



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:

- **telepítési tanulmány**
- **határozati javaslat**
- **főépítési vélemény**

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: **Képviselő- testület**

ÜLÉS TÍPUSA: **nyílt**

ÜLÉS IDŐPONTJA: **2021. december 16.**

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**

MEGHÍVOTTAK: **Útnet Kft.**

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: **Útnet Kft., Főépítész, Főépítési Iroda**

ELŐTERJESZTŐ: **Tarjáni István Polgármester**

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: **Rumi Imre Főépítész**

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: **dr. Hajdu Boglárka jegyző**

dátum: 2021. december 2.



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 404 lakás megvalósítása. Továbbá a cél megvalósítója kéri, hogy **kiemelt fejlesztési területté** minősítse a Tóparkot az önkormányzat.

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.

Eddigi gyakorlatnak megfelelően 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. E feltételek teljesülése esetén a telepítési tanulmány befogadását javaslom.

Biatorbágy, 2021. december 2.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:

- telepítési tanulmány
- határozati javaslat
- főépítési vélemény



BIATORBÁGY

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

Határozati Javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/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 Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítéséről szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Útnet Ingatlanfejlesztő Kft. által benyújtott, HESZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet a következő feltétellel befogadja:
 - a maximális 404 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 a korábbi településrendezési szerződés (TRSZ) módosításának előkészítését tartja szükségesnek, az alábbi kikötésekkel:

Az önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy a szerződésben foglalt ingyenes használati jogról időlegesen, minimum 3 év időtartamra lemondjon (Használatról való lemondás). Ha az Önkormányzat él ezzel a jogával, úgy a Cél Megvalósítója jogosult a Használatba adandó helyiségek használatát 3. személynek átadni, az Önkormányzat ez esetben – használat hiányában - mentesül a használatból eredő minden kötelezettség alól. Az Önkormányzat a Használatról való lemondás időtartamának letelte után minden egyéb jognyilatkozat vagy cselekmény nélkül ismét jogosulttá válik a használatra.

Az Önkormányzat a Használatról való lemondás időtartama alatt is jogosult a lemondását 11 hónapos, mindenkor augusztus hónap 15. napi határidővel visszavonni (azaz legkésőbb szeptember 15-ig közölt), egyoldalú írásbeli nyilatkozatával mindennemű érdekgigazolás nélkül, mely esetben a Használatról való lemondás illető augusztus 15-ei napot követően hátralévő időtartamára, havi Ft, (azazforint) kötbért tartozik fizetni, melyet nem teljes hónap esetén napokra kell arányosítani.

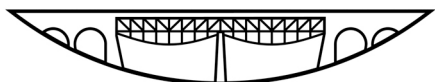
Az Önkormányzat jogosult a Használatba adandó helyiségeket a használatról való lemondáskor fennálló állapotra helyreállítottan átvenni. Amennyiben a helyreállítás nem történik meg a Cél Megvalósítója költségére a helyreállítást az Önkormányzat elvégeztetheti.

A Használatról való lemondás időtartamára az Önkormányzat a használatra vonatkozó szerződésben megkötött valamennyi kötelezettsége alól mentesül.



BIATORBÁGY

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

3. Felkéri a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé. A telepítési tanulmánytervben meghatározott cél megvalósítását a HÉSZ módosítás programjában vegye figyelembe és kezdje meg a településrendezési eszköz módosítási eljárását.

4. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012, (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján, a Tópark területén tömbszerűen kialakult 7702/51 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester
jegyző, főépítész

Tarjáni István
polgármester

dr. Hajdu Boglárka
jegyző

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, több mint 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”, építészeti ennel 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 404 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 404 lakás engedélyezése, a Vt-to1 építési övezetben lévő épületek esetében gyakorlatilag a „komfort irodák” lakássá alakítását jelenti. 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. november 15.

Rumi Imre, főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV BIATORBÁGY -TÓPARK VÁROSNEGYED, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓAN



Készült: 2021. október

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

ügyvezető: **Czene Éva**

Készült: 2021. október

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

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

1. A Telepítési Tanulmányterv célja, előzmények

Jelen Telepítési tanulmányterv Biatorbágy Város közigazgatási területe keleti részének, az M1 autópálya és M0 autópályát 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 szintterülete nem járt növekedéssel, de a módosítások elősegítették, hogy az épületegyüttes nemcsak ingatlanjogi, hanem településképileg 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 404 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, 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 elkészített 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.

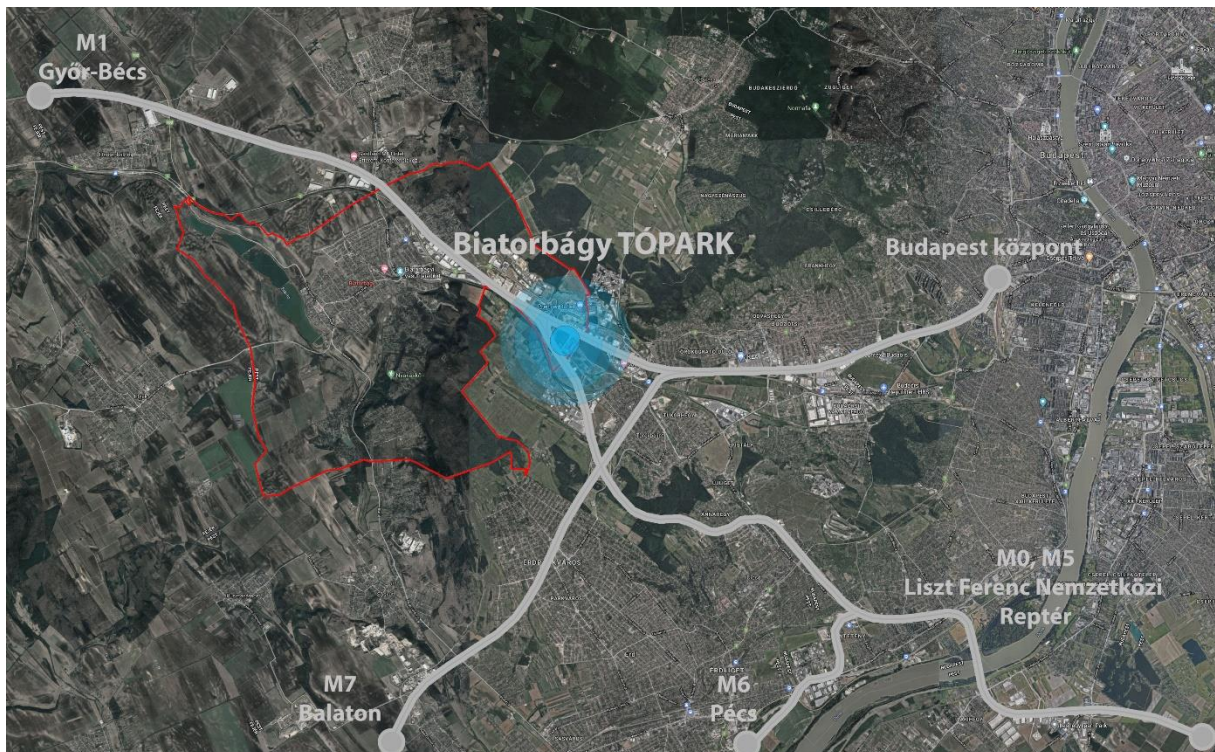
2. A Tópark projekt bemutatása

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 Törökbálinti-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.

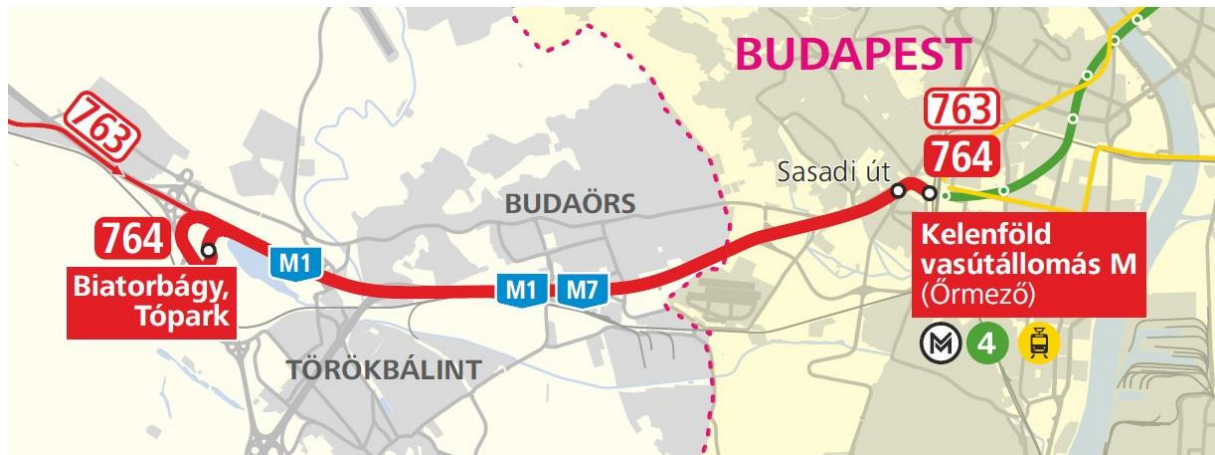


Az M0-ás körgyűrűn, a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 30 perc alatt, míg a Bécsi illetve a Pozsonyi nemzetközi repülőtér 1,5 óra alatt válik elérhetővé. A Tópark 10 km-es környezetében található, Budaörsi repülőtér privát illetve teherforgalom részére nyújt légi kapcsolati lehetőséget. A Tópark 5 km-es 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 m² 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 környezettudatossági 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 m² 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.

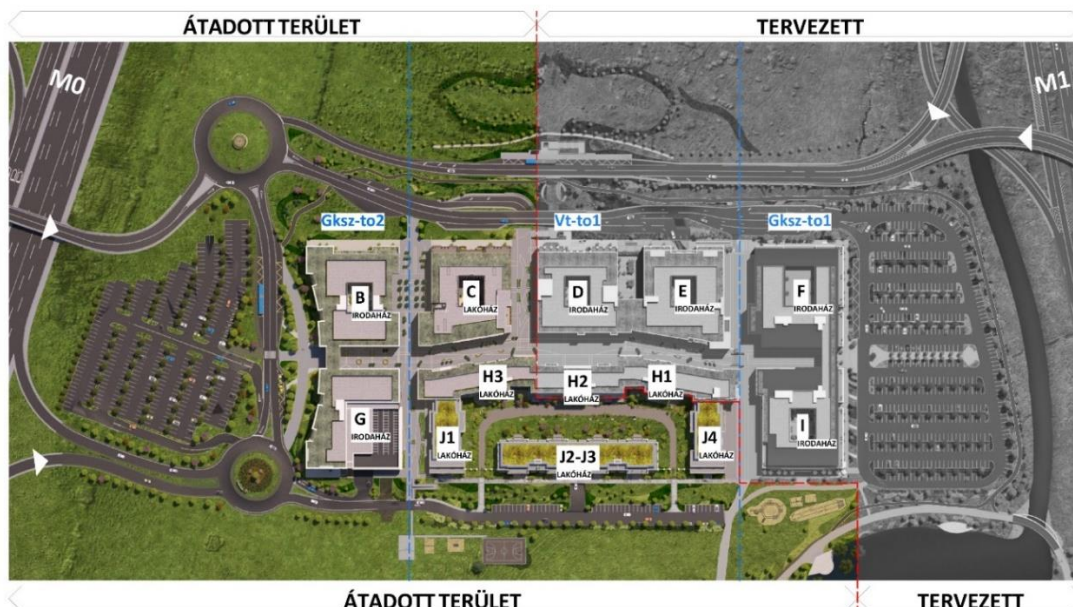
Az épületkomplexum egyes részei jelenleg már átadásra kerültek. A B, G épületek irodaházként, a C, J1, J2, J3, J4, H3 épületek pedig lakóházként funkcionálnak. A H1 és H2 épület építési engedéllyel rendelkező lakóház. Az átadott és használatba vett épületekben, jelenleg 306 db lakás található. A J1-J3 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 Vt-to1 övezetbe eső, az építési engedélyeztetés során is lakóépületként engedélyezett J1-J2-J3-J4, H1-H2-H3 és C 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 305 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.

Az építési engedélyben a fejlesztő 350 db lakás és 33 db komfort irodára kapott építési engedélyt, tehát összesen 383 db lakásként hasznosított ingatlan került volna kialakításra. A komfort irodák lényege, hogy a Tópark területén irodát bérlő munkáltatók az ott dolgozó részére lakást biztosítanak, ezáltal **a komfort irodák tervezett és engedélyezett használata nem különbözik a lakás rendeltetéstől.**

Ennek megfelelően 3fő/lakás átlaggal számolva 1149 lakost jelentett volna a tervezett és engedélyezett lakás darabszám.

A fejlesztő, a már használatbavételi engedéllyel rendelkező J1, J2, J3 és H3 épületek tereinek és lakás méreteinek optimalizált kihasználtsága érdekében 9 db nagyméretű (nagy családosok részére tervezett 3-4 hálószobás lakások) lakást felosztott kisebb lakásokra. Ez által plusz 9 db lakás jött létre, de mivel az engedélyezett és a lakásosztást követő lakás méretek alapterülete nem változott, így ezen lakásszám növekedés esetében többlet lakosság szám nem várható!

A fejlesztő az építési engedélyezés során a lakóépületként engedélyezett C épületben diszponibilis térként fenntartott területet orvosi rendelő és táncterem részére. A C épület használatbavételi engedéllyel rendelkezik 2018 novembere óta. Az eltelt 3 év kiválóan megmutatta, hogy ezen rendeltetésekre a C épület első emeletén a lakások között nem jelentkezik igény, így ezen területet kívánja fejlesztő szintén lakásként hasznosítani, ahol további 11 db lakást tudna elhelyezni. A későbbiekben esetlegesen felmerülő hiánya ezen kieső rendeltetéseknél gond nélkül pótolható a projekten található földszinti kereskedelmi/szolgáltató helyiségekben.

Mindezek értelmében a fejlesztői cél az alábbi volna a számok tükrében:

Használatbavételi engedéllyel rendelkező lakások:

- C épület: 102 db lakás
- J1 épület: 42 db lakás
- J2-3 épület: 66 db lakás
- J4 épület: 34 db lakás
- H3 épület: 52 db lakás
- ÖSSZESEN: 295 db lakás**

Használatbavételt követően megosztott, és településképi tudomásulvétellel rendelkező lakások:

- J1 épület: 3 db lakás
- J2 épület: 3 db lakás
- J3 épület: 2 db lakás
- J4 épület: 1 db lakás
- H3 épület: 1 db lakás
- ÖSSZESEN: 10 db lakás**

Használatbavételi engedéllyel rendelkező lakások összesen: $295 + 10 = 305$ db

Építési engedéllyel rendelkező, használatbavétel előtt álló lakások:

- H2 épület: 35 db lakás
- H1 épület: 53 db lakás
- ÖSSZESEN: 88 db lakás**

Tervezett további lakások kialakítása Önkormányzat részére fenntartott területen:

- C orvosi rendelő részére fenntartott területen: 9 db lakás
- C táncterem területén: 2 db lakás
- ÖSSZESEN: 11 db lakás**

Lakóépületként engedélyezett épületekben megvalósítani tervezett lakások száma összesen:

$305 + 88 + 11 = \underline{\underline{404}}$ db

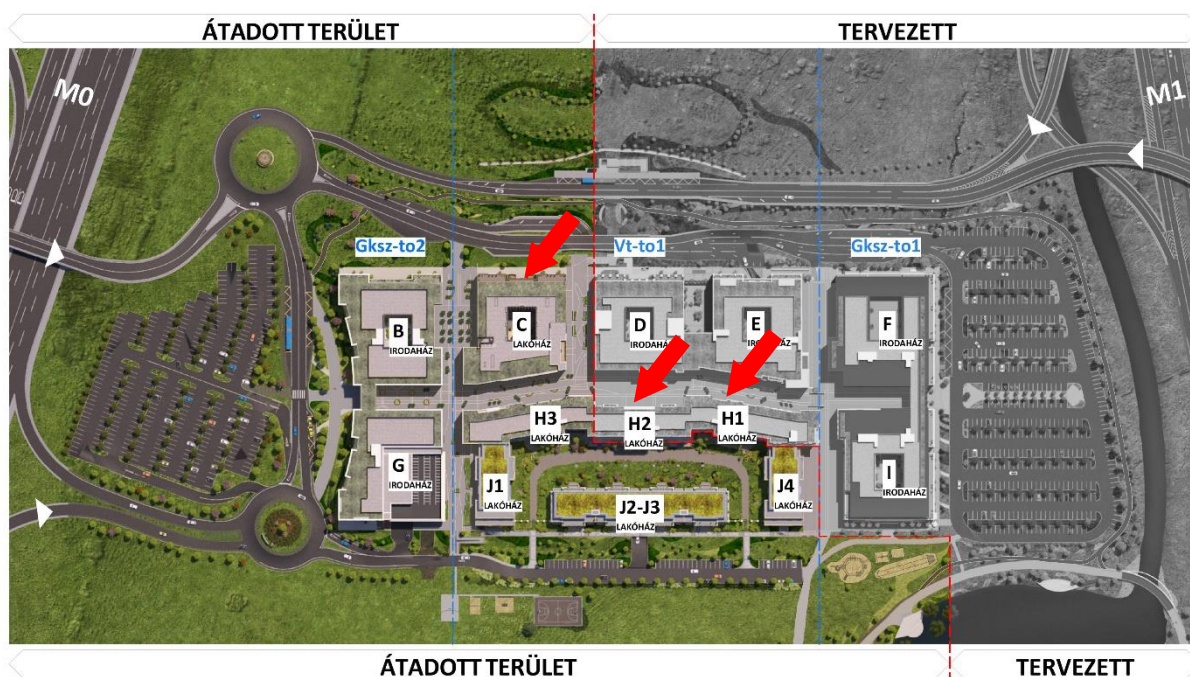
Fenti kimutatás alapján jól látható, hogy az építési engedélyben engedélyezett 383 db (350 lakás + 33 komfort iroda) lényegében lakás használatú rendeltetésen túl a fejlesztői kérés az ezen épületek racionálisabb kihasználtsága végett további 21 db lakás létrehozása úgy, hogy ebből 10 db lakás lényegében lakosság szám növekedés nélkül jön létre, hiszen nagyobb lakások kisebbre való osztásának eredménye. Tehát az újonnan többletként megjelenő lakások száma összesen 11 db volna.

A fejlesztő tehát 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 404 db lakás jóváhagyását kéri, amely 3 fő/lakás átlaggal számolva 1212 lakost jelentene.

A fejlesztő célja, hogy a terület magas minőségű üzemeltetése mellett is gazdaságos és fenntartható lehessen hosszú távon. A lakó funkcióval ideköltöző lakosság, megteremti a szükséges keresletet a kereskedelmi egységek számára és így az irodai funkció iránti kereslet is élénkülni fog. A megfelelő lakosság mellett, kereskedelmi egységek, óvoda, iskola, különféle szolgáltatások is gazdaságos és megtérülő módon üzemeltethetők lennének a területen.

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, a D-E épületek eredetileg tervezett iroda funkciója még fejlesztői döntés előtt áll, bízva abban, hogy esetlegesen később azon épületekben is helyet kaphatnak lakások.



Átadott területek és a többlet lakással érintett tömbök

A Projekt területén található további fejlesztés előtt álló épületek

A D, E, F, I épületek jelenleg emelt szerkezetkész állapotban állnak. Az építési engedély szerint a D, E és I épületekben kereskedelmi és iroda, míg az F épületben konferencia hotel kapna helyet. A D-E épületek -2+F+4 szintesek, míg az F-I épületek -1+F+4 szintesek.

A H1 és H2 épületek a használatbavételi engedélyhez közeli készütségben vannak az engedélyes terveknek megfelelően lakás rendeltetéssel, azonban lakás rendeltetésre a használatbavételi engedélyeztetésben a végére maradó H1-es épületben az elkészült lakásokat csak komfort irodaként volna a jelenlegi szabályozás értelmében használatba adni.

A beruházó szándéka, hogy az eredetileg is lakás rendeltetésű épületekben megvalósult rendeltetési egységek lakás rendeltetésre kaphassanak használatbavételi engedélyt komfort iroda helyett, 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 feletti részén található, 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

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	sztintterületi mutató	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke
Vt-to1 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 m² 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 305 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 komfort irodaként engedélyezett „lakások” és további, a fenntartott területek helyén is lakások 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 m³/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 m³/nap. Ezt a vízmennyiséget a biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő alpbázisairól 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 többlet 11 db lakás területén az engedélyezési tervek szerint orvosi rendelő és táncterem öltözővel funkciókra méretezett a vízkapacitás. Ezen kapacitás abban az esetben is elegendő, ha ezeken a területeken lakó rendeltetés kerül kialakításra. Egy átlagos ember naponta 100-150L vizet használ el. Amennyiben jelen fejlesztői kérés elfogadásra kerül úgy a C, H1, H2, H3, J1, J2, J3 és J4 épületekben 404 db lakás kerül kialakításra. Lakásonként átlagosan 3 fővel számolva, cc. 182 m³/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 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 tervezett lakóegységek kapacitásigényeit is ki tudják szolgálni.

6. Közlekedés

A Tópark-projekt közúthálózati kapcsolatát az M1 autópálya, illetve az M0 autótút hivatott biztosítani. Az ingatlanok az M0 autótútról 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 m² 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.¹

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

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 az építési engedélyezés során lakóépületként engedélyezett épületek méreteinek optimalizált kihasználtságával, azokat lakásokkal és ezáltal lakókkal töltsse fel, ami az első lépése a terület hosszútávú és magas színvonalú üzemeltetésének.**

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

A beruházó szándéka, 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 404 db lakás jóváhagyását kéri, amely 3 fő/lakás átlaggal számolva 1212 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 404 db lakás/telek értékre módosuljon. Ezáltal a beruházó a lakóépületként engedélyezett C, H1-3, J1-4 épületekben a rendelkezésre álló tereket optimalizálva tudná kihasználni és további lakásokat tud kialakítani.

A kialakításra kerülő lakások értékesítéséből befolyó összegből a Tópark projekt a megkezdett magas színvonalon folytathatóvá válik, a rendeltetésszerű 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.

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

² (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) **350 404** 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 100m² 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 hozzájárul a Tópark projekt megvalósulásának továbblépésében. A tervezett módosítással a területen elhelyezhető lesz összesen 404 lakás. Ezáltal a már itt élő 500-600 fős állandó lakosság 3 fő/lakás értékkel számolva 1212 főre növekedhet. Fontos azonban kiemelni, hogy a HÉSz szerinti 350 darabban maximalizált lakásszámhoz képest ezen többlet lakásigény jelentős része komfort irodaként engedélyezett, lakás használatú ingatlan, illetve nagy lakások kisebbre való osztásából jön létre, így az engedélyezési terv szerinti várható lakossághoz képest a lakosságnövekedés csak 2%-os növekedést jelent.

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 éleníti. Ezen új bérlők biztosítják a

beruházó számára azokat a hosszú távú bevételeket, amellyel a beruházás gazdaságosan, magas színvonalon üzemeltethetővé válik és hosszútávon 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 404 lakásban előreláthatóan maximálisan 1212 fő fog élni.

Mivel a tervezett módosítás eredményeként várható többlet lakosság szám oly kis mértékű, így az nem befolyásolja a normatíva szerinti kialakítandó óvodai és iskolai férőhelyeket.

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 az építési engedélyezés során lakóépületként engedélyezett épületek méreteinek optimalizált kihasználtságával, azokat lakásokkal és ezáltal lakókkal töltsék fel, ami az első lépése a terület hosszútávú és magas színvonalú üzemeltetésének.

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, 404 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



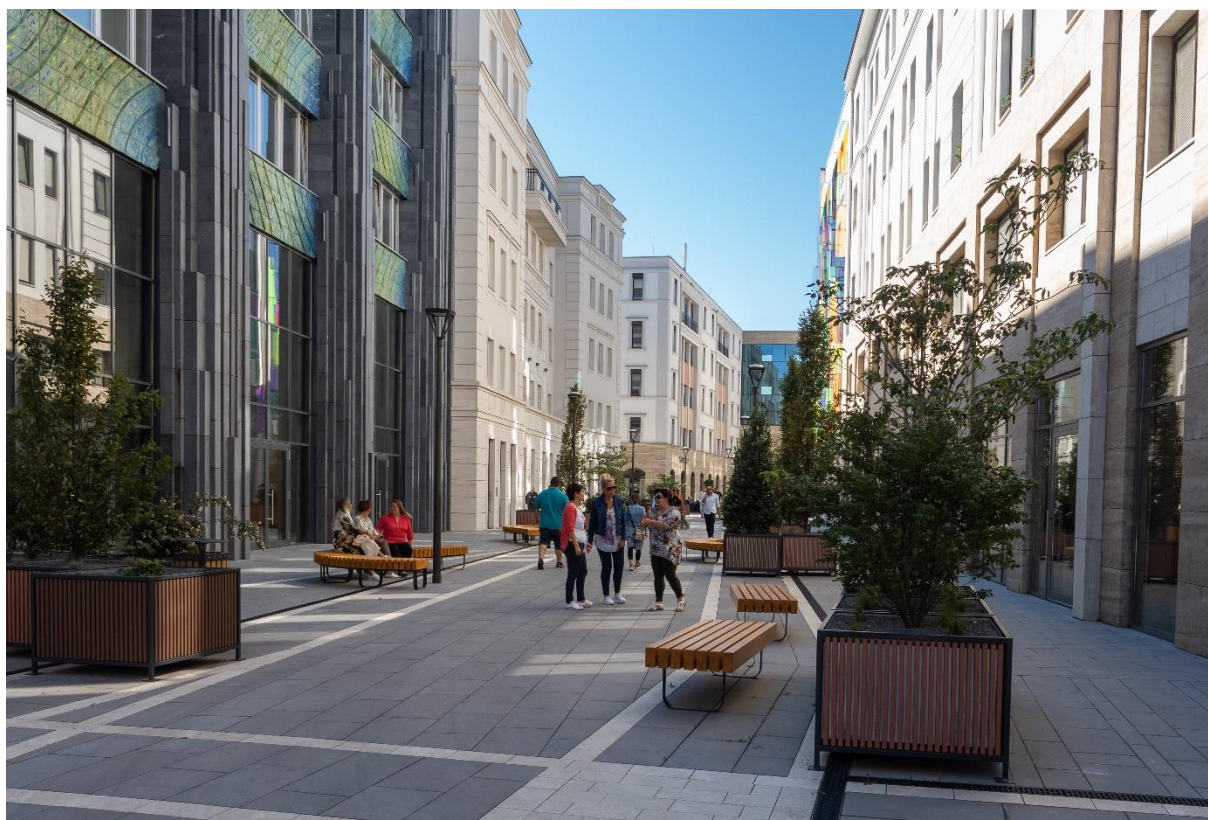
A J1-J4 épületek jelenlegi állapota



Az I épület és a játszótér jelenlegi állapota



A J és a H épületek közti udvar jelenlegi állapota



A főpassázs jelenlegi állapota

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

Név: **Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Statisztikai számjel: 15390008751132113

Bankszámlaszám:

Képviselő:

Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

– továbbiakban: Önkormányzat

másrésről:

Cégnév: ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév: ÚTNET Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, belterület 7702/31

Statisztikai számjel: 12144255-4211-113-13

Adószám: 12144255-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-178391

Bankszámlaszám: 12001008-01486499-00100002

Képviselő: Bajnok Lajos, ügyvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő ingatlan tulajdonos

– továbbiakban: Tulajdonos

és

Cégnév: ÚTNET Építő Kft.

Rövidített cégnév: ÚTNET Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, belterület 7702/31

Statisztikai számjel: 12144255-4211-113-13

Adószám: 12144255-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-178391

Bankszámlaszám: 12001008-01486499-00100002

Képviselő: Bajnok Lajos, ügyvezető

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő az ingatlanon beruházást megvalósító –

– továbbiakban: Beruházó

(A Tulajdonos és a Beruházó együttesen: Cél Megvalósítója)

és

Cégnév: LAVINAMIX Építő Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév: LAVINAMIX Kft.

Székhely: 2360 Gyál, Fundy út

Statisztikai számjel: 12144255-4211-113-13

Adószám: 12043264-2-13

Cégjegyzékszám: 13-09-070249

Bankszámlaszám: 12001008-00377585-00100004

Képviselő: Bajnok Lajos, ügyvezető

ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat

Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd

Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest
Bartók B. út 87. IV/3.
Mobil: +36-20-9291-372



mint a Cél Megvalósítójának kötelezettségeiért a jelen szerződésben foglaltak szerint egyetemlegesen helytálló és készfizető kezességet vállaló – továbbiakban: Készfizető Kezes

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. A Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi részterületekre bontott ingatlanok továbbiakban: Ingatlanok, mint fejlesztési terület):
 1. számú részterület: a Biatorbágy belterület **7702/31** hrsz-ú, beépítetlen terület, 10,0097 ha alapterületű ingatlan.
 2. számú részterület: **7702/19 hrsz-ú ingatlan**
 3. számú részterület: **7712/1, 7712/2, 7712/3, 7712/4, 7712/5, 7712/6, 7712/7, 7712/8, 7712/9, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/7, 7716/8, 7716/9, 7716/10 valamint a 7717 hrsz-ú**
2. Az Önkormányzat által 2016. július 07 - én a Takarnet rendszeren keresztül lekért nem hiteles tulajdoni lapok jelen szerződés mellékletét képezik. (1. számú melléklet 26 oldal terjedelemben). A Felek nyilatkoznak, hogy a tulajdoni lapok tartalmát ismerik. Az Ingatlanon a Beruházó az alábbi beruházási tevékenységet kívánja elvégezni:

Irodapark, kereskedelmi egységek és lakóingatlanok kialakítása ütemezetten.

Célok: Az ingatlanra vonatkozó területhasználat megváltoztatása (TSZT) építési övezeti előírásának megváltoztatása (HÉSZ, SZT.) oly módon, hogy Felek alapelveként rögzítik a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben meghatározott magassági és beépítési paraméterek alapján adott építési jog és annak lehetősége nem csorbulhat, amely vonatkozik a zöldfelületre és az épületmagasságra is. Az új településrendezési eszköz és kiegészítő előírásai a korábbi építési engedélyeknek megfelelően megépült épületszerkezeteket, meglévő adottságként kezeli és lehetővé teszi, hogy új építési engedélyezési eljárás esetén az építési paraméterektől függetlenül épületrészként felhasználhatók legyenek. Felek megállapodnak, hogy tervező az új településrendezési eszközök készítésénél részletes területmérleg alapján készíti el a beépítési százalékokat és paramétereket.

A részterületek tervezett rendeltetési módjainak összefoglalása:

- 1. sz. részterületekre tervezett Gksz építési övezet:
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport,
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, (telkenként egy)
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő,
 - raktározás.

- 1. sz. részterületekre tervezett Vt építési övezetek.

ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarján István polgármester
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat



Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd

Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

1113 Budapest

Bartók B. út 87. IV/3.

Mobil: +36-20-9291-372

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- lakás, (a szabályozási terven feltüntetett C, H és J épületekben a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően, telkenként maximum **350** lakás).

▪ 2. sz. részterületekre tervezett Gksz építési övezet:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő,
- raktározás.

▪ 3. sz. részterületekre tervezett Gksz építési övezet:

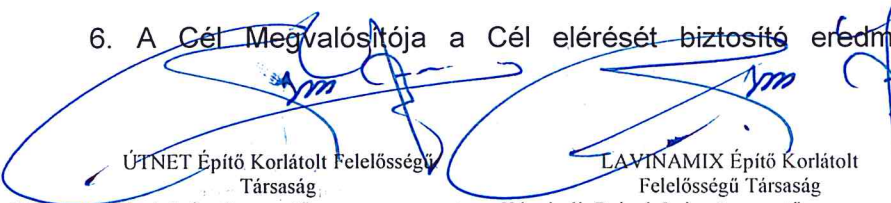
- A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.
- A Gksz építési övezetben az előkert 10 m, oldalkert az épületmagasság fele, de legalább 6 m.

3. A jelen szerződés célja, hogy Biatorbágyon a Ingatlanok területére (a továbbiakban: fejlesztési terület) az Önkormányzat új településrendezési eszközöket készített (Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet (továbbiakban: településrendezési eszközök), tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is.

4. A jelen szerződés megkötése előtt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 155/2015. (IX.24.) határozatával megismerte a Cél Megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervet (Tervező: Z.É. MŰHELY VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI Kft., 2015. augusztus hó) annak benyújtásától számított 30 napon belül.

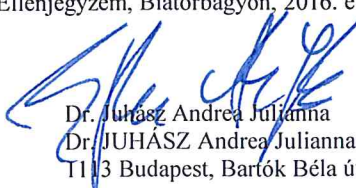
5. Az Önkormányzat jelen szerződés alapján arra vállal kötelezettséget, hogy az 1., 2., és 3. sz. részterületekre, mint fejlesztési területre vonatkozó településrendezési eszközök elfogadásához szükséges Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 80/2016. (III.31.) határozata alapján megindított új településrendezési eszközök kidolgozásához szükséges **településrendezési** eljárást a lehetőségekhez képest a leggyorsabban lefolytatja.

6. A Cél Megvalósítója a Cél elérését biztosító eredményes településrendezési eljárás



 ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű Társaság
 Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
 Tulajdonos és Beruházó
 LAVINAMIX Építő Korlátolt Felelősségű Társaság
 Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
 Készfizető Kezes
 Biatorbágy Város Önkormányzata
 Képviseli: Tarján István polgármester,
 Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
 Önkormányzat

3



 Dr. Juhász Andrea Julianna
 Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.
 Dr. Juhász Andrea Julianna
 Ügyvéd
 1113 Budapest
 Bartók B. út 87. IV/3.
 Mobil: +36-20-9291-372



lefolytatása esetén feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal,

- a) hogy az 4. pontban foglalt telepítési tanulmányterv szerint megvalósítja az új beruházását,
- b) hogy a szükséges településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozásához hozzájárul **2.785.000,-** HUF+ÁFA értékben, (a díj nem tartalmazza az esetleges többletköltségeket pl.: hatóságok által előírt további hatástanulmányok, OTÉK alóli felmentés, stb...)
- c) hogy a cél megvalósításához szükséges ráfordításokat és költségeket finanszírozza (a cél megvalósításának előfeltételeihez a területet érintő közművek fejlesztésének teljes költségei.), a projekttel kapcsolatban létesített belső úthálózat kivitelezési költségeit vállalja és folyamatos üzemeltetési költségéről gondoskodik, az Önkormányzatot ezzel kapcsolatban semmilyen költség nem terheli,
- d) hogy a szükséges zöldfelületeket védőerdőként vagy telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelületként, háromszintes növényállománnyal megvalósítja,
- e) hogy a „C” jelű épületben az esetleges zajforrásokról, visszaigazolható módon írásban tájékoztatást ad a leendő lakás tulajdonosainak,
- f) arra, hogy a Ptk.-ban meghatározottak szerint a szakhatóságokkal egyeztetett kivitelezést követően külön szerződésben földhivatali nyilvántartásban bejegyezhető módon 50 évre ingyenesen használati jogot biztosít az Önkormányzatnak köznevelési, közbiztonsági, szociális és egészségügyi helyiségek részére a megállapodott mértékig, a jövőben egyeztetett építési övezetben található épületekben. Az alábbi célok érdekében a Cél Megvalósítója kizárólag a helyiséget biztosítja, a használatba vételi engedélyt megszerzi, azzal, hogy ezzel összefüggő tárgyi feltételeinek biztosításában Önkormányzat együttműködik, ugyanis a működtetés feltételeinek megteremtése és további biztosítása az Önkormányzat feladata. Használatba adandó helyiségek:

- o közbiztonsági körzeti megbízotti irodahelyiség - 20 nm
- o 1 bölcsődei és 2 óvodai csoportszoba kialakítással indul el az önkormányzati fenntartású óvoda/bölcsőde, a beiratkozáshoz kapcsolódó automatikus évenkénti felülvizsgálattal a változó helyigényre - 800 nm,
- o egészségügyi alapellátás körében háziorvosi, házi gyermekorvosi, háziorvosi ügyeleti, védőnői, foglalkozás-egészségügyi, fogorvosi céljára szolgáló helyiségeknek - 300 nm.

A Felek a használatra vonatkozó főbb feltételeket jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötött megállapodásban rendezik.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen pontban foglalt a Cél Megvalósítójának kötelezettségvállalásait 5 évente felülvizsgálják a Beruházás gazdasági eseményei és azok hozadékai – értve ezen a feleket érintő gazdasági hatásokat is – alapján, és szükség szerint a Cél Megvalósítójának kötelezettségvállalásait újratárgyalják.

7. A Készfizető Kezes – a jelen szerződés tartalmát megismerve és feltételeit elismerve – egyetemleges kötelezettséget, visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal az Önkormányzat felé cél megvalósítójának a 6.f pontjában szabályozott kötelezettségeiért

UTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat

4

Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest
Bartók B. út 87. IV/3.
Mobil: +36-20-9291-372



egyetemes felelősséget vállal. A Készfizető Kezes vállalja, hogy amennyiben a Cél Megvalósítója a jelen szerződés 6. f) pontban részletezett 1 bölcsődei és 2 óvodai csoportszoba számára használatban adandó helyiségeket 2017. december 31-ig nem alakítja ki és/vagy nem adja ingyenesen az Önkormányzat használatába és/vagy a használati jogok bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatokat nem teszi meg, úgy a Cél megvalósítója helyett helytáll, vagy akként, hogy az Önkormányzat számára a cél megvalósítás helyszínén az Önkormányzat által is elfogadott módon és időben egyenértékű ingyenes használati jogot biztosít vagy nettó 150.000.000,-Ft pénzbeli megváltást fizet, anélkül, hogy az Önkormányzatnak a kötelezettséget előbb a Cél megvalósítójától, vagy a Készfizető Kezest megelőzően, rá tekintet nélkül, kezességet vállalt más személyektől kellene megkísérelnie behajtani. A jogkövetkezmények alkalmazása tekintetében a választás joga a készfizető kezest illeti meg, a jelen szerződésben foglalt a korlátozással - azaz a nem pénzbeli helytállás esetén az Önkormányzat által elfogadott módon és időben való teljesítés -, aki a választása szerinti kötelezettség teljesítése esetén a szerződésből eredő valamennyi kötelezettség alól mentesül.

8. Az Önkormányzat egyúttal lehetőséget biztosít arra, hogy Cél megvalósítója Biatorbágy Város Önkormányzat végleges véleményezési anyag összeállításába beletekinthessen és azt véleményezhesse, amelyen Biatorbágy Város Főépítésze is részt vesz. A véleményezési dokumentáció a véleményezési szakaszra bocsátás előtt, a véleményezési szakaszt lezáró dokumentumok a képviselő- testületre bocsátás előtt Cél megvalósítójának 1 példányban elektronikus úton kerül átadásra, aki azt az átvételtől számított 2 munkanapon belül írásban véleményezi. Felek megállapodnak abban, amennyiben a Cél megvalósítója jelen pontban meghatározott határidő alatt nem nyilatkozik (véleményt nem ad), azt úgy kell tekinteni, hogy a tervekben foglaltakkal egyetért és az önkormányzat az eljárást a jogszabályokban és a tervezési szerződésben rögzítettek szerint folytatja.
9. A Cél Megvalósítója köteles mindazon díjak, illetékek, járulékok, költségek, ráfordítások és kiadások megfizetésére, mely a település rendezés során az Ingatlant terheli. Így különösen, de nem kizárólagosan a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjakat, a földvédelmi járulékot.
10. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár, a Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen szerződést a szükséges mértékben módosítják.
11. A Tulajdonos és a Beruházó jelen okirat aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul nyilatkoznak, hogy a településrendezési kötelezettség tényének az Ingatlan vonatkozásában való ingatlan nyilvántartásban való feljegyzéséhez hozzájárulnak.
12. A településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján

LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság

Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfizető Kezes

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarján István polgármester
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat

Dr. Juhász Andrea Julianna

Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd

Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

1113 Budapest

Bartók B. út 87. IV/3.


Mobil: +35-20-9291-377




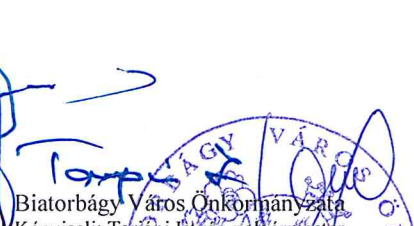
13. A jelen szerződés 6. b) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet a Cél Megvalósítója az Önkormányzat szerződésben feltüntetett számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés hatálybalépését követő 10 napon belül. Amennyiben a fenti határidőig nem fizeti be 6. b) pontban meghatározott hozzájárulást, úgy nem áll be az Önkormányzat jelen szerződésben vállalt kötelezettsége, valamint az önkormányzat – bármiféle díj/költség stb. megfizetésétől mentesen – minden külön érdekgizolás nélkül, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállhat a településrendezési eljárás lefolytatásának kötelezettségétől.
14. A jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba.
15. Jelen szerződés csak írásban módosítható, vagy szüntethető meg. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a
16. Biatorbágy Város Önkormányzatának polgármestere Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének 113/2016. (V.26.) számú határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.
17. Szerződő Felek a jelen megállapodás elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg. Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen megállapodással kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje. A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.
18. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
19. Felek nyilatkoznak, hogy a megállapodás megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Tulajdonos és a Beruházó magyar állampolgár/magyar országon bejegyzett gazdasági társaság, az Önkormányzat magyarországi település helyi önkormányzata.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Biatorbágyon, 2016. július 07.

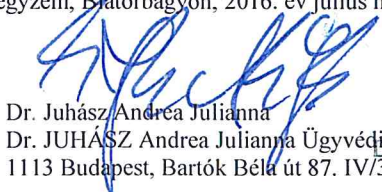

ÚTNET Építő Korlátolt Felelősségű
Társaság
Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Tulajdonos és Beruházó


LAVINAMIX Építő Korlátolt
Felelősségű Társaság
Képviseli: Bajnok Lajos ügyvezető
Készfízető Kezes


Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjányi István polgármester,
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Önkormányzat

6

Ellenjegyzem, Biatorbágyon, 2016. év július hónap 07. napján


Dr. Juhász Andrea Julianna
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvéd
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest
Bartók B. út 87. IV/3.
Mobil: +36-20-9291-372

