



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

**AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, az Útnet Ingatlanfejlesztő Kft. részéről benyújtott, a Tópark területét érintő telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről**

MELLÉKLETEI:

- főépítész vélemény

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Tópark, főépítész, műszaki osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István, polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Rumi Imre főépítész

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Hajdu Boglárka jegyző

dátum: Biatorbágy, 2021.június 7.



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, az Útnet Ingatlanfejlesztő Kft. részéről benyújtott, a Tópark területét érintő telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről**

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 30/A. §-a alapján „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)”. Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására az **Útnet Ingatlanfejlesztő Kft.** telepítési tanulmánytervet nyújtott be, amelynek lényegét az alábbiak szerint foglalom össze:

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) alapján a Tópark területének külső pereme Gksz-to1,-to2, míg belső része Vt-to1 építési övezetben van. A hatályos HÉSZ az egyetlen telekből álló Vt-to1 építési övezetben 350 db lakás kialakítását engedi. A telepítési tanulmány szerint a módosítási cél: összesen 620 lakás megvalósítása.

A Tópark egyetlen telekből álló társasházként működik, amelynek telke mintegy 9,5 ha kiterjedésű. Szigetszerű elhelyezkedése révén az eddigi működése azt bizonyította, hogy Biatorbágy központi területére gyakorlatilag nincs hatással. A műszaki infrastruktúra kiépített, megfelelő kapacitással rendelkezik. A humán infrastruktúra terén az önkormányzati feladatként jelentkező bölcsődei és óvodai ellátás helyben biztosított (biztosítható lenne), de a kevés gyermek miatt nem indult el az intézmények működése. A Tópark jelenlegi állapotáról, népességéről, működéséről szóló főépítési véleményt az előterjesztéshez mellékelem.

A képviselő-testület támogató döntése estén, a cél megvalósítójával településrendezési szerződést (TRSZ) kell kötni. A TRSZ alapján a hatályos településrendezési eszközök **következő módosításának** tervezési programjába kerül a kért változtatás vizsgálata és tervezése. A tervezők szakmailag értékelik a változtatási szándékot és javaslatot tesznek a konkrét előírások, telepítési tanulmányokban foglaltakat is figyelembe vevő módosítására. A telepítési tanulmány befogadása mellett fontos feltétel, hogy a belső passzázzsal kiépült terület földszintjén intézményi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, irodai funkciók legyenek ki alakíthatók. Továbbá, hogy a társasház is kerüljön be a cél megvalósítója mellé szerződő partnernek. Kérem tisztelt képviselőtársaimat a határozati javaslattal kapcsolatos véleményük kialakítására.

Biatorbágy, 2021. június 7.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

#### **Melléklet:**

- határozati javaslat
- főépítési vélemény



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### **„A” Határozati Javaslat Biatorbágy Város Polgármesterének /2021.( ) határozata**

#### **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, az Útnet Ingatlanfejlesztő Kft. részéről benyújtott, a Tópark területét érintő telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, úgy határoztam, hogy:

1. Az Útnet Ingatlanfejlesztő Kft. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet a következő feltétellel befogadom:

- a maximális 620 lakás csak akkor alakítható ki a Vt-to1 építési övezetben, ha a belső passzázzsal kiépült terület földszintjén intézményi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, irodai funkciók jönnek létre,
- a TRSZ megkötésében az Útnet Kft. mellett a Tópark társasháznak is - a cél megvalósítója mellett - szerződő partnerként kell részt vennie.

2. Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítése szükséges.

3. Gondoskodom a TRSZ-t készítéséről elő és jóváhagyásra a Képviselő-testület elé terjesztéséről. A telepítési tanulmánytervben meghatározott cél megvalósítását a HÉSZ módosítás programjában figyelembe veszem és megkezdem a településrendezési eszköz módosítási eljárását.

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** polgármester  
jegyző, főépítész

Tarjáni István

polgármester



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### **„B” Határozati Javaslat Biatorbágy Város Polgármesterének /2021.( ) határozata**

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, az Útnet Ingatlanfejlesztő Kft. részéről benyújtott, a Tópark területét érintő telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) kormányrendeletre való hivatkozással a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, úgy határoztam, hogy:

1. Az Útnet Ingatlanfejlesztő Kft. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet nem fogadom be.

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** polgármester  
jegyző, főépítész

Tarjáni István

polgármester

## Főépítési vélemény a Tópark telepítési tanulmánytervéhez - 2021

DÉJÁ VU (dezsavű)! Az első szó, amely eszembe jutott, amikor ismét testület elé került a Tópark lakásszám növelésének az ügye.

Tarjáni István polgármesterrel talán az első közös helyszíni szemlénk a Tópark területén volt, öt esztendővel ezelőtt, amikor Biatorbágyra kerültem. Nagyon sokan még ma is meglepődnek azon, hogy a Tópark Biatorbágy közigazgatási területén van. Többségében úgy gondolják, hogy Törökbálinthoz vagy Budaörshez tartozik. (Bevallom, akkoriban én sem tudtam, hogy pontosan hol húzódik Biatorbágy közigazgatási határa.) Öt évvel ezelőtt még láthattam az itt hagyott „betonkolosszust”, amelynek „humanizálását” akkor kezdték meg. A terület összképe óriásit változott. Úgy gondolom, hogy a megkérdőjelezhető korábbi ingatlanfejlesztési koncepció szerint elkészült „betonrengetegből”, építészetileg ennél többet nem igazán lehetett volna kihozni. Érezhetően magas minőségre törekvő munkavégzés történt, amely dicséretes.

A Tópark területének külső pereme Gksz-to1,-to2, míg belső része Vt-to1 építési övezetben van. A 2016-ban jóváhagyott HÉSZ, az egyetlen telekből álló Vt-to1 építési övezetben 350 db lakás kialakítását engedi.

### **A telepítési tanulmány részletes adatokat közöl a megépített és átadott lakások (2021. május 12-i adatok szerinti) számáról, telítettségéről és a módosítási célokról:**

A Tópark területén elkészült lakások száma:	306 db
Értékesítésre került lakások száma:	260 db
Birtokba adott lakások száma:	244 db

Településrendezési szempontból fontos információ a telepítési tanulmányban, hogy a területre eredetileg mintegy **800 db lakást terveztek**, a közigazgatási határ törökbálinti oldalára, míg a biatorbágyi oldalon az irodák és szolgáltató egységek épültek volna meg.

### **A Tópark területére vonatkozó, Polgármesteri Hivatal által összeállított népességi adatok (2021. május 10-én):**

A Tópark lakóparkban 267 db lakás kapott házsámot. (azaz ennyi címre lehet bejelentkezni.)

**Az összes lakónépesség 217 fő. Ebből a 18 év feletti lakosság szám: 174 fő.**

Állandó bejelentett lakcímmel 178 fő (18 év alatti 39 fő és 139 fő 18 év feletti) rendelkezik.

Tartózkodási hellyel rendelkezik összesen 39 fő (ebből 18 év alatti 4 fő, 18 év feletti 35 fő).

A fenti adatokból látható, hogy a lakások telítettsége és a terület népességi terheltsége az átlagnál jóval kisebb. Kevesebb, mint 1 fő/lakás az átlagos telítettség. Az ott lakó népesség nem éri el azt a kritikus tömeget, amely szükséges a kereskedelem és szolgáltatások helyi elindulásához. Talán, az elmúlt évek tapasztalata alapján ma már az is kijelenthető, hogy a jövőben nem lesz akkora igény irodákra, mint azt korábban gondolták. Mindezek, a Tópark meglévő épületállományának hasznosítása érdekében a lakásszám növelését indukálják.

### **A telepítési tanulmány szerint a módosítási cél: összesen 620 lakás megvalósítása.**

A Tópark egyetlen telekből álló társasházként működik, amelynek telke mintegy 9,5 ha kiterjedésű. Szigetszerű elhelyezkedése révén az eddigi működése azt bizonyította, hogy Biatorbágy központi területére gyakorlatilag nincs hatással. A műszaki infrastruktúra kiépített, megfelelő kapacitással rendelkezik. A humán infrastruktúra terén az önkormányzati feladatként jelentkező bölcsődei és óvodai ellátás helyben biztosított (biztosítható lenne), de a kevés gyermek miatt nem indult el az intézmények működése.

A telepítési tanulmányban kezdeményezett 620 lakás engedélyezése, a Vt-to1 építési övezetben lévő épületek esetében gyakorlatilag a fizikai maximumot jelenti, ugyanis a belső passzázzsal kiépült terület földszintjén ragaszkodni kell az intézményi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, irodai funkciók kialakításához, fenntartásához. A telepítési tanulmány befogadásától függetlenül fontos feladatként jelentkezik a Tóparki terület közlekedési kapcsolatainak javítása a települési központ irányába. A telepítési tanulmány alapján köthető TRSZ esetében fontos lenne, hogy a cél megvalósítója, azaz a szerződő felek közé kerüljön be a társasház

A fentiek figyelembe vétele mellett a telepítési tanulmány befogadását javaslom.

Kalocsa, 2021. május 24.

Rumi Imre, főépítész

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY -TÓPARK VÁROSNEGYED, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓAN



Készült: 2021. április

## MEGBÍZÓ

ÚTNET Ingatlanfejlesztő Kft.

ÚTNET Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Kőrís u. 2/a.

## GENERÁLTERVEZŐ



**Z.É. Műhely Kft.**

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty u. 4.  
Levelezési cím: 2111 Szada, Dózsa György út  
34/A

Tel.: +36 20 397 0610

[ze.muhely@gmail.com](mailto:ze.muhely@gmail.com)

ügyvezető: **Czene Éva**

**Készült: 2021. április**

A tervdokumentáció a Z. É. Műhely Kft. tulajdona, a tervezők szellemi terméke, amelyet csak a Megrendelő, a szerződésben, illetőleg a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben foglaltak szerint használhat fel.

## ALÁÍRÓLAP

### MEGRENDELŐ

ÚTNET Ingatlanfejlesztő  
Kft.

Bajnok Lajos

ügyvezető

### GENERÁLTERVEZŐ Z.É. MŰHELY KFT.

Czene Éva

ügyvezető, vezető  
településtervező



### SZAKÁGI TERVEZŐK

Czene Éva

vezető településtervező  
TT/1 12-0160



Patakiné Czene Andrea

okl. közgazdász



Papp Dávid Béla

okl. építész tervezőművész  
É 13-1404



Farkas Szilvia

okl. településtervező





## TARTALOMJEGYZÉK

<b>Tartalomjegyzék</b>	3. oldal
<b>1. A Telepítési Tanulmányterv célja, előzmények</b>	4. oldal
<b>2. A Tópark projekt bemutatása</b>	5. oldal
Elhelyezkedés	5. oldal
A terület bemutatása	7. oldal
<b>3. A fejlesztési szándék és a fejlesztés előtt álló épületek bemutatása</b>	8. oldal
Fejlesztési szándék	8. oldal
Fejlesztés előtt álló épületek	9. oldal
<b>4. Hatályos településrendezési előírások</b>	12. oldal
<b>5. A terület közműellátottsága</b>	13. oldal
Gázfejlesztés	13. oldal
Vízellátás	13. oldal
Szennyvízelvezetés	13. oldal
Villamosenergia ellátás	14. oldal
<b>6. Közlekedés</b>	14. oldal
<b>7. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, szabályozási koncepció és annak hatásai</b>	18. oldal
A módosítással elérendő célok	18. oldal
Szabályozási koncepció	19. oldal
A szabályozási koncepció hatásai	19. oldal
<b>8. Összefoglalás</b>	20. oldal
<b>9. Helyszíni fotók</b>	21. oldal

## 1. A Telepítési Tanulmányterv célja, előzmények

Jelen Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város közigazgatási területe keleti részének, az M1 autópálya és M0 autópályák csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található, részben megépült és már használatba vett, illetve építés alatt álló ingatlankomplexumra, a Tópark Projektre készül.

Az ÚTNET Ingatlanfejlesztő Kft. megbízásából, jelen Telepítési tanulmánytervet a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft- készíti.

Az eredeti elképzelés szerint, korszerű irodaház komplexum épült volna meg a Budapestre bevezető autópályák közvetlen közelében. Az eredeti tervek alapján, a törökbálinti oldalon tervezetten nagyméretű lakóterületet, míg a biatorbágyi oldalon kereskedelmi, szolgáltató területet alakítottak volna ki, nem jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére. A nagyszabású projekt egyetlen megvalósuló eleme a telekhatár rendezéseket követően létrejött, 7702/51 hrsz-ú telken megépült szerkezet.

A Tópark ingatlankomplexum fél évtizedig leállt építkezésének folytatása érdekében – tulajdonosváltást követően - az új tulajdonos ingatlanfejlesztési szempontból felülvizsgálta a projektet, annak érdekében is, hogy minél szélesebb körű befektetői és bérlői igényeknek tudjon megfelelni. Ezért a beruházás befejezése érdekében a beépítési paramétereket, illetve az elhelyezhető funkciókat (rendeltetési mód) a településrendezési eszközök egy korábbi felülvizsgálata alkalmával, 2016 folyamán módosították.

Ennek a tervmódosításnak köszönhetően, a beruházó előtt megnyílt a lehetőség, hogy a területet az akkori gazdasági és ingatlanpiaci trendekhez igazodóan, rentábilisan hasznosítsa oly módon, hogy az a település önkormányzata számára nem jelent semmilyen plusz terhet és kötelezettséget, ugyanakkor a régóta használaton kívüli ingatlankomplexum, megújult funkciókkal jelentős adóbevételhez is juttathatja az Önkormányzatot.

Az új beruházói szándékkal megépült épületkomplexum meglévő szinterterülete nem járt növekedéssel, de a módosítások elősegítették, hogy az épületegyüttes nemcsak ingatlanjogilag, hanem településképpileg is rendezett legyen. Mindezek következtében, az M1 autópálya menti logisztikai területsáv, Budapest biatorbágyi kapujában, multifunkcionális városnegyed rövid időn belül, európai színvonalú épületegyüttesként valósulhatott meg. A területen található, hasznosítás alatt álló épületek, jelenleg elsősorban iroda, kereskedelmi,- szolgáltató és lakó rendeltetésűek.

**A tanulmány keretében, a beruházó a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) lakásszám korlátozásra vonatkozó szabályait kívánja módosítani, az ingatlanpiaci változásokhoz és igényekhez alkalmazkodva. A beruházó módosítási szándéka, a HÉSz mellékletét képező Szabályozási terv és a Településszerkezeti Terv módosítását nem teszi szükségessé, egyedül a HÉSz településközponti vegyes övezetre vonatkozó, lakásszám korlátozó rendelkezését szükséges módosítani 350 lakás/telekről 620 lakás/telekre. A módosítás célja, hogy a még használatba nem vett ingatlanokban további lakásokat lehessen kialakítani. A HÉSz módosítását a jelenlegi ingatlanpiaci trendek és igények, elsősorban az irodapiac változása és a koronavírus járvány okozta gazdasági visszaesés teszi szükségessé. A módosítás célja, hogy a beruházás a jelenlegi körülmények mellett is fenntartható módon, magas színvonalon üzemeltethető legyen.**

A HÉSz módosítása, Biatorbágy Város Képviselő-testületének hatásköre. Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítettett ún. Telepítési tanulmányterv szolgál. Ennek értelmében került elkészítésre jelen Telepítési tanulmányterv.

A Telepítési tanulmányterv célja, hogy olyan hasznosítási, beépítési javaslatot mutasson be, amely a település és a beruházó elképzelésének is megfelel, és ami alapja a később módosítandó HÉSz-nek.

Jelen Telepítési tanulmányterv a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 15.§ alapján és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményeinek alapján készül olyan módon, hogy a Kormányrendeletben megjelölt fejezetek a módosítási szándék figyelembevételével kerülnek összevonásra és kiegészítésre. A tanulmányterv javaslatot tesz a terület élhető és fenntartható hasznosítására, a beépítés kialakítására, valamint megfogalmazza a később készítendő településrendezési tervek rendezési, szabályozási elveit. A tanulmányban tisztázni kell a területen elhelyezhető épületek, létesítmények nagyságát, kapacitását, valamint a fejlesztés következtében várható humán- (intézményi) és műszaki infrastrukturális (közlekedési és közműellátási) fejlesztési igényeket.

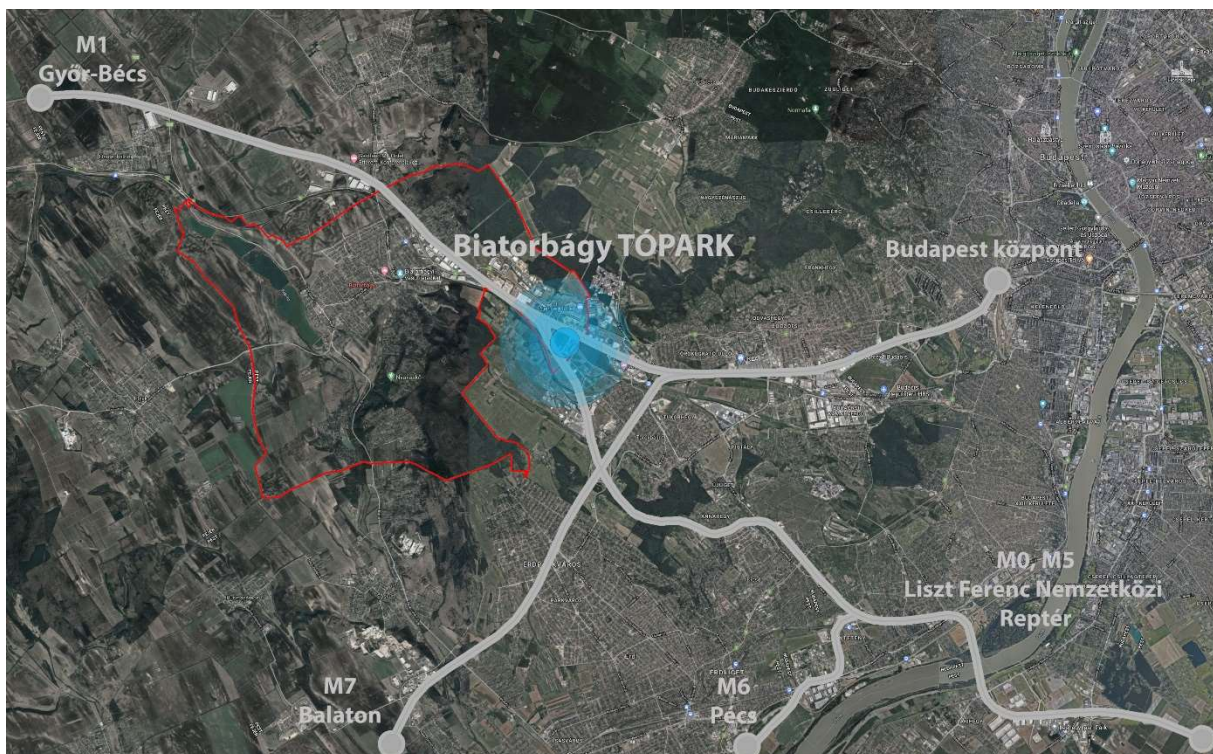
## 2. A Tópark projekt bemutatása

### Elhelyezkedés

A Tópark multifunkcionális ingatlancomplexum a főváros szomszédságában található kis- és nagyvárosias jellegű, irodákkal, lakásokkal, kiskereskedelmi üzletekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel, valamint tervezett konferencia szállodával és a hozzá tartozó konferencia termekkel nyújt magas színvonalú szolgáltatásokat minden korosztály számára.

Az ingatlancomplexum a Törökbalinti-tó közvetlen környezetében helyezkedik el, így számtalan rekreációs lehetőséget nyújt az ott élő, dolgozó valamint a Tóparkba ellátogató emberek számára. A tó közelsége illetve a tó partjával párhuzamosan kialakított gyönyörű sétány, esztétikai, ökológiai és szociális szempontból is elsődleges fontosságú a terület mindennapi életében.

A kialakított infrastrukturális környezetnek köszönhetően a Tópark Ingatlancomplexum számos közlekedési eszközzel rövid időn belül megközelíthető.

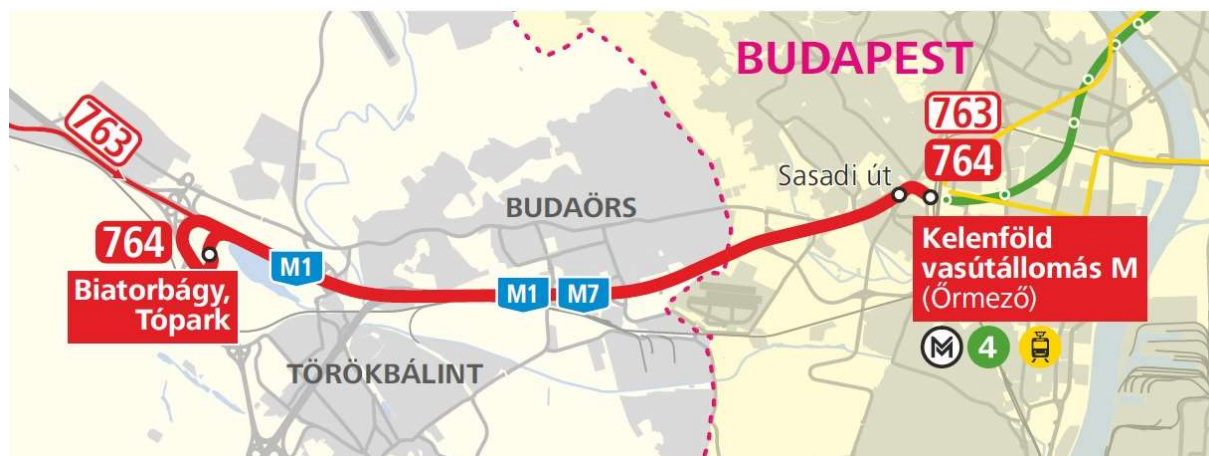


Az M0-ás körgyűrűn, a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 30 perc alatt, míg a Bécsi illetve a Pozsonyi nemzetközi repülőtér 1,5 óra alatt válik elérhetővé. A Tópark 10 km-es környezetében található, Budaörsi repülőtér privát illetve teherforgalom részére nyújt légi kapcsolati lehetőséget. A Tópark 5 km-es környezetében található, a biatorbágyi

vasúti megálló. A Kelenföldi pályaudvar közúton 15 perc alatt elérhető. A pályaudvarról megközelíthető 4-es metró közvetlen és gyors bejutási lehetőséget biztosít Budapest belvárosába.

A Tópark területe az M0 autót út valamint az M1, M7 aranyháromszögében található, így kitűnő lehetőséget biztosít az autóval közlekedők számára. A Tópark fejlesztéséhez kapcsolódó csomóponti ágak kialakításával, az ingatlankomplexum közvetlen csatlakozási lehetőséget nyújt az M0-ás körgyűrűn, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé, valamint az M1-es autópályán Budapest és Győr irányába.

A Tópark városnegyedét a 764 jelzésű, menetrendszerinti autóbusz járással lehet megközelíteni, mely Budapest, Kelenföld vasútállomás M (Őrmező) és Biatorbágy, Tópark között közlekedik.



A Tópark irodaházai több mint 40 000 m<sup>2</sup> bérelhető területet biztosítanak hazai és nemzetközi cégek számára. A LEED Campus® nemzetközi minősítésrendszer bevezetésének folyamatai elindultak, amely már a tervezés fázisától végigkíséri a projektet és amely a teljes kivitelezésen át a berendezésig, az előírt környezettudatosági és fenntarthatósági kritériumok alapján pontozza az épületegyüttest, így az egész világon elismert minősítést nyújt a beruházásnak. Jelenleg több mint 300 db lakással, a penthouse-tól a stúdió apartmanig széles választékkal, a legszebb környezetben, a Törökbálinti tóra néző kilátással, óriási parkkal körbevett környezetben kínál műszakilag és esztétikailag is tökéletes otthont. A Tópark lakóterületei korszerű, energiafelhasználást kímélő, hűtés-fűtés rendszerekkel, zöldtető kialakítással szolgálják a lakókat.

**A kialakításra került lakások, az átadást követően rövid időn belül elkelték, amely azt mutatja, hogy a jelenlegi ingatlanpiacon nagy kereslet mutatkozik a magas színvonalú, igényesen kialakított, kiváló szolgáltatási és műszaki színvonalal rendelkező lakóingatlanok iránt.**

A kialakítani tervezett, 800 ember befogadására alkalmas konferencia terem és a 100 szobás Business Hotel kiváló lehetőséget nyújt kapcsolatépítésre, ahonnan egy lépés a tó körüli sétány, remek kikapcsolódási lehetőségekkel. Az ingatlankomplexum belső sétányán, a bevásárlás és a gasztronómiai élmények teszik teljessé az összhangot.

Az épületek földszintjein kiskereskedelmi egységek mintegy 13 000 m<sup>2</sup> területen, ezek között éttermek, kávézók, élelmiszerboltok, és egyéb, a hétköznapi élet kiszolgálását biztosító szolgáltatások kerülnek kialakításra, mint pl. bank, posta, fodrászat és kozmetika, ruhatisztító, gyorsszervíz stb. A teljes komplexumot 2300 parkolóhely szolgálja ki, mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére.

**A Tópark projekt befektetője, a városrész működéséhez minden szükséges infrastruktúra fejlesztést elvégzett, és gondoskodik a terület üzemeltetéséről is, különösen:**

- komplett közút kapcsolat biztosítása az M1 autópálya és az M0 autótól irányból,
- utak kezelése, karbantartása, felülvizsgálata,
- utak téli üzemeltetése,
- térvilágítás karbantartása, üzemeltetése,
- zöldfelület fenntartása,
- teljes közmű hálózat fejlesztés,
- szennyvízátemelő üzemeltetése,
- olaj-iszap leválasztó üzemeltetése,
- buszmegálló, sofőr pihenő üzemeltetése és alkalmazása.

**A projekttel kapcsolatosan mára már bizonyossá vált, hogy Biatorbágy Városának sem fenntartási feladata, sem költsége nem keletkezett, tekintettel arra, hogy mindezen feladatokat és az ezekhez kapcsolódó költségeket a projekt befektetője átvállalta ill. elvégezte.**

## A terület bemutatása

Az M1 és M0 autópályák csomópontja, valamint a törökbálinti közigazgatási határ közvetlen környezetében található a tervezett, részben építés alatt álló és részben megvalósult ingatlan komplexum. A módosítással érintett területet (7702/51 hrsz-ú ingatlan) Biatorbágy Város településrendezési eszközei, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági és településközponti vegyes területfelhasználásként határozzák meg.

A 2006-ban kapott és háromszor módosított (2007, 2008, 2010) Építési Engedéllyel rendelkező épületkomplexum szerkezetkész állapotban állt több éven át. Időközben tulajdonosváltás történt.

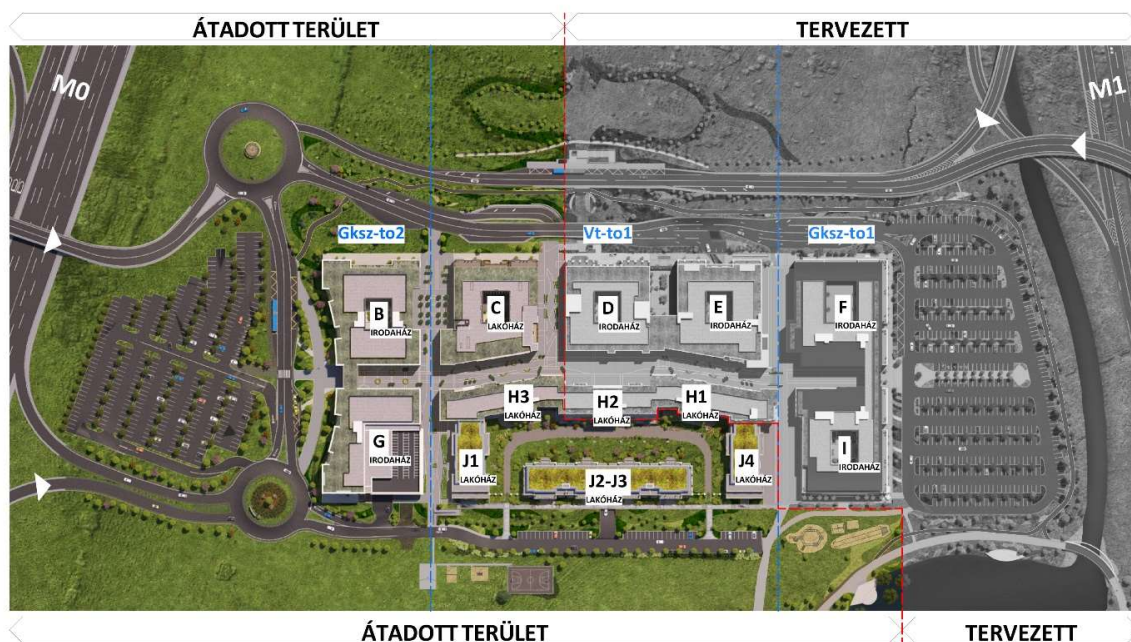
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) Önkormányzati rendelete, az érintett ingatlant „Vt-to1” jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe ( J1,J2,J3,J4, H1,H2,H3 és C, D, E jelölésű épületek ) és „Gksz-to1” jelű ( F és I jelölésű épületek ) és „Gksz-to-2” jelű ( B és G jelölésű épületek ) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe sorolja.

Az épületkomplexum egyes részei jelenleg már átadásra kerültek. A B, G épületek irodaházként, a C, J1, J2, J3, J4, H3 épületek pedig lakóházként funkcionálnak. A H1 és H2 épület építési engedéllyel rendelkező lakóház. Az átadott és használatba vett épületekben, jelenleg 306 db lakás található. A J1-J3 épületek kivételével, a földszinten kereskedelmi egységek kerülnek kialakításra.

**A H1, H2, D, E, F, I épületrészek jelenleg még fejlesztés és építés alatt állnak. Jelen tanulmányterv feladata a HÉSz módosításának megalapozása, abból a célból, hogy a fejlesztés előtt álló, Vt-to1 övezetbe eső D és E épületekben, további lakások kerülhessenek kialakításra.**

A B,C,D,E,F,G,I és H épületrészek F+4 szintesek. A 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától. A J1 és J4 épületek F+4, a J2 és J3 épületek F+3 szintesek. A 3., ill. 4. emelet teraszosan befelé visszaugrik az épület homlokzati síkjától.

A parkolószint a B,G,C,D,E,H és J1 épületekben 2 szintes, az F,I és J2, J3 és J4 épületek alatt egyszintes. A teljes komplexumot 2300 parkolóhely szolgálja ki, mind az itt lakó és dolgozó emberek, mind az ide látogató érdeklődők részére.



Átadott területek és az eredeti tervek szerinti funkciók

### 3. A fejlesztési szándék és a fejlesztés előtt álló épületek bemutatása

#### Fejlesztési szándék

A HÉSz szerint, a 7702/51 hrsz-ú ingatlan három övezetbe sorolt. A központi része „Vt-to1” építési övezetbe tartozik, amelyben a C, H3-2-1, J1-2-3-4, D, E épületek találhatóak, ezek közül a D,E,H1, H2 épületek még nem kerültek átadásra. A „Vt-to1” építési övezet területén 306 lakás már megvalósult és használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

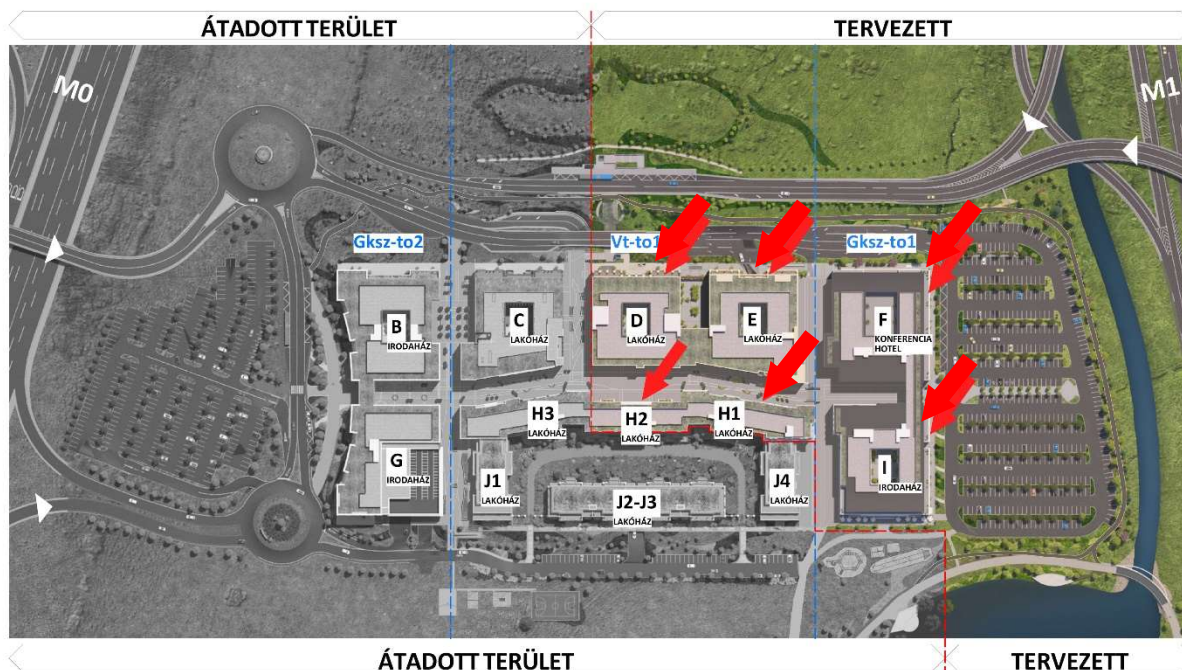
Az F-I épületek „Gksz-to1” jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe tartoznak, a B-G épületek „Gksz-to2” jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe tartoznak, mely övezeti besorolásokat jelen tanulmányterv nem érinti.

**A fejlesztő célja, hogy a terület gazdaságos, fenntartható és magas minőségű üzemeltetése érdekében, az átadás előtt álló épületek közül a D-E épületekben, a korábban tervezett iroda funkció helyett, további lakásokat alakítson ki.** Ezáltal - igazodva a jelenlegi ingatlanpiaci igényekhez- olyan megfelelő funkció spektrum alakulna ki, amely biztosítja a feltételeket ahhoz, hogy egy élő, fenntartható kisvárosi városrész jöjjön létre. A lakó funkcióval ideköltöző lakosság, megteremtí a szükséges keresletet a kereskedelmi egységek számára és így az irodai funkció iránti kereslet is élenkülni fog. A megfelelő lakosság mellett, kereskedelmi egységek, óvoda, iskola, különféle szolgáltatások is gazdaságos és megtérülő módon üzemeltethetők lennének a területen.

A fejlesztő, az épületek tereinek és lakás méreteinek optimalizált kihasználtsága érdekében, az eredetileg tervezett 350 db lakás és 33 db komfort iroda helyett az eredetileg is lakás rendeltetésű C, J1-4, H1-3 épületekben 409 db lakás jóváhagyását kéri, valamint ugyanezen „Vt-to1” építési övezetben lévő D-E épületben várhatóan további 210 db lakás megvalósítását tervezi, ezáltal a területen, maximum 620 db lakás jönne létre, amely 3 fő/lakás átlaggal számolva 1860 lakost jelentene.

Az eredeti terv szerint, a D épület iroda, az E épület konferencia hotel, az F épület konferencia központ és az I épület szintén iroda funkcióval rendelkezett volna. Az elmúlt évek tapasztalata azt mutatja, hogy a kereskedelmi egységekre van érdeklődés, de sajnos még mindig kevésnek bizonyul a már eladott lakásokban itt élő 500-600 fő arra, hogy a kereskedelmi egységek működése optimális legyen. Az irodák iránti érdeklődés egyelőre csekélynek bizonyult, ezen a helyzeten csak tovább ront a pandémia, mely jelentősen átalakított az irodai keresletet.

A fejlesztési szándékok szerint, a B-G és I épület megtartja az irodai funkciót, a F épület konferencia központ és szálloda lesz és a D-E épületek lakó funkciót kapnának, a tervezett iroda funkció helyett.



Átadott területek és módosított beruházói szándék szerinti funkciók

A módosított fejlesztési szándék alapján az alábbi funkciómegosztás valósulna meg:

Épület	Eredeti funkció	Fenntartható üzemeltetés miatt tervezett új funkció	Leírás
D	Irodaház	Lakóház	Földszinten kereskedelmi egységek, emeleti szinteken kb. 100 db lakás
E	Irodaház	Lakóház	Földszinten kereskedelmi egységek, emeleti szinteken kb. 110 db lakás
J1,2,3,4, C, H1,2,3	Lakóház 350 lakás+33 komfort iroda	Lakóház	Földszinten kereskedelmi egységek, emeleti szinteken 409 db lakás

A B, G és F, I épületek a szabályozási tervnek megfelelő rendeltetést kapna, így azok rendeltetése nem változik.

### Fejlesztés előtt álló épületek

A D, E, F, I épületek jelenleg emelt szerkezetkész állapotban állnak. A továbbépítésük feltétele, olyan szabályozási paraméterek kialakítása a HÉSz-ben, amelyek lehetővé teszik, hogy a területen további lakások is elhelyezhetők legyenek. A H1 és H2 épületek a használatbavételi engedélyhez közeli készületségben vannak az engedélyes terveknek megfelelően lakás rendeltetéssel.

A D-E épületek, a területrész nyugati és középső részében helyezkednek el. A tervek szerint elsősorban kereskedelmi és iroda funkció kapott volna helyet az épületekben. Az épületek -2+F+4 szintesek.

**A beruházó szándéka, hogy az épületekben lakások kerüljenek kialakításra, ezt azonban a HÉSz rendelkezései korlátozzák, mivel a HÉSz. 28. § (6) bekezdése szerint a „Vt-to1” jelű településközpont vegyes építési övezet telkén maximum 350 db lakás helyezhető el.**





*A C-D-E épületek jelenlegi állapota*

Az F-I épületek, a terület M1 autópálya felőli részén találhatóak, amelyekben szálloda, konferenciaterem, kereskedelmi és iroda funkciók tervezettek. A terület övezeti besorolása Gksz-to1. Az épületek -1+F+4 szintesek.







*Az F-I épületek jelenlegi állapota*







A D-E és az F-I épületek jelenlegi állapota

A D-E épületeket eredetileg iroda funkcióra tervezték, azonban a projekt léptékéhez mérten jelentős átépítés nélkül, lakások alakíthatók ki az épületeken belül ahogyan ez korábban a C épületben meg is valósult.

A lakások kialakítására a beruházó két koncepciót dolgozott ki. Az 1. koncepcióban 60 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakásból több, míg 40 m<sup>2</sup>-alatti lakásból egy sem kerül kialakításra (összesen 189 lakóegység), a 2. koncepció pedig a kisebb lakásokat preferálja, így 40 m<sup>2</sup> alatti lakásból 46 db jönne létre (összesen 201 lakóegység). A 2. koncepció elsősorban a fiatalabb vásárló közönséget célozza, míg az 1. koncepció a családoknak ideális. Mindkét koncepció alapján, megközelítőleg azonos számú lakónépességgel lehet kalkulálni.

LAKÁSMÉRET-KIMUTATÁS	FSZ.			1. EM.			2. EM.			3. EM.			4. EM.			ÖSSZ.		
	D	E	Σ	D	E	Σ	D	E	Σ	D	E	Σ	D	E	Σ	D	E	Σ
 40 m <sup>2</sup> alatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
 40-50 m <sup>2</sup>	0	1	1	4	1	5	4	1	5	4	1	5	3	0	3	15	4	19
 50-60 m <sup>2</sup>	0	1	1	5	6	11	5	7	12	5	7	12	5	7	12	20	28	48
 60 m <sup>2</sup> fölött	0	3	3	10	15	25	13	19	32	13	19	32	12	18	30	48	74	122
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>41</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>49</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>49</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>83</b>	<b>106</b>	<b>189</b>

Lakásméretek megoszlása a D-E épületekben az 1. koncepció szerint

LAKÁSMÉRET-KIMUTATÁS	FSZ.			1. EM.			2. EM.			3. EM.			4. EM.			ÖSSZ.		
	D	E	Σ	D	E	Σ	D	E	Σ	D	E	Σ	D	E	Σ	D	E	Σ
 40 m <sup>2</sup> alatt	0	0	0	5	5	10	7	5	12	7	5	12	7	5	12	26	20	46
 40-50 m <sup>2</sup>	0	1	1	4	4	8	4	4	8	4	4	8	3	5	8	15	18	33
 50-60 m <sup>2</sup>	0	1	1	1	2	3	3	2	5	3	2	5	3	3	6	10	10	20
 60 m <sup>2</sup> fölött	0	3	3	10	13	23	10	16	26	10	16	26	9	15	24	39	63	102
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>44</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>51</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>51</b>	<b>22</b>	<b>28</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>111</b>	<b>201</b>

Lakásméretek megoszlása a D-E épületekben az 2. koncepció szerint

D

E



Helyiség szám	Helyiség neve	Épület	=Szobaszám=	Nettó	Bruttó
DE3.##	Lakás 1+0	D	N+0	45,64	46,74
DE3.##	Lakás 1+0	D	N+0	42,86	44,50
2				88,50	91,24 m <sup>2</sup>
DE3.##	Lakás 1+1	D	N+1	48,15	47,65
DE3.##	Lakás 1+1	D	N+1	43,29	44,56
DE3.##	Lakás 1+1	D	N+1	49,66	50,96
DE3.##	Lakás 1+1	D	N+1	50,29	52,27
DE3.##	Lakás 1+1	D	N+1	49,23	50,57
DE3.##	Lakás 1+1	D	N+1	55,46	56,88
DE3.##	Lakás 1+1	D	N+1	49,25	50,84
7				343,33	353,53 m <sup>2</sup>
DE3.##	Lakás 1+2	D	N+2	68,72	70,94
DE3.##	Lakás 1+2	D	N+2	61,55	63,44
DE3.##	Lakás 1+2	D	N+2	65,63	67,93
DE3.##	Lakás 1+2	D	N+2	61,78	63,99
DE3.##	Lakás 1+2	D	N+2	66,08	68,17
DE3.##	Lakás 1+2	D	N+2	84,36	87,47
DE3.##	Lakás 1+2	D	N+2	61,72	64,64
DE3.##	Lakás 1+2	D	N+2	61,72	64,64
8				531,56	550,82 m <sup>2</sup>
DE3.##	Lakás 1+3	D	N+3	107,71	112,27
DE3.##	Lakás 1+3	D	N+3	95,88	100,72
DE3.##	Lakás 1+3	D	N+3	83,48	88,31
DE3.##	Lakás 1+3	D	N+3	124,59	129,71
5				524,46	548,05 m <sup>2</sup>
<b>22</b>				<b>1487,85</b>	<b>1 543,64 m<sup>2</sup></b>

Helyiség szám	Helyiség neve	Épület	=Szobaszám=	Nettó	Bruttó
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	56,00	57,98
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	49,30	50,80
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	117,36	73,21
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	57,21	68,95
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	51,46	52,77
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	49,66	50,96
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	43,29	44,56
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	52,40	54,03
E.E3.##	Lakás 1+1	E	N+1	56,37	58,02
9				533,05	501,28 m <sup>2</sup>
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	74,88	76,31
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	61,24	64,64
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	60,86	64,60
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	61,53	63,44
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	67,91	70,47
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	68,72	70,94
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	71,87	74,94
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	85,96	89,36
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	77,12	80,33
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	74,96	76,43
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	66,08	68,17
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	77,05	79,70
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	60,82	62,90
E.E3.##	Lakás 1+2	E	N+2	112,05	115,55
14				1021,05	1 061,78 m <sup>2</sup>
E.E3.##	Lakás 1+3	E	N+3	107,71	112,27
E.E3.##	Lakás 1+3	E	N+3	87,10	91,03
E.E3.##	Lakás 1+3	E	N+3	112,40	117,04
3				307,21	320,34 m <sup>2</sup>
E.E3.##	Lakás 1+4	E	N+4	115,56	120,21
1				115,56	120,21 m <sup>2</sup>
<b>27</b>				<b>1976,87</b>	<b>2 003,61 m<sup>2</sup></b>



III. emeleti alaprajzi elrendezés az 1. koncepció szerint

#### 4. Hatályos településrendezési előírások

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 26/2019. (XI.29.) Önkormányzati rendeletével fogadta el a Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási tervét.

A HÉSz a területet „Vt-to1” jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe és „Gksz-to1” jelű és „Gksz-to2” jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe sorolja.

**Jelen módosítási kérelem kizárólag a „Vt-to1” jelű településközpont vegyes építési övezetet érinti.**



A „Vt-to1” jelű, településközpont vegyes terület építési övezetre, az alábbi építési paraméterek és szabályok vonatkoznak:

Övezeti Beépítés jele módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	
<b>Vt-to1</b>	SZ	5000	20	35 (+5*)	65	25	1,20	14,5

A HÉSz. 28. § (6) bekezdése alapján az övezetre az alábbi részletszabályok vonatkoznak:

„(6)A Vt-to1 építési övezet területén lévő telken

- a) 350 db lakás,
  - a) igazgatási, iroda
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) sport
- rendeltetés helyezhető el.

(7) A Vt-to1 övezet területén nem helyezhető el: parkoló-terület a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.

(8) A Vt-to1 övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

(9) A Vt-to1 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészként legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterülettel elhelyezhetők.”

A „Gksz-to1” és a „Gksz-to2” jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetre az alábbi építési paraméterek és szabályok vonatkoznak:

Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to1	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5

A HÉSz rendelkezései alapján Vt-to1 építési övezet telkén a területen már kialakításra került és használatbavételi engedéllyel rendelkezik 306 db lakás. Tekintettel arra, hogy a HÉSz a lakások számát 350 darab lakásszámban korlátozza, ezért annak érdekében, hogy a beruházás befejezhető és hosszútávon fenntartható legyen, módosítani szükséges oly módon, hogy az építési telken, további lakások is kialakíthatók legyenek.

## 5. A terület közműellátottsága

A tervezési területen belül, a közműhálózat teljes egészében kiépült, az eredeti építési engedély kapacitás igényeire méretezve, mely méretezések a fenti változtatások esetében is elégségesek.

### Gázfejlesztés

A területen a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. szolgáltatótól rendelkezésre álló kapacitás: 500 m<sup>3</sup>/h.

A fejlesztés 2017. évben valósult meg, amely csatlakozási és finanszírozási díját az ÚTNET Kft. az Elosztó részére megfizette, ezáltal a csatlakozó vezeték átmérője D 110 mm került kialakításra, így ki tudja szolgálni a teljes Tópark Városnegyed jövőbeni gázigényét. Belső gázvezeték kivitelezése a fogyasztókig kiépítésre került.

### Vízellátás

A területen rendelkezésre álló kapacitás: 379 m<sup>3</sup>/nap. Ezt a vízmennyiséget a biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő alapbázisairól szolgáltatja. A Tópark ellátására a terület melletti törökbálinti területen épült ki, az ÉTV NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó, dn 200-as vízvezeték.

A rendelkezésre álló ivóvíz kapacitás a jelenlegi és a tervezett funkciókat, megfelelő csúcspozitív tartalékkal ki tudja szolgálni. A jelenlegi tervek alapján iroda, kereskedelmi és szolgáltató, szállás és konferencia funkciókra méretezett vízkapacitás abban az esetben is elegendő, ha az iroda funkciók helyett lakó rendeltetés kerül kialakításra. Egy átlagos ember naponta 100-150L vizet használ el. Amennyiben a D-E és a H1 épületekben lakások kerülnek kialakításra, abban az esetben megközelítőleg 620 db lakás lesz a Tópark területén. Lakásonként átlagosan 3 fővel számolva, 279 m<sup>3</sup>/nap fogyasztást lehet prognosztizálni.

## Szennyvízelvezetés

A Tópark ingatlanfejlesztés keretében, az **ÚTNET Kft. 2018-ban víziközmű-fejlesztési hozzájárulás jogcímén 80.010.000 Ft összeget fizetett meg Érd és Térsége Víziközmű Kft. részére, valamint a kapacitás biztosítás ellenértékét Törökbálint Önkormányzata részére.** Mindezzel a többlet szennyvíz kezelése a szennyvíztisztító telep kapacitásbővítésével biztosítottá vált.

A szennyvizek elvezetése a talaj- és talajvíz védelme érdekében, elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatként került kialakításra.

A rendelkezésre álló kapacitások a jelenlegi tervek szerinti iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás és konferencia funkciók és a tervezett lakóegységek kapacitásigényeit is ki tudják, elégíteni.

## Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa, a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A terület hálózatfejlesztése 2018. évben valósult meg, az **ÚTNET Kft. csatlakozási díj jogcímén 154.580.032 Ft-ot fizetett meg az ELMŰ Hálózati Kft. részére.**

A területen rendelkezésre álló kapacitás:

- 3000 kVA, középfeszültségen (3 oldali betáplálással)
- 1x32 A vagy 6+10+16A vagy 3x16A lakásonként (ez egyes épületenként változik)
- 3x100 A lépcsőházi közösségi területként
- 3x315 A gépészeti pontonként
- 3x32 A vagy 3x63A üzlethelyiségenként
- 3x100 A térvilágítási rendszerenként.

A területen kiépített közép- és kiefeszültségű villamosenergia ellátó hálózatok földkábelekkel, térszín alá helyezve valósultak meg. A rendelkezésre álló kapacitások a jelenlegi tervek szerinti iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás és konferencia funkciók és a tervezett lakóegységek kapacitásigényeit is ki tudják szolgálni.

## 6. Közlekedés

A Tópark-projekt közúthálózati kapcsolatát az M1 autópálya, illetve az M0 autót út hivatott biztosítani. Az ingatlankomplexum az M0 autót útról és az M1 autópályáról is közvetlenül megközelíthető. Az autópálya fel- és lehajtókat valamint a feltáró úthálózatot az ÚTNET Kft. kezeli és üzemelteti. A Tóparkot körülölelő úthálózat mellett térvilágítás üzemel, melynek költségét az ÚTNET Kft. viseli.

**A terület közlekedési kapacitásai a tervezett lakó funkcióval járó közlekedési igényeket ki tudják szolgálni; a tömegközlekedési átszállóhelyek, Budapest és a környező agglomerációs települések központja is rövid időn belül elérhető.**



*Lehajtó az M1 autópálya felől (forrás: Google maps)*



*Lehajtó az M0 körgyűrűről (forrás: Google maps)*

## 7. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, szabályozási koncepció és annak hatásai

### A módosítással elérendő célok

A korábbi fejlesztő által félbehagyott, kérdéseket támasztó beruházás néhány éve került a Lavinamix Csoporthoz tartozó ÚTNET Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonába, aki úgy a mély-, mint a magasépítésben megvalósult betonstruktúra kialakítását végezte. A kiváló minőségben kivitelezett, 200000 m<sup>2</sup> beépített területet magában foglaló gigantikus komplexum a statikai vizsgálatok eredményeképpen minden szempontból tökéletesen alkalmasnak bizonyult a munkálatok folytatására. Így a tervek aktualizálását követően az új tulajdonos megkezdte a projekt továbbvitelét.<sup>1</sup>

Az épülethomlokzatok egyedi arculatot kaptak, a passzázsok hangulata igényes nyugat európai városok vonzó látványát idézi, a gépészeti megoldások pedig megfelelnek a legújabb követelményeknek.<sup>2</sup>

A beruházó az ingatlanokat magas építészeti minőségben tovább építette, és az épületek jelentős részét használatba vette, a teljes komplexum homlokzatának 90 %-át megépítette ezzel magas színvonalra emelve településképpileg a projektet. **A beruházó célja, hogy a még használatba nem vett, építés alatt álló, emelt szintű szerkezetkész állapotban lévő épületeket (D,E,F,I) a jelenlegi ingatlanpiaci igényekhez igazodó funkciókkal töltsen meg, ezáltal biztosítani tudja a terület magas színvonalú üzemeltetésének feltételeit.**

**A beruházó Biatorbágy Város szempontjából fontos helyi adózó. A beruházó cégcsoport a beruházás megkezdése óta több, mint 300 millió Ft adóbevételez juttatta az önkormányzatot iparüzési adó, gépjármű adó, építmény adó és telek adó vonatkozásában.**

**A beruházó szándéka, hogy a D-E épületekben a korábbi engedélyek alapján megvalósítani tervezett irodák helyett lakásokat alakítson ki, így a jelenleg maximalizált 350 lakás helyett további lakóegységek valósulhassanak meg.** A fejlesztő, az épületek tereinek és lakás méreteinek optimalizált kihasználtsága érdekében, az eredetileg tervezett 350 db lakás és 33 db komfort iroda helyett az eredetileg is lakás rendeltetésű C, J1-4, H1-3 épületekben 409 db lakás jóváhagyását kéri, valamint ugyanezen „Vt-to1” építési övezetben lévő D-E épületben maximum további 210 db lakás megvalósítását tervezi, ezáltal a területen, közel maximum 620 db lakás jönne létre, amely 3 fő/lakás átlaggal számolva 1860 lakost jelentene.

**A HÉSz a fenti fejlesztést nem teszi lehetővé, mivel a Vt-to1” jelű településközpont vegyes építési övezetben csak 350 lakást enged megvalósítani telkenként. A módosítással elérni kívánt cél, hogy a „Vt-to1” építési övezetre vonatkozó HÉSz-ben szereplő, normatív beépítési szabályok módosuljanak, és a telkenként elhelyezhető maximum 350 db lakás/telek érték 620 db lakás/telek értékre módosuljon. Ezáltal a beruházó a D-E épületekben a tervezett iroda funkció helyett további lakásokat tud kialakítani.**

A kialakításra kerülő lakások értékesítéséből és bérbeadásából befolyó összegből a Tópark projekt magas színvonalon befejezhetővé válik, a rendeltetészerű használat által bevétel keletkezik a hosszú távú üzemeltetés fedezetére. Emellett kiemelten fontos szempont, hogy új lakók a területen keresletet generálnak, ezáltal a kereskedelmi-, szolgáltató létesítmények is kiadhatóvá és gazdaságosan üzemeltethetővé válnak, amelyek a hosszú távú zavartalan üzemeltetést szolgálják és teret nyitnak az irodai funkcióknak.

<sup>1</sup> (forrás: <https://topark.hu/rolunk/>)

<sup>2</sup> (forrás: <https://topark.hu/rolunk/>)



## Szabályozási koncepció

---

**A szabályozási koncepció a HÉSz. 28. § (6) bekezdésének módosítására tesz javaslatot az alábbiak szerint:**

„(6)A Vt-to1 építési övezet területén lévő telken

- b) ~~350~~ **620** db lakás,
- g) igazgatási, iroda
- h) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- i) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- k) kulturális, közösségi szórakoztató és
- l) sport

rendeltetés helyezhető el.

(7) A Vt-to1 övezet területén nem helyezhető el: parkoló-terület a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.

(8) A Vt-to1 övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

(9) A Vt-to1 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészként legfeljebb 100m<sup>2</sup> alapterülettel elhelyezhetők.”

**A módosítási javaslatban szereplő „Vt-to1” építési övezet beépítési paraméterei, a Szabályozási tervlap és a Településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.**

**A HÉSz szabályozási koncepció szerinti módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján történhet tárgyalásos eljárásban, amennyiben a település képviselő testülete döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területet.**

### A szabályozási koncepció hatásai

---

A szabályozási javaslat jelentősen hozzájárul a Tópark projekt teljes megvalósulásához. A tervezett módosítással a területen elhelyezhető lesz további 270 lakás. A beruházó szándéka, hogy összesen legfeljebb 620 db lakást valósítson meg a projekt keretében. Ezáltal a már itt élő 500-600 fős állandó lakosság 3 fő/lakás értékkel számolva 1860 főre növekedhet.

A jelentősen növekvő lakosságszám jelentős infrastruktúra, közmű és szolgáltatási igényeket fog generálni. A terület közlekedési hálózata és közmű hálózata a többlet igényeket jelentős tartalék kapacitásokkal ki tudja elégíteni. A lakosságszám többlet parkoló igényei a területen kielégíthetők, mivel a projekt keretében 2300 db parkoló is megvalósításra került felszínen és mélygarázsokban.

A projekt szempontjából kulcsfontosságú szempont, hogy a növekvő lakosságszámmal a szolgáltatások, kereskedelmi létesítmények iránti kereslet is jelentősen növekedni fog. A kereskedelmi létesítmények, vendéglátó helyek, különféle szolgáltatók ingatlan és bérlemény igényeit az épületek földszintjén kialakított kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiségek elégíthetik ki, mely az irodai keresletet is élénkíti. Ezen új bérlők biztosítják a

beruházó számára azokat a hosszú távú bevételeket, amellyel a beruházás gazdaságosan, magas színvonalon üzemeltethetővé válik és hosszú távon fenntartható.

**Tekintettel arra, hogy a beruházó cégcsoport jelentős önkormányzati adóbevételeket is generál, Biatorbágy Város Önkormányzata számára is kulcsfontosságú, hogy a projekt rentábilis módon működjön.**

**A projekt kapcsán a beruházó jelentős hangsúlyt fektetett a humáninfrastruktúra fejlesztésére.**

Tekintettel arra, hogy a Tópark a környező lakóterületektől és településközpontoktól szegregáltan, autópályák ölelésében helyezkedik el, a humáninfrastruktúra igényeket helyben célszerű kiszolgálni, erre tekintettel a két csoportszobás óvoda és egy csoportszobás bölcsőde 100%-os készütségben, használatbavételi engedéllyel megvalósult, üzemeltetésre kész és 2019 óta működik a Tópark Alternatív 6 osztályos iskola is.

Az összesen tervezett, mintegy 620 lakásban előreláthatóan maximálisan 1860 fő fog élni.

**A tervezett módosítás eredményeként a +270 db lakásra vetítve az alábbi általános iskola és óvoda férőhelyeket célszerű biztosítani az érvényben lévő városrendezési normatívák szerint:**

oktatási intézmény	tervezett 270 lakás	városrendezési normatíva szerint
	2,3 fő/lakás 621 fő	
általános iskola	2,4 tanterem	4 tanterem/1000 lakos
óvoda	24 férőhely	40 férőhely/1000 lakos

Az oktatási intézmények mellett egészségügyi szolgáltatások telepítése is jelentősen hozzájárul az élhető városi környezet kialakításához. **Ezen szolgáltatások piaci alapon is működtethetők, helybiztosításuk bérleményben is megoldható.**

A területen letelepedő szolgáltatások, kereskedelmi és vendéglátó egységek további hozadéka, hogy a kialakított irodák is vonzóbbá tehetők, azok kiadása is sikeresebb lehet.

**A javasolt HÉSz módosítás eredményeként létrejövő új lakások jelentős táji- és környezeti hatásokat nem eredményeznek. A terület közterületeinek és magánterületeinek fenntartásáról és üzemeltetéséről az ÚTNET Ingatlanfejlesztő Kft. továbbra is gondoskodik. A tervezett módosítással Biatorbágy Város Önkormányzatának többlet kiadása továbbra sem keletkezik.**

## ÖSSZEFOGLALÁS:

A tervezett módosítás, a Tópark Városnegyed lakóterületi minősége szempontjából kedvező, Biatorbágy Város egészére vonatkozóan nem jelent változást. A Tópark városrészben a területfelhasználás rendszere nem változik. A beruházó célja, hogy a még használatba nem vett, építés alatt álló, emelt szintű szerkezetkész állapotban lévő épületeket (D,E,F,I,) a jelenlegi ingatlanpiaci igényekhez igazodó funkciókkal töltsen meg, ezáltal biztosítani tudja a terület magas színvonalú üzemeltetésének feltételeit.

A tanulmányterv szerint, a beruházás megvalósítása érdekében szükséges, a településrendezési eszközök (HÉSz) módosítása, amely a tanulmányterv Képviselő-testületi elfogadását követően, a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás keretében lefolytatható, az érdekelt államigazgatási egyeztető szervek körében.

A 7702/51 hrsz-ú telekre vonatkozóan, Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek módosítása szükséges:

- HÉSz tervezett módosítása, a rendeltetés tekintetében, a jelenlegi Vt-to1 építési övezet területén lévő telken 350 db lakásról, 620 db lakásra történő módosításával.

## 9. Helyszíni fotók



*A B-G épületek jelenlegi állapota*



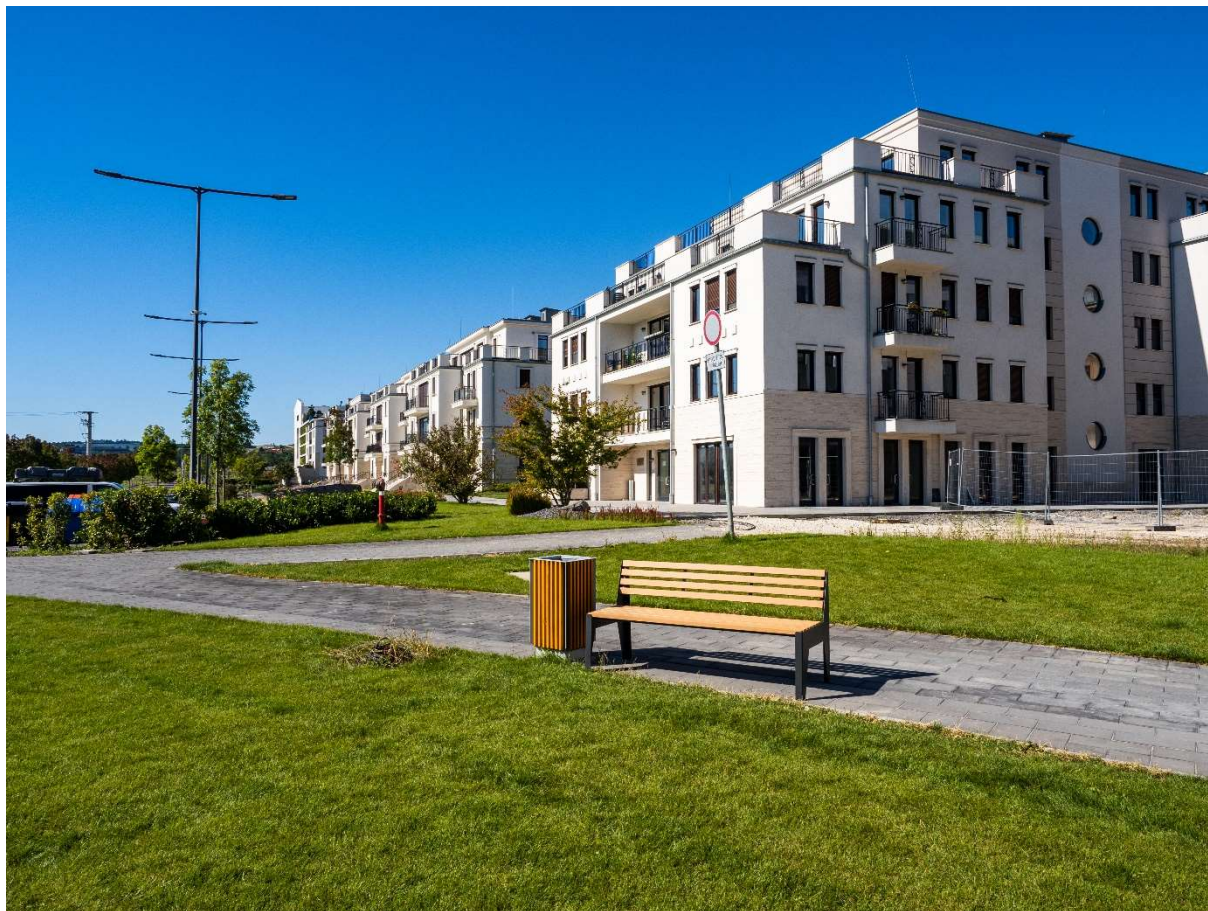
*A B-C épületek jelenlegi állapota*



*A C-D épületek jelenlegi állapota*



*A C épület és a keresztpasszázs jelenlegi állapota*



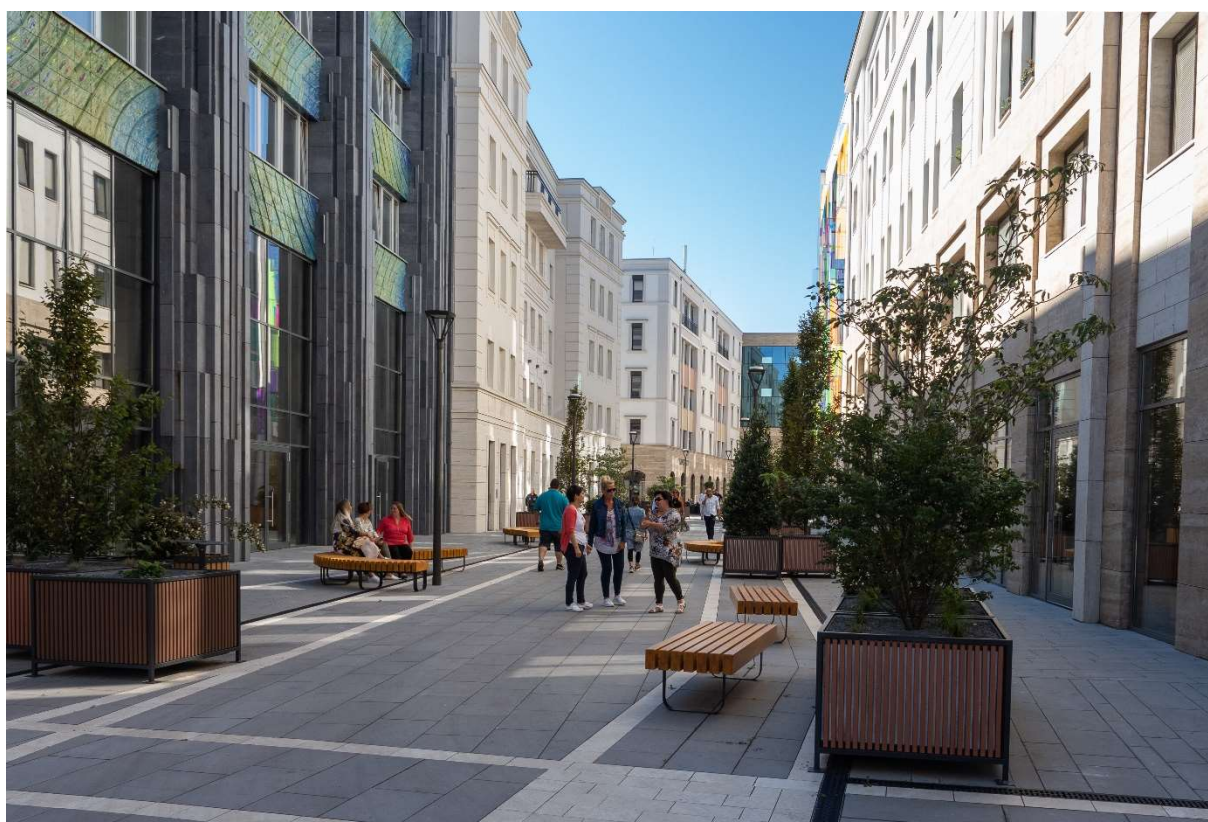
*A J1-J4 épületek jelenlegi állapota*



*Az I épület és a játszótér jelenlegi állapota*



*A J és a H épületek közti udvar jelenlegi állapota*



*A főpassázs jelenlegi állapota*