a jövőben telekalakítást kívánnak végrehajtani. Az Építők tudomásul veszik, hogy az ingatlanuk fejlesztéséhez szükséges közterületek kialakítása, a telekalakítás tervezése, végrehajtása saját költségükön történik. Az Építők vállalják továbbá, hogy a területen megvalósítandó ingatlan beruházás vonatkozásában a fejlesztési igény előrehaladtával felmerülő, annak során megvalósítandó további, de a tárgybeli fejlesztési területen belül lévő közműfejlesztések tervezését és kiépítését, annak teljes költségvonzatával.

Az Építők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a telekalakítás, területfejlesztés eredményeképpen létrejövő új ingatlanok értékesítése során tájékoztatják a potenciális vevőket arról, hogy a 4076. és 4079. sz. utak tekintetében a közműfejlesztés utáni útéptési kötelezettség a jelen szerződésben rögzített műszaki tartalom szerint az Építőket terheli, így ezen ingatlan potenciális vevői az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetén az ezzel kapcsolatos igényeiket kizárólag az Építőkkel szemben érvényesíthetik.

./ **Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:**

- 2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az I/1. pontban rögzítettek szerint előterjesztett kérelem elbírálásáról az Építőket tájékoztatja.
- 2.2. A CSÉSZ módosítás elkészítésének minden költsége – különösen, de nem kizárólagosan a kivitelezés, engedélyeztetés költségei, és a CSÉSZ módosításához, illetve újabb CSÉSZ készítéséhez szükséges műszaki dokumentáció elkészíttetésének költségei – az Építőket terheli azzal, hogy annak összege – a **III/1.3. pont** második bekezdésében rögzített esetkör kivételével – a jelen szerződés III/1.1 és 1.2. pontjában rögzített összeg Építő általi megfizetésével teljesítettnek tekintendő.

Az Építők tudomásul veszik, hogy a tárgybeli beruházás vonatkozásában felmerülő költségek tekintetében az Önkormányzattal szemben sem jelen szerződés időbeli hatálya alatt, sem azt követően semmilyen jogcímen igényt nem támaszthatnak.

Az Önkormányzat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012. (V.03.) önkormányzati rendelet, illetőleg az ide vonatkozó törvényi előírások szerint választja ki a CSÉSZ módosítás elkészítéséhez szükséges műszaki dokumentációt elkészítő tervezőt vagy tervezőirodát. Az Önkormányzat vállalja, hogy a pályázat készítési és kiértékelési eljárásba konzultációs jogkörrel az Építőt bevonja.

Az Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester vállalja, hogy az MNV Zrt. **III/1.8.1.)** pontban írt hozzájáruló nyilatkozatának kézhezvételét, illetve a terület fentiekben meghatározott célú fejlesztésének alapjául szolgáló – az Építők által készíttetett Telepítési tanulmányterv figyelembe vétele mellett - módosított településrendezési eszközöket az Etv. 9. § (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetés

lezárását követő 90 napon belül az Étv. előírásai szerint a Képviselő Testület elé terjeszti jóváhagyásra.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződést közös akaratallal módosítják, feltéve, hogy a módosítás feltételeiben előzetesen megállapodnak.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a településrendezési eszközök tervi módosítások jogszabályban előírt véleményezési eljárása során jogszabállyal alátámasztott észrevétel merül fel, és emiatt a tervet módosítani kell, vagy azt újabb egyeztetésre kell bocsájtani, a jelen szerződés előírásai erre az eljárásra is kiterjednek.

Az Önkormányzat nem vállal szavatosságot vagy egyéb felelősséget azért, hogy az Építők által benyújtott Telepítési tanulmánytervben meghatározott valamennyi szabályozási szempont és paraméter a CSÉSZ módosításban maradéktalanul érvényre jut, de a hatályos jogszabályi keretek – beleértve Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét és Rendezési Szabályzatát is - között eljárva minden jogszerűen elvárható lépést megtesz annak érdekében, hogy a CSÉSZ módosítás elkészítésére irányuló eljárásban az Építőknek a Telepítési tanulmánytervben megjelenő módosítási igényei – jogszabályi keretek között – az Önkormányzat érdekeivel összeegyeztethető módon érvényre jussanak, és az Önkormányzat a hatályos jogszabályi keretek között olyan magatartást tanúsít a jelen szerződésben foglaltak teljesülését illetően, amely az Építők által – a jelen szerződésben meghatározott ingatlan vonatkozásában – tervezett ingatlan beruházás megvalósítását elősegíti.

- 2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a III/10. pontban rögzített telekalakítási és telekrendezési eljárás eredményeképpen kialakításra kerülnek az Építők tulajdonát képező egyes önálló ingatlanok, és az Építők megjelölnék közülük annyi, általa szabadon választott ingatlant, amelynek együttes fedezeti értéke eléri a 125.000.000,-, azaz százhuszonötmillió forint (vagy amennyiben a területfejlesztési hozzájárulás összegét általános forgalmi adó (ÁFA) terheli, abban az esetben további 6.750.000,-, azaz Hatmillió – hétszázötvenezer forint) tőkeösszeget, abban az esetben ilyen beruházói igényközléstől számított 60 napon belül az Építőkkel a jelen szerződést módosítja akként, hogy ezen ingatlanok tekintetében a jelzálogjog az Önkormányzat javára 125.000.000,-, azaz egyszázhuszon-ötmillió forint (vagy amennyiben a területfejlesztési hozzájárulás összegét általános forgalmi adó (ÁFA) terheli, abban az esetben további 6.750.000,-, azaz Hatmillió – hétszázötvenezer forint) tőkeösszeg és járulékaik erejéig bejegyzésre, ezzel egyidejűleg a III/1.3. alapján bejegyzett jelzálogjogok törlésre kerüljenek. Jelen pont értelmezése szempontjából fedezeti érték az adott ingatlan / ingatlanok piaci értékének 48,00 % -a. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen Szerződés megszűnése esetén – feltéve, hogy Beruházók valamennyi jelen Szerződésben foglalt fizetési kötelezettségüknek eleget tettek – a jelzálogjogok törölhetősége érdekében az Önkormányzat a törlési engedélyt 60 napon belül kiadja.

IV. Kapcsolattartók

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatban kijelölt kapcsolattartóik útján együttműködnek. Az Önkormányzat kijelölt általános kapcsolattartója:

Név: _____
Cím: _____
Tel.: _____
E-mail: _____

Az Önkormányzat CSÉSZ módosítás elkészítésével kapcsolatos ügykörben kijelölt általános kapcsolattartója:

Név: _____
Cím: _____
Tel.: _____
E-mail: _____

Építők kijelölt kapcsolattartói:

Név: _____
Cím: _____
Tel.: _____
E-mail: _____

Név: _____
Cím: _____
Tel.: _____
E-mail: _____

V.

A szerződés hatálya és megszüntetése

- 1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon azt mindkét fél aláírta.
- 2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:
 - a.) az Építők a jelen Szerződésben rögzített fizetési kötelezettségüket, vagy a jelen szerződésben szabályozott egyéb fizetési kötelezettségüket határidőben bármely okból nem teljesítik;

- b.) az Építők nem tesznek eleget együttműködési kötelezettségüknek a CSÉSZ módosítás elkészítése , vagy a III/1.8. pontban rögzített hatósági eljárás tekintetében;
- c.) az Építők a jelen szerződés III/1.5. – 1.7. pontban rögzített közműfejlesztési kötelezettségüket a III/1.7. pontban rögzített határidőben bármely okból nem kezdik meg, vagy azt bármely okból nem hajtják végre, vagy azt a Telepítési tanulmánytervtől eltérő műszaki tartalommal hajtják végre.
- d.) a III/1.8. a.), pontban rögzített vagyónátadásra 2020.07.31..... napjáig bármely okból nem kerül sor, vagy az MNV Zrt. a III/1.8.1. pontban írt nyilatkozatát az ott meghatározott határidőben nem teszi meg, vagy nemleges nyilatkozatot tesz.
- 3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben az Építők a jelen szerződésben rögzített valamely lényeges kötelezettségüket súlyosan megszegik, és a jogszerű helyzetet az Építő felhívását követő **30** napon belül sem állítják helyre.
- 4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése – kivéve a jelen szerződés V/2.d.) pontban rögzített esetkört – nem érinti az Építők - a jelen szerződés III/1.2. pontja alapján - terhelő területfejlesztési hozzájárulás vonatkozásában a fizetési kötelezettség teljesítését, amely pénzüsszeg a jelen szerződés megszűnése, és ebből eredően a területfejlesztés elmaradása esetén átalány kártérítés jogcímén az Önkormányzatot illeti meg.
- 5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat a jelen szerződésben foglaltak alapján Építők szerződésszegése esetén jogosulttá válik jelen szerződés felmondására (ide nem értve a III/1.1. pontbeli fizetési kötelezettség nem teljesítése miatti felmondás esetkörét), úgy Építők a szerződés Önkormányzat általi felmondását követő 15 napon belül kötelesek a jelen szerződés III/1.4) pontjában foglalt szerződésszegések tekintetében átalány kártérítés jogcímén 75.000.000,- azaz Hetvenötmillió Forint összeget, míg az egyéb építői szerződésszegések tekintetében 25.000.000,- azaz Huszonötmillió Forint összeget az Önkormányzat részére megfizetni.

VI.

Záró rendelkezések

- 1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből felmerülő vitás kérdéseiket elsődlegesen egymás közötti egyeztetés útján próbálják rendezni. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy kikötik a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.
- 2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közműberuházáshoz szükséges hatósági engedélyek megadása/beszerezése érdekében kölcsönösen együttműködnek és ennek során azokat a nyilatkozatok soron kívül kiadják/megadják, amelyek ezen eljárások sikerességéhez szükségesek.
- 3./ **Felek rögzítik, hogy az Építők jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek tekintetében egyetemleges kötelezettnek minősülnek. Felek megállapodnak**

továbbá abban, hogy jelen Szerződést jogutódjaikra is kiterjedő hatállyal kötik meg egymással.

- 4./ Ha a jelen szerződés egyes kikötései érvénytelenek, vagy érvénytelennek minősülnek, ezen érvénytelenség nem érinti a szerződés egészét. A szerződés érvénytelenséggel nem érintett rendelkezései érvényben maradnak és kikényszeríthetők, helyette a rendelkezéshez legközelebb álló hatályos, a Felek közötti jogviszonyra vonatkozó szabályt kell alkalmazni, kivéve, ha az érvénytelen vagy annak minősített rendelkezések nélkül a szerződést a Felek egyáltalán nem kötötték volna meg.
- 5./ A jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel, írásban módosíthatják. A szóban közölt módosítás érvénytelen.
- 6./ Szerződő felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2019.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Terület lehatárolása
2. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv
3. sz. melléklet: Kt. határozat a telepítési tanulmányterv elfogadásáról
4. sz. melléklet: 4076 út kivonata (M=1000 telekalakítási vázrajz)
5. sz. melléklet: A 4076-os, 4079-es út és a 213031/5. hrsz. alatti ingatlan területen belül az Építő által vállalt útkialakítás műszaki tartalmát meghatározó leírás

A településrendezési szerződés 1. sz. melléklete

