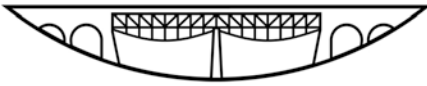




**BIATORBÁGY**



**Város Polgármestere**

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu •  
www.batorbagy.hu

## **Előterjesztés**

### **Batorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projektrel összefüggő kérdésekről)**

Batorbágy új Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének készítése folyamatban van a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározottaknak megfelelően.

A Tópark vonatkozásában 2015. augusztusában készült Batorbágy közigazgatási területe keleti részének, az M1 autópálya és M0 autóút csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén található tervezett és részben megépült, illetve építés alatt álló ingatlankomplexum 3 részterületére készült telepítési tanulmányterv.

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 paraméterek, illetve az elhelyezhető funkciók (rendeltetési mód) körének módosítása szükséges, amely a Településszerkezeti terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítását érinti.

A tanulmányterv alapját képező Tópark projekt ingatlankomplexum beruházás megvalósításának és befejezésnek érdekében módosítani szükséges a településrendezési eszközöket, amelyek módosítását a Tópark vonatkozásában az alábbiak szerint javaslom:

- **új településrendezési eszközként úgy, hogy a település egészére jelenleg futó új TSZT és HÉSZ ezt a területet kihagyja a tervezési területéből, ebben az esetben azonnal indítható e terület tervezése is.**

Batorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete **80/2016. (III.31.) önkormányzati határozatában** döntött:

I. „A Tópark Projekt hatása Batorbágy Város településfejlődésére, az önkormányzat működtetési feltételeire” címmel szakértői hatástanulmány elkészíttetéséről és felhatalmazta a polgármestert a benyújtott ajánlat alapján az Érték Térkép Kft.-vel szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre és az elkészült dokumentum közmeghallgatásra küldésére.

II. a Tópark Projekt vonatkozásában az új településrendezési eszközök elkészítéséről valamint, hogy a szükséges településrendezési eszközök kidolgozását a Cél megvalósítója, azaz az ÚTNET Építő Kft. finanszírozása 2.785.000,- HUF+ÁFA értékben, (a díj nem tartalmazza az esetleges többletköltségeket pl.: hatóságok által előírt további hatástanulmányok, OTÉK alóli felmentés, stb...), egyúttal döntött a kapcsolódó egyeztetési eljárás megindításáról az alábbi tervezési területek vonatkozásában:

1. számú részterület: a Biatorbágy belterület 7702/31 hrsz-ú,
  2. számú részterület: 7702/19 hrsz-ú
  3. számú részterület: 7712/1-9, 7713-7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/7, 7716/8, 7716/9, 7716/10 valamint a 7717 hrsz-ú területek,
- és felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre,

Fentieknek megfelelően Biatorbágy város Önkormányzata nevében szerződést kötöttem az **ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.**-vel (cím: 1022 Budapest, Hankóczy J. utca 21/b., képviseli: Varga-Ötvös Béla ügyvezető igazgató) „A Tópark-projekt hatása Biatorbágy város településfejlődésére, az önkormányzat működtetési feltételeiről szóló Szakértői tanulmányra” illetve Biatorbágy Város, Tópark Projekt területére – „Biatorbágy belterület 7702/31, 7702/32 7702/19, 7712/1-9, 7713, 7714,7715, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz-ú telkek és az általuk közbezárt területe - új településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv, Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv – készítésére, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásai alapján” az **OBELISZK Stúdió Kft.-vel.** (Cím: 1056 Budapest, Belgrád rkp. 12.)

A Szakértői tanulmány elkészült és jelen előterjesztés mellékletét képezi, valamint Biatorbágy Város honlapján az alábbi linken elérhető:

[http://www.biatorbagy.hu/system/files/topark-projekt\\_gazd-szak-velemen\\_y\\_-\\_2016.05.20\\_0.pdf](http://www.biatorbagy.hu/system/files/topark-projekt_gazd-szak-velemen_y_-_2016.05.20_0.pdf)

A tervezés során pedig a partnerségi egyeztetésre elkészült az új településrendezési eszközöket tartalmazó dokumentáció a Tópark Projekt vonatkozásában, melyek a jelen előterjesztés mellékletét képezik.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testület részéről a döntés meghozatalát és az új településrendezési eszköz tervezéséhez kapcsolódó Településrendezési szerződés megkötését.

Biatorbágy, 2016. május 24.

**Tarjáni István s.k.**  
**polgármester**

Mellékletek:

- ÚTNET Kft-vel, mint a Cél megvalósítójával kötendő településrendezési szerződés-tervezet
- Biatorbágy Város Tópart Projekt partnerségi egyeztetésre készült dokumentációja

## Határozati javaslat

### Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2016. (...) határozata

#### Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről)

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről) szóló napirendet és:

- I. döntött az ÚTNET Építő Kft-vel (székhely: 2051 Biatorbágy, 7702/31 hrsz.) a *Településrendezési szerződés megkötéséről* és felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre,
- II. döntött a Tópark Projekt vonatkozásában arról, hogy *a partnerségi egyeztetésre készült dokumentációban foglalt módosítási szándékokkal, azaz az új településrendezési eszközök tervezetével egyetért, egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetés lezárását követően – a beérkezett vélemények figyelembevételével - a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezze az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.*

(Az ÚTNET Kft-vel, mint a Cél megvalósítójával kötendő településrendezési szerződés és a Biatorbágy Város Tópark Projekt partnerségi egyeztetésre készült dokumentációja a határozat mellékletét képezi)

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felel:** Főépítész



BIATORBÁGY



Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/230 mellék

Fax: 06 23 310-135

E-mail: polgarmester@batorbagy.hu \* www.batorbagy.hu

Iktatószám: *F/11/22/2016*

Ügyintéző: Rumi Imre/ Dobrosiné

Tárgy: **Partnerségi felhívás – Bátorbágy, Tópark területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálata**

## PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS KEZDEMÉNYEZÉSÉNEK KÖZZÉTÉTELE

Bátorbágy, Tópark területére vonatkozó településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához

Tisztelt Partnerek!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) foglalt követelmény és Bátorbágy Város Önkormányzat Képviselőtestületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 51/2013. (03. 27.) számú önkormányzati határozat (a továbbiakban: Ph.) alapján **tájékoztatom, hogy Bátorbágy Város Önkormányzata kezdeményezte hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata a Tópark területére vonatkozólag.**

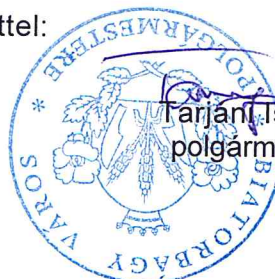
A Tr. - ben foglalt követelményekkel összhangban a mai napon tájékoztatok minden Ph. szerint érintett partnert a szóban forgó tervezettel kapcsolatban az államigazgatási eljárás megindításáról.

- **A Partnerségi egyeztetés 2016 május 24- én indul.**
- **A Partnereknek 8 nap áll rendelkezésre a Tr.- ben és a Ph.- ban foglaltak szerinti véleménynyilvánításra.**
- **A "Partnerségi vélemény" tárgyú véleményeket levélben, postai úton a Bátorbágy Város önkormányzatának címére (2051 Bátorbágy, Baross Gábor u. 2/a) vagy a [polgarmester@batorbagy.hu](mailto:polgarmester@batorbagy.hu) e- mail címre **kérjük megküldeni.****
- **A dokumentáció megtekinthető Bátorbágy hivatalos honlapján vagy az Építési ponton ügyfélfogadási időben.**

Jelen felhívás a település hivatalos honlapján, és az önkormányzat épületében lévő hirdetőn kerül közzétételre 2016. május 24. és 2016. június 1. közötti időszakban.

Bátorbágy, 2016. május 24.

Tisztelettel:



*István*  
Tárjánt István  
polgármester

# **Biatorbágy Város Tópark Projekt**

**Településrendezési eszközei  
– Településszerkezeti terve,  
Helyi Építési szabályzata és  
Szabályozási terve**

**Partnerségi egyeztetésre**

**2016. május hó**

**OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.**

**H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A**

**FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698**

**TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756**

**E-MAIL: [OFFICE@OBELISZK.HU](mailto:OFFICE@OBELISZK.HU)**

**Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata**

**Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.**

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	Obelisk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építészmérnök, vezető településtervező		TT/1 01-1348
TÁJ-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	INFRAPLAN Kft KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017



# HELYZETFELTÁRÁS

## Előzmények

Biatorbágy Város a Tópark Projekt területére új településrendezési eszközök készítésével bízta meg az Obelisk Stúdió Kft-t. A szabályozás célja a Tópark Projekt tervezési területére vonatkozó területfelhasználás (TSZT) és építési szabályozás megváltoztatása, építési övezeti övezeti előírások megváltoztatása (HÉSZ, SZT.) oly módon, hogy 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.



forrás: google.hu/maps

A Tópark Projekt néven mintegy 140hektáros területen épített volna Biatorbágy határában az M0-M1-M7 autópályák által határolt „arany háromszög”-ben a Walker & Williams Investment Group. A 2010-ben leállt építkezést több tulajdonosváltás után az Útnet Építő Kft., mint a terület tulajdonosa folytatja. A cég tulajdonában van az M0 autópálya és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal közötti terület is

Az eredeti elképzelés szerint korszerű irodaház komplexum épült volna meg a Budapestre bevezető autópályák közvetlen közelében. Az eredeti tervek szerint a törökbálinti oldalon elképzelt nagyméretű kertvárosias lakóterület került volna kialakításra. Az eredeti elképzelések szerint a biatorbágyi oldalon kereskedelmi, szolgáltató területet alakítottak ki, nem jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és az alkalmazottak számára szolgáló lakásokat lehet elhelyezni korlátozott mértékben, továbbá igazgatási és egyéb irodaépületet, parkolóházat, üzemanyag-töltő állomást, sportépítményt, szórakozást biztosító épületet.

A nagyszabású projekt egyetlen megvalósuló eleme a 7702/31 hrsz-ú telken megépült szerkezet, amely ma Tópark Multifunkcionális Ingatlankomplexum.

## A Tópark Projekt leírása



forrás: topark.hu

A Tópark multifunkcionális ingatlankomplexum Budapesttől 11 km-re található. A 200.000 m<sup>2</sup> bruttó hasznos alapterületű fővároson kívüli kisváros irodaházakkal, lakóépületekkel, kiskereskedelmi üzletekkel, szolgáltató egységekkel, sportolási és rekreációs lehetőségekkel valamint konferencia szállodával és a hozzá tartozó konferencia termekkel nyújt magas színvonalú szolgáltatásokat minden korosztály számára. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra. Az épületegyüttesben lakások, irodák, konferencia terem és szálloda, kiskereskedelmi szolgáltató egységek kerülnek kialakításra.

A Tópark Ingatlankomplexum megközelítőleg 260 db lakással, a penthouse-tól a stúdió apartmanig, széles választékkal, a legszebb környezetben, a Törökbálinti tóra néző kilátással, parkosított környezetben kínál műszakilag és esztétikailag is tökéletes otthont. Az 1000 fő befogadására alkalmas konferencia terem és a 140 szobás Business Hotel kiváló lehetőséget nyújt kapcsolatépítésre, ahonnan egy lépésre található 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 15 000 nm területen kerülnek kialakításra. (éttermek, kávézók, élelmiszerboltok és egyéb hétköznapi élet kiszolgálását biztosító egységek).

A teljes komplexumot 2600 parkolóhely szolgálja ki.

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 épületegyüttes, így az egész világon elismert minősítést nyújt a beruházásnak. A Tópark korszerű, energiateljesítményt kímélő hűtés-fűtés rendszerekkel, zöldtető kialakítással várja a csendet és nyugalmat kedvelő lakóit. (forrás a projekt honlapja)



## Elhelyezkedés



A tervezési terület Biatorbágy keleti részén a törökbálinti közigazgatási határhoz közvetlenül csatlakozik, az M1 autópálya és az M0 csomópontjának környezetében. Biatorbágy központi belterületétől az autópályák és a vasút is elválasztja, nincs közvetlen kapcsolata. A biatorbágyi gazdasági területektől is elválasztja az M1 autópálya.

Közlekedési kapcsolatait tekintve elhelyezkedése folytán kitűnő lehetőséget biztosít az autóval közlekedők számára. A fejlesztéséhez kapcsolódó csomóponti ágak kialakításával az ingatlancomplexum közvetlen csatlakozási lehetőséget nyújt az M0-as körgyűrűn a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér felé, valamint az M1-es autópályán Budapest és Győr irányába.

Közvetlenül kapcsolódik Törökbálint területéhez, és annak területén tervezett úthálózathoz.

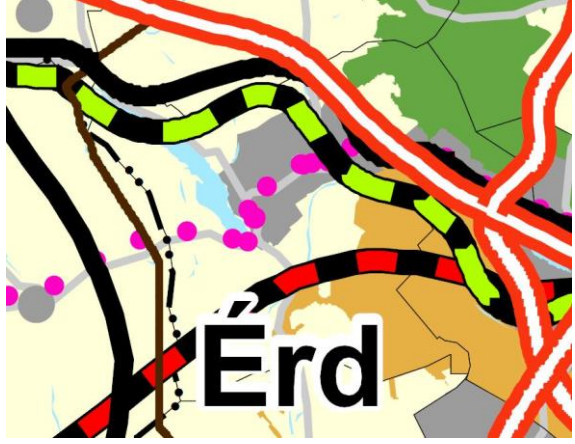

## A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013 decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt” térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

## Térszerkezeti tervek

Az Ország Szerkezeti Terve	BATrT Szerkezeti Terve
	

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni.

<b>BATrT Szerkezeti Terve</b> <b>(infrastruktúra elemek nélkül)</b>	
	<p>Tópark területe a BATrT szerkezeti tervén települési térség, vízgazdálkodási területnek jelölt a Hosszúréti patak.</p>

Biatorbágy Város az új településrendezési eszközeinek készítése során térségi területfelhasználási engedélyt kért a Tópark területén „Közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen beépítésre szánt terület kivételes kijelölésé”-re.

Ennek indoklása a következő volt:

„Az I.B/1 terület az M1 autópálya és az M0 autót út csomópontja közvetlen környezetében, a törökbálinti közigazgatási határ mentén fekszik. A területen egy több éve félbeszakadt ingatlanfejlesztés, az ún. „Tópark” félbehagyott épületei láthatók jelenleg. A terület a BATrT Szerkezeti tervén városias települési térség térségi területfelhasználásba sorolt. Biatorbágy Város Településszerkezeti terv az M1 autópálya melletti területsávban vízgazdálkodási területet (patak) és erdőterületet tartalmaz. A patak áthelyezésre került, jelenleg már nem a Településszerkezeti tervben szereplő helyen folyik. A Településszerkezeti tervben jelölt erdőterület nem erdőtervezett erdő, hanem a Településszerkezeti tervben tervezett erdőterület. A tervezett erdőterületsáv merőlegesen helyezkedik el a közigazgatási határra. Ebből következően azt a területrendezési célt, hogy a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését megakadályozza, nem tudja betölteni. Törökbálint Településszerkezeti terve a csatlakozó területen teljesen a közigazgatási határig nyúló kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet tartalmaz. Megállapítható ezen a

területrészen a két szomszédos település beépítésre szánt területei összenőttek. A Tópark terület új tulajdonosa folytatni kívánja a félbehagyott ingatlanfejlesztést. Annak érdekében, hogy a Tópark beruházás folytatása a megváltozott ingatlannyilvántartási helyzetet figyelembe véve folytatódhasson, az Önkormányzat kéri, hogy a Településszerkezeti terven az M1 autópálya melletti tervezett erdőterületen (nem erdőtervezett erdőterület) és vízgazdálkodási területen beépítésre szánt terület kerülhessen kijelölésre, a BATrTben szereplő város települési térségként besorolt területen."

A Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztálya PE/AF/29-2/2016 számon a kérelem vonatkozásában a térségi területfelhasználási engedélyt megadta.

### A terület érintettsége a Térségi övezetekkel

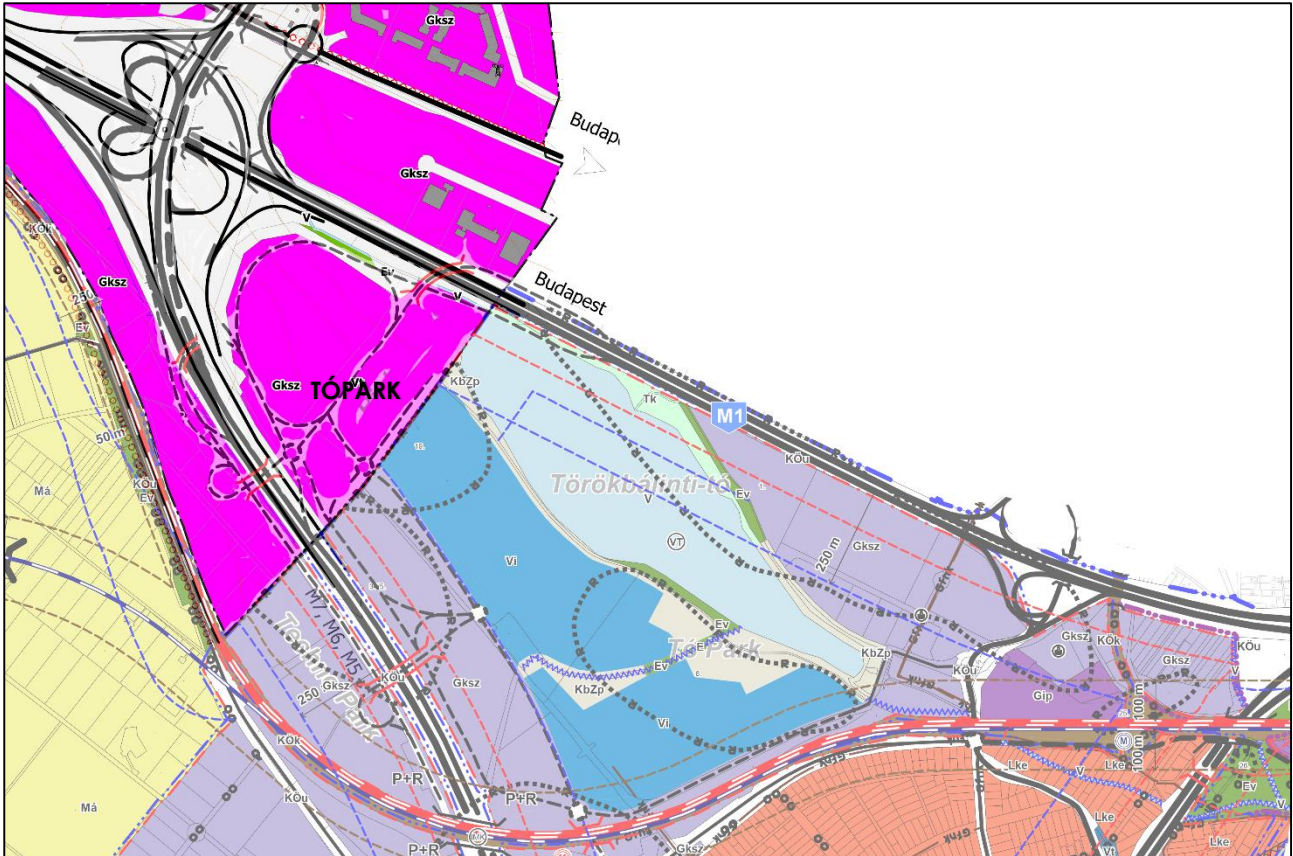
Az OTrT országos övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség	Tópark területének érintettsége
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	igen	nem
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen	nem
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen	nem
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	igen	
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	nem	nem
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem	nem
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem	nem

A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség	Tópark területének érintettsége
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	+	nem
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—	nem
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—	nem
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—	nem
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	+	nem
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—	nem



## A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

Közvetlenül kapcsolódik Törökbálint területéhez, és annak területén tervezett úthálózathoz.



Törökbálint hatályos településszerkezeti terveinek szerint a két település gazdasági területekkel csatlakozik egymáshoz, illetve a Biai tó vízgazdálkodási területével. A települések úthálózata csatlakozik, ahogy az összeillesztett terveken jól látszik. A Tópark területén a Biai tó gyalogos körüljárhatóságát biztosítani tudja.

## A településrendezési tervi előzményeik

### Településszerkezeti terv

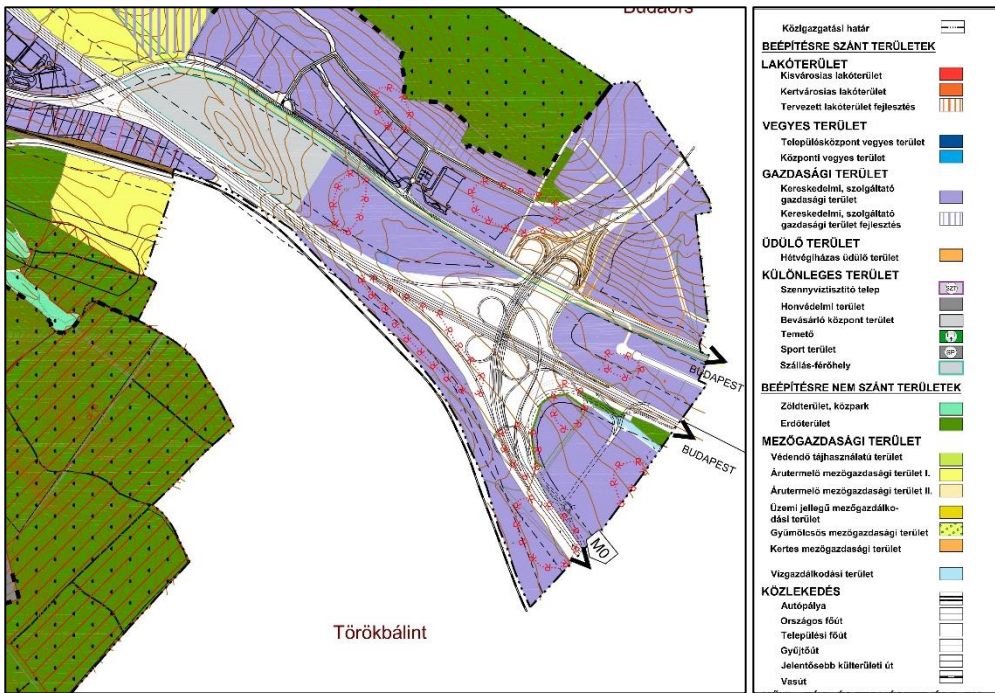
Biatorbágy hatályos településszerkezeti terve 2002-ben készült, (készített Konstruma Mérnöki Iroda-Planner-T Kft -Tájolóterv Kft., Zétényi Zsófia és Auer Jolán). A tervet a 175/2002. (09.05.) Öh határozattal fogadta el Biatorbágy.

A terület kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású, az M1 autópálya felől erdő és vízgazdálkodási területekkel.

A tervet többször módosították, de ez a tervezési területet nem érintette.

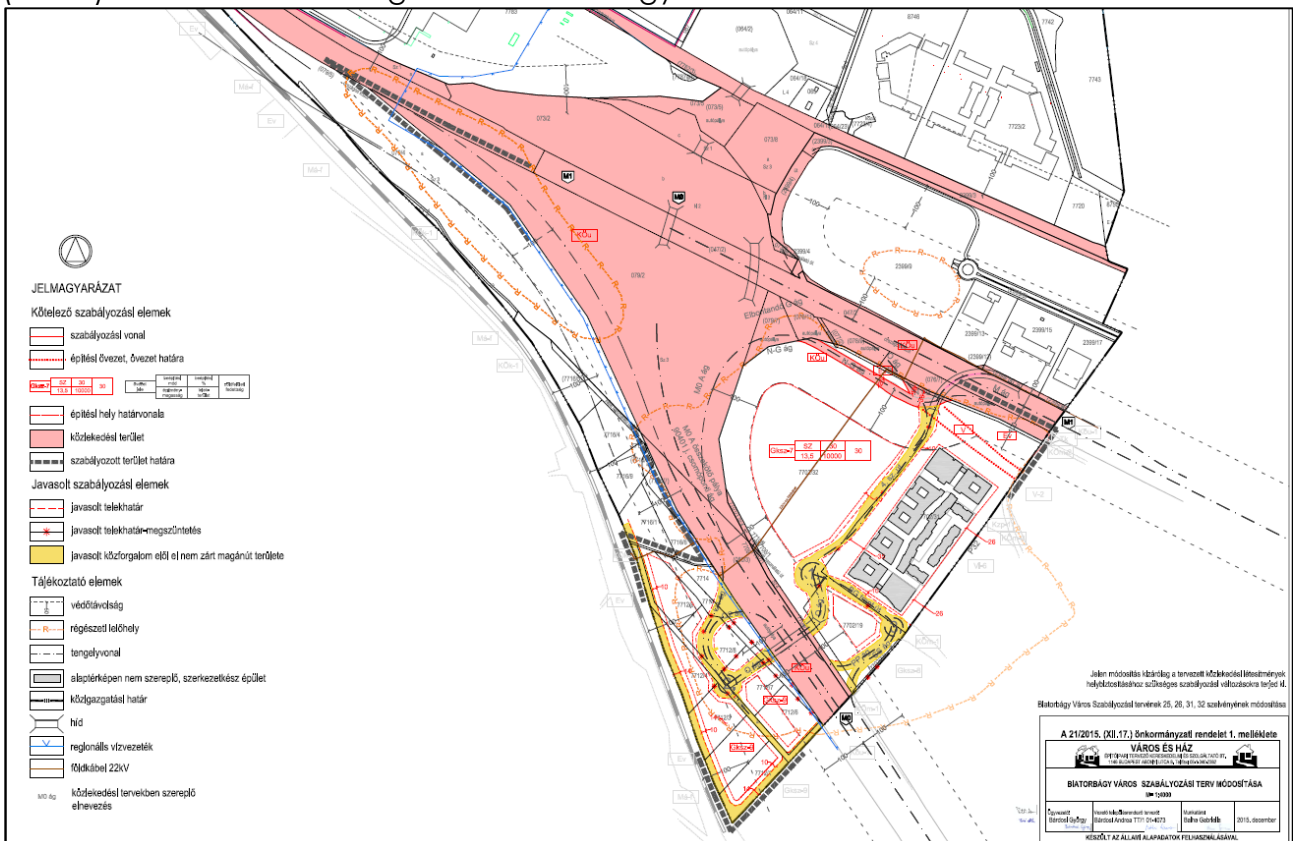
Az új településszerkezeti terv készítése a teljes közigazgatási területre folyamatban van (Obelisk Stúdió Kft.).

A terület kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású, az M1 autópálya felől erdő és vízgazdálkodási területekkel.



### Hatályos szabályozási terv

A teljes közigazgatási területre 2002-ben készült szabályozási terv, (készítette Konstruma Mérnöki Iroda-Planner-T Kft -Tájéloterv Kft., Zétényi Zsófia és Auer Jolán). A tervet a 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelettel fogadta el Biatorbágy.



A tervet több részterületen módosították 2007-ben, majd 2009-ben, 2010-ben és 2011-ben. Ezek a tervezési területet nem érintették.

A Tópark projekt területére kiadott építési engedélyek eltértek a hatályos szabályozási tervtől, ezért szabályozási terv módosítására került sor 2015-ben, amelyet a Város és Ház Bt készített. A terv a Tópark Irodapark megközelítését szolgáló tervezett és engedélyezett úthálózat megvalósítását lehetővé tevő szabályozás volt, kizárólag a szabályozási vonalak



és építési helyek vonatkozásában.

A tervezési területen az autópályák által közrezárt terület Gksz-7 övezetbe, az M0 és a vasút közötti terület Gksz-9 övezetbe sorolt.

Az M1 autópálya mellett a Hosszúréti patak területe vízgazdálkodási terület övezetébe -V, mellette Ev védelmi erdőterület övezetébe sorolt.

## Hatályos Helyi Építési Szabályzat

A Gksz övezetek paraméterei (11.§.)

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm. mag. (m)
Gksz-7	10000	50	30	30	Sz	13,5
Gksz-9	20000	80	30	30	Sz	15,0

## Változtatási szándékok

Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terven kijelölésre kerül a Tópark Projekt területén Vt területfelhasználási egység. Az áthelyezett Hosszúréti patak nyomvonalának megfelelően kerül kijelölésre a Vízgazdálkodási terület, valamint az M0 autópálya és a vasút közötti területen az autópálya lehajtó ágában Ev erdőterület kerül kijelölésre. Az autópálya csomóponti ágak egy része Köu közlekedési területfelhasználási egységbe kerül.

Szabályozási terv módosítás a részterületeken

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:

- 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.

## Területfelhasználás vizsgálata

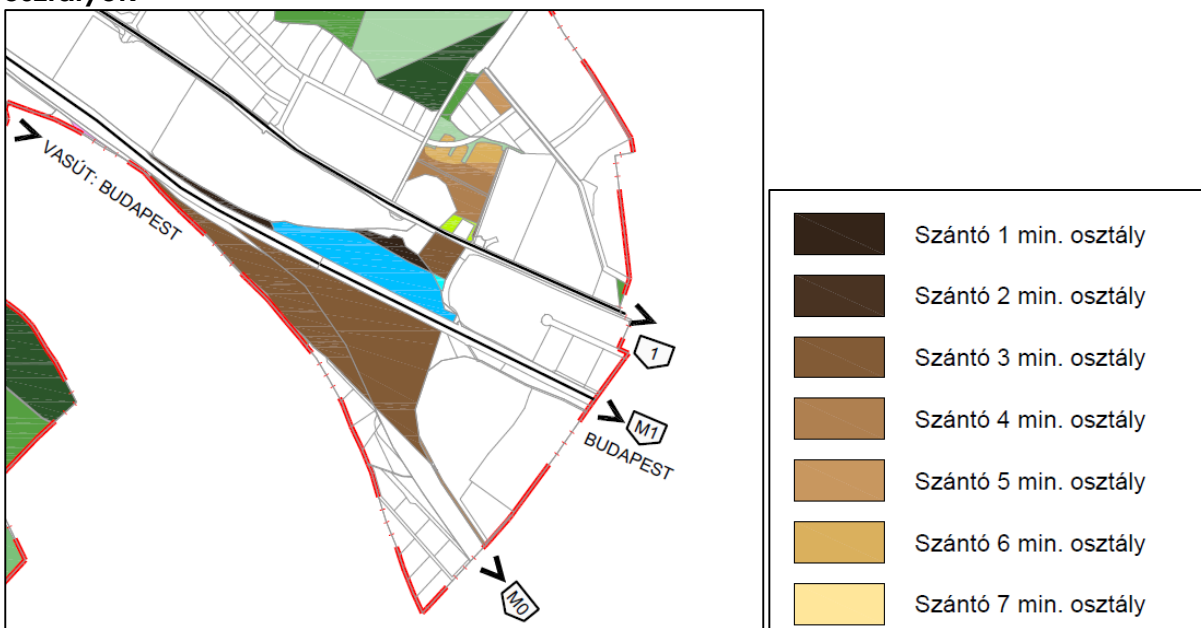
### Területhasználat vizsgálata



A területhasználat a Tópark Projekt területén építési terület. A mellette lévő két telek gyakorlatilag beépítetlen terület.

Az M0 és a vasút közötti terület ma is mezőgazdasági használatban van.

### Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

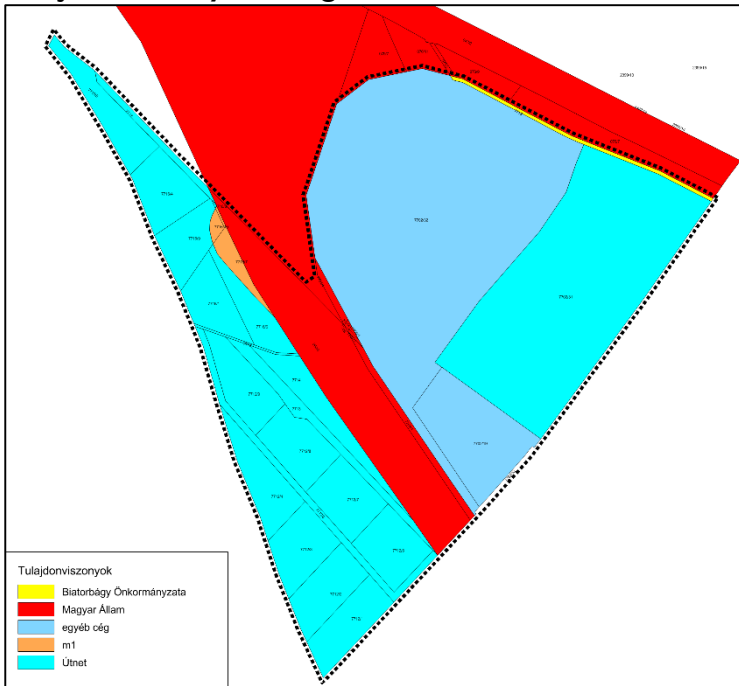


A teljes tervezési terület kivett terület. Az autópályák területe átlagosnál jobb minőségű szántó.

### Alulhasznosított barnamezős területek

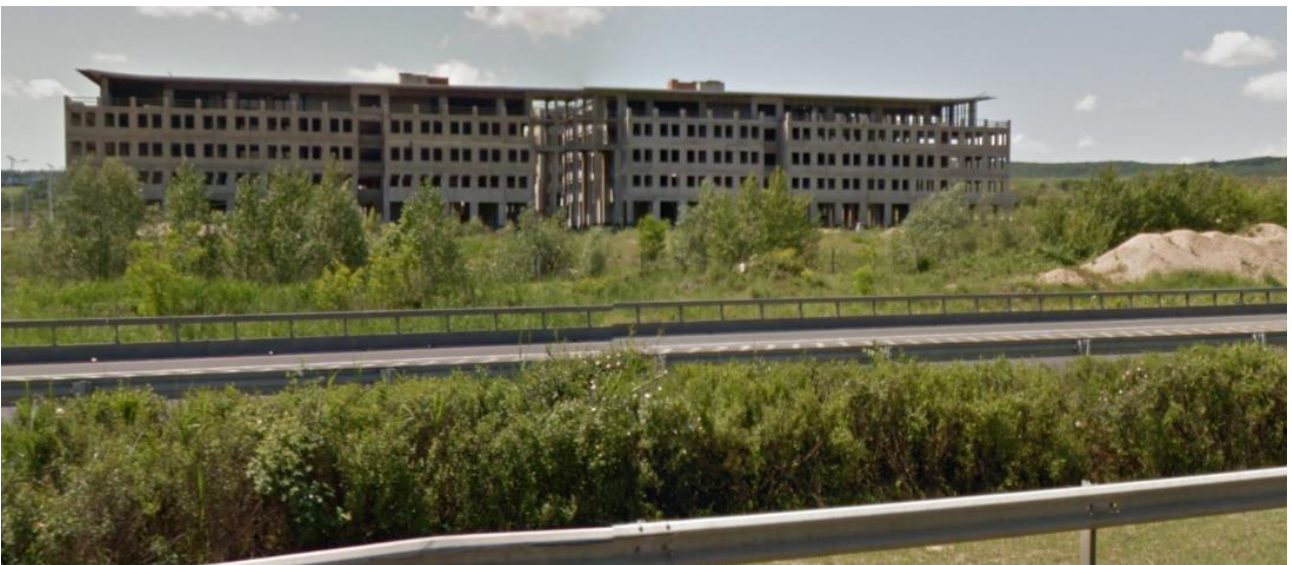
A Tópark-projekt területe jelenleg „barnamezőnek” minősíthető, amely az építkezéseket követően is szigetszerű marad.

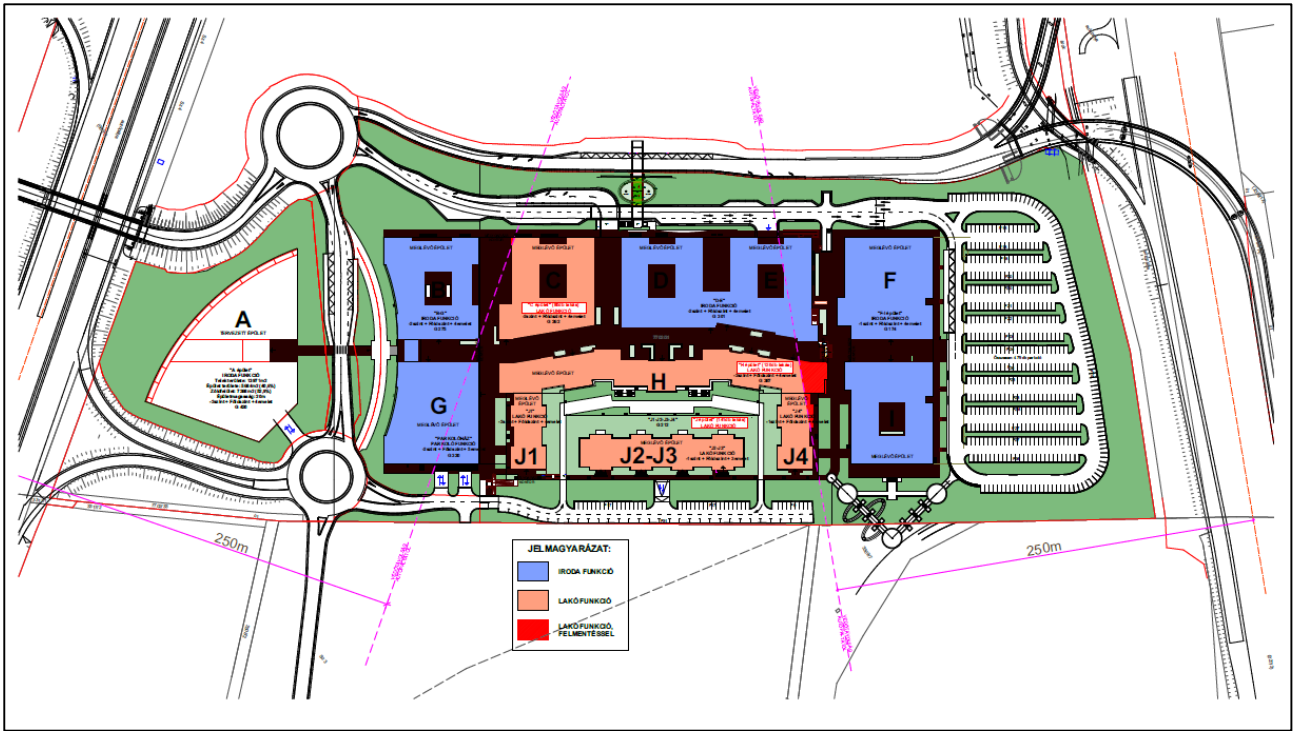
### Tulajdonviszonyok vizsgálata



Az autópálya telke közül állami tulajdonban vannak, Biatorbágy Önkormányzatának tulajdona a Hosszúréti-patak. A 7716/7 és /10 telkek az M1 Autópálya Csomópont Kft tulajdonában vannak. Útnet Kft tulajdonában van a 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-6, 7716/8, 7716/9 és a 7717 hrsz-ú telek. A 7702/19 hrsz-ú telek a felszámolás alatt lévő IKK tulajdonában van, amelyre az Útnet Kft-nek vételi szándéka van. A 7702/32 más cég tulajdonában van.

### Megépült szerkezetek vizsgálata





A 2006-ban kapott és háromszor módosított (2007, 2008, 2010) Építési Engedéllyel rendelkező épületkomplexum szerkezetkész állapotban állt közel 5 évig. Időközben tulajdonosváltás történt. Az épületkomplexum nem építési engedély köteles munkái és útjainak építése jelenleg folytatódik.

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 parkolósínt a B,G,C,D,E,H és J1 épületekben 2szintes, az F,I és J2, J3 és J4 épületek alatt egyszintes.

Az Építési Engedély szerint az épületkomplexumban iroda, konferenciaterem, 126 db szolgálati lakás, vendéglátóegység, bemutató tér, galéria, raktár funkciók helyezhetők el.

Épületek	B-G épület	Parkolóház	C-D-E épület	H épület	J épületek	F-I épület
Telek területe (m2)	15 306		29 117		14 367	35 963
Beépített alapterület terepszint felett (m2)	6 180		11 292		3 593	6 096
Jelenlegi terepszint feletti beépítettség (%)	40,4		38,8		25,0	17,0
Kért legnagyobb beépítés mértéke (%)	45,0		45 (40%+5%)		30,0	30,0
Terepszint feletti bruttó szintterület (F+4) (m2)	21 602	8 665	37 619	17 353	15 813	27 989
Terepszint alatti bruttó nem gépkocsi tároló (m2)	2 709	3 160	3 290	2 122	1 515	1 036
Épületenként összes bruttó szintterület (m2)	24 311	11 825	40 909	19 475	17 328	29 025
Összes bruttó szintterület (m2)	36 136		60 384		17 328	29 025



## Örökségvédelem

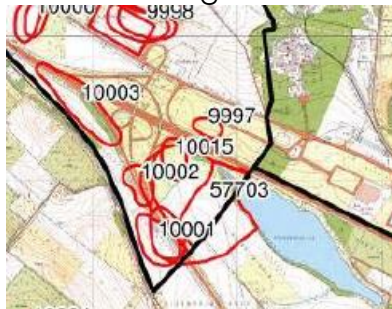
Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek készítése során készült Örökségvédelmi hatástanulmány.

### Régészet

#### Nyilvántartott régészeti lelőhely

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv.) 11. §-a alapján a területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak.

A területen régészeti lelőhelyek találhatóak.



#### A tervezett módosítási szándékok hatása a régészeti örökségre

A tervezett módosítások érintik az 57703 lelőhely már feltárt területeit. A valós területhasználathoz való igazodás nem befolyásolja a lelőhelyek állapotát.

### Épített örökség

A területen műemlék, helyi érték nem található.

### Természetvédelem

A terület természetvédelmi szempontból nem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű területeknek. A fejlesztéssel érintett területrészekon természeti értékek nem találhatóak.



# Településtervezési javaslatok

## Településszerkezeti terv

A területen kijelölésre került a településközponti vegyes terület területfelhasználási egysége, az épületegyüttes belső „védett” részének C, D, E, F, H, J1, J2, J3 és J4 épületei által elfoglalt terület.

Az épületek közül a J4, H és F épületek M1 autópálya felőli, homlokzatait kismértékben érinti az M1 autópálya szélső sávjának tengelyétől mért 250 m területsáv, amellyel kapcsolatban az OTÉK 38.§ (8) bekezdés a) pontja az alábbi előírást teszi:

*„(8)Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével – a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen”*

Fentiek értelmében, az átsorolás megvalósításhoz ezen épületrészek tekintetében szükséges a beruházó szeretné ha az Önkormányzat megkérné az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal hozzájárulását OTÉK alóli eltéréshez, az OTÉK 111.§ paragrafusának megfelelően a 314/2012. (XI.8.) korm.r. 38.§ (4) bek. értelmében történő egyeztetési eljárás során.

Az OTÉK 111. §. paragrafusa: *„111.§(1)Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat. (2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha*

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) közérdeket nem sért, valamint*
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”*

*„31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”*

A területen a Vt övezet kijelölését a kialakult helyzet indokolja, az közérdeket nem sért. A kijelöléshez az egyeztetési folyamatban az Állami Főépítész hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatal egyetértése szükséges.

## Szabályozási javaslat

Az országos gyorsforgalmi ágakhoz kapcsolódó csomóponti ágakat KÖu övezetbe soroltak. A közlekedési területek szükséges védőzöld felületeit a szabályozási terven és a HÉSZ szabályozza.

- A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek a gyorsforgalmú utak melletti 25 m-es sávját háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- A Gksz-to2 jelű építési övezetben: A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 25 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- A Gksz-to3 jelű építési övezetben: A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.

A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

Az építési övezetek telkein az építési helyek feltüntetésre kerültek, külön kijelölve annak lakások kialakítására használható részét, valamint külön kijelölve a hitéleti építmény elhelyezésére szolgáló építési helyet.

## **Elhelyezhető rendeltetések**

### **Vt övezetben**

1. sz. részterület:

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).

### **Gksz övezetekben**

1. sz. részterület:

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.

2. sz. részterület

igazgatási, iroda,

kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, szállás,

hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

kulturális, közösségi, szórakoztató,

sport,

parkolóház,

üzemanyagtöltő,

raktározás.

3. sz. részterület:

A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kereskedelem, vendéglátó, szolgáltató, raktározási, sport.

## Telekalakítás, beépíthetőség

terület/ telek	jelenlegi területe (m <sup>2</sup> )	létesíthető beépítés (m <sup>2</sup> )	kialakított terület (m <sup>2</sup> )	létesíthető beépítés (m <sup>2</sup> )
1.részterület 7702/31	Gksz övezetben 83990	25197	93957	28187
2. részterület 7702/19	23180	6954	12826	3847
3. részterület	116545	34963	116948	35084

### Részterületek elemzés

#### 1.részterület

A területen a megépített szerkezet befejezhető, a beépítettség lehetőséget ad a kismértékű bővítésre.

#### 2.részterület

A területen a szintterületi mutató megfelelő alakításával kezelhető a telekalakításból adódó beépítettség csökkenés.

#### 3. részterület

- összes terület 154.319 m<sup>2</sup>
- csomópontok, autópálya 14353 m<sup>2</sup>
- magánút: 15067 m<sup>2</sup>
- erdőterület lehajtóágban 8054 m<sup>2</sup>

A területen 116948 m<sup>2</sup> építési telek alakítható ki. Jelen szabályozás szerint az építési jogok nem csorbulnak a területrészen.

# KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A tervezési terület Biatorbágy város délkeleti részében, Törökbálint határa mentén található. A területet az 1.sz. Budapest - Hegyeshalom vasútvonal, az M1 autópálya, az M0 autóút, az M0 és M1 gyorsforgalmi utak komplex csomópontja, valamint a Törökbálinti-tó és a mellette fekvő mezőgazdasági területek határolják. A terület jelenleg fejlesztés alatt áll, félig kész épülettömbök és azok épülő közlekedési kapcsolatai (műtárgyak, csomópontok, útszakaszok) találhatóak itt.

## TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

A tervezési területet határoló gyorsforgalmi úthálózati elemek az országos főúthálózat részei, így ezeket a Magyar közút Nonprofit Zrt. kezeli és üzemelteti. Az 2. sz. vasútvonal üzemeltetője a MÁV ZRT.

## Hálózatok és hálózati kapcsolatok

### Nagytérségi kapcsolatok

Biatorbágy, Tópark területe Pest megye nyugati részén, a fővárostól 12 km távolságban helyezkedik el, közúthálózati szempontból rendkívül kedvező helyzetben. Közvetlen térségi és országos összeköttetést biztosító közlekedéshálózati elemek is kiszolgálják. Az M0 körgyűrű és az M1 autópálya nagyméretű, különszintű csomópontja a tervezési terület észak-nyugati határán található, így a település megközelíthetősége nemzetközi szempontból is kiváló. Az országos főúthálózat egyik eleme, az 1. sz. elsőrendű főút a tervezési területtől észak-keletre, az M1 autópályával párhuzamosan halad át, nyomvonala mentén jelentős méretű gazdasági területeket kiszolgálva. A Tópark és az 1. sz. főút, valamint a mellette fekvő területek közvetlen kapcsolata az M0 autóút egyik csomóponti ága (90413 és 90408 j. csomóponti ágak).

### Kötőtpályás kapcsolatok

A tervezési területet nyugati oldalról az országos vasúthálózat egyik törzshálózati eleme, az 1. sz., Budapest – Hegyeshalom - országhatár vasútvonal határolja, amely nem csupán a főváros, hanem Tatabánya, Győr és Bécs felé is közvetlen kötőtpályás kapcsolatot biztosít a térség lakói számára. A 168/2010. (V. 11.) Korm. rendelet az 1. sz. vasútvonalat a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pályák közé sorolja. A tervezési területhez legközelebb eső vasútállomások a Törökbálint vasútállomás (kb. 2,5 km távolságban) és a Biatorbágy vasútállomás (3,5 km távolságban).

### Kistérségi kapcsolatok

A tervezési terület kistérségi kapcsolatait a határoló gyorsforgalmi utak és az azokon keresztül elérhető országos főutak és összekötő utak biztosítják. Budapest, Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy városközpontjai közvetlenül és (közúti kapcsolatokkal) rövid időn belül elérhetők.

A tervezési terület közúthálózati kapcsolatait biztosító útszakaszok:

- M0 autóút körgyűrű: Útkategória: K.II.B., külterületi jelleggel, 2x2 forgalmi sávossal kialakított kiépített autóút szakasz. Az M1 autópálya felé haladó csomóponti ágon túl az 1. sz. főút irányában 2x1 forgalmi sávra szűkül a keresztmetszet. A tervezési terület mellett az M0-M1 közvetlen kapcsolatot 2 kanyarodó sáv biztosítja.
- M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): Útkategória: K.I.B., külterületi jelleggel, 2x2 forgalmi sávossal kiépített autópálya-szakasz, a tervezési terület mentén gyűjtő-elosztó pályával.
- sz. (Budapest – Tatabánya - Győr - Hegyeshalom) főút: Útkategória: K.III.B., külterületi jellegű út, 2x1 forgalmi sávossal, aszfaltburkolattal.

- M0-M1gyorsforgalmi utak csomópontja: teljes lóhere típusú csomópont, direkt ágakkal kiemelt forgalmi irány: M0 autóút – M1 autópálya nyugati szakasz. Több, a tervezési területhez kapcsolódó, épülő útszakasz is látható: a terület délnyugati oldalán az M0 autóúton tervezett csomóponti kapcsolat (megépült, de még nem használt a felüljáró és a kapcsolódó nagyméretű körforgalmi csomópontok), valamint az M1 autópálya mindkét irányából tervezett lehajtók és a csatlakozó műtárgyak. Épül az M0-tól az M1 Budapest felé haladó irányában módosuló felhajtó s.

## Közúti közlekedés

### Úthálózat

A területen délkeleti felében megvalósuló, nagyméretű épület-együttes közúti kiszolgálását biztosító úthálózati elemek, csomópontok, illetve parkolófelületek már részben megvalósultak, vagy épülnek.

A terület fő feltáró útját az M0 autóút és az M1 autópálya kapcsolatai között, a terület tengelyében haladó gyűjtőút fogja biztosítani, amelynek nyomvonala és főbb csomópontjai részben elkészültek. Az épület-együttes Törökbálint felőli oldalán is épül a kiszolgáló út.

### Forgalmi vizsgálatok:

A tervezési területet érintő, vagy ahhoz közeli állami útszakaszokon a Magyar Közút Nonprofit ZRt. 2014. évi forgalomszámlálási adatai szerint az alábbi jellemző forgalmi értékek (Átlagos Napi Forgalom) tapasztalhatók:

M1 autópálya (13+598 – 16+360 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
41092	4786	374	97	876	564	181	287	12	88	0	0	51917

M0 autóút (0+000 – 4+322 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
22000	6500	250	20	850	2200	800	7000	17	200	0	0	56503

1. sz fő út (9+399– 11+998 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
8522	1604	145	0	109	199	24	157	0	37	11	2	11745

Autópályákon a megfelelő szolgáltatási sinthez tartozó forgalomnagyság: külterületen 1200 Ejm/h/forgalmi sáv, 2x2 sávós autóutak esetén 1100 Ejm/h/sáv, az eltérhető forgalomnagyságok: 1700 Ejm/h/sáv, illetve 1600 Ejm/h/sáv.

2x1 forgalmi sávós főutak esetében a megfelelő szolgáltatási sinthez tartozó forgalomnagyság: külterületen 1400 Ejm/h, kétirányban, az eltérhető forgalomnagyság: 2000 Ejm/ó kétirányban.

10%-os MOF (Mértékadó Óra Forgalom) figyelembe vétele esetén megállapítható, hogy az M0 autóút már átlépte a megfelelő szolgáltatási szintű forgalmi határértéket, különösen a 47 %-os arányú nehéz tehergépjármű forgalom figyelembe vételével. Az M1 autópálya (a gyűjtő elosztó sávok megvalósulásának köszönhetően) még megfelelő szolgáltatási szinten üzemel. Az 1. sz. főút tervezési területről közvetlenül elérhető szakaszán 14 %-os kapacitástartalék mérhető.



**Forgalmi rend**

A tervezési területet két gyorsforgalmi út különszintű csomópontja határolja északon, itt közúti jelzőtáblák és útburkolati jelek biztosítják a forgalom irányítását. A tervezési terület egyik része jelenleg beépítetlen, zöldterület, másik része építési terület, így ott csak építési forgalom halad.

**Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás kapcsolatok)**

A tervezési terület megközelíthetőségét –tekintettel arra, hogy építési terület- közösségi közlekedés járat nem biztosítja.

**Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A tervezési területen sem gyalogos-, sem kerékpáros közlekedés nincs (kivéve az építésen dolgozók mozgását), a gyorsforgalmi utak felől gyalogos, illetve kerékpáros közlekedési szempontból nem megközelíthető. Törökbálint irányából a tervezési terület egy földúton (mezőgazdasági feltáró úton) megközelíthető, de burkolt útszakaszon nem. A Törökbálinti-tó partján gyalogos sétány épült ki, amely könnyen összeköthető lesz a Tópark területével.

**Parkolás**

A tervezési területen jelenleg csak építési forgalom és parkolási igény létezik.

**HELYZETELEMZÉS**

A tervezési terület közúti közlekedési szempontból kiemelkedően jó megközelíthetőségű, a közvetlen kapcsolatot biztosító gyorsforgalmi úthálózat elemeinek köszönhetően. Ugyanakkor ez az előny hátrányként is jelentkezik a terület beépíthetősége, a lehetséges területhasználati funkciók szempontjából, hiszen két nagyforgalmú gyorsforgalmi úthálózati elemmel körbeölelve, a forgalom miatt keletkező káros anyag kibocsátás és a zajhatás miatt csak korlátozott számú funkciót szolgálhat az épülő épület-együttes.

További probléma, hogy a terület feltáró útjait nehéz bekötni a szomszédos gyorsforgalmi csomópontba.

A tervezési területen belül a gyalogosforgalmi és kerékpáros forgalom, valamint a parkolási lehetőségek elhelyezése nem függ (vagy csak korlátozott mértékben) függ a szomszédos területek forgalmától. Bármilyen beépítés esetén meg kell vizsgálni a terület közösségi közlekedési elláthatóságát.

**HELYZETÉRTÉKELÉS**

A tervezési terület közlekedési szempontból kiváló adottságokkal bír. Tervezési alapelvként mondhatók el az alábbiak:

- a tervezési terület által generált közúti forgalom számára lehetőség szerint biztosítani kell az M0 autópályát és az M1 autópálya közvetlen elérhetőségét,
- kerülendő a teljes generált forgalom M0-szakaszra rávezetése, tekintettel arra, hogy az M0 gyorsforgalmi út érintett szakasza az ország egyik legforgalmasabb, de mindenképpen legnagyobb nehéz teherforgalmat viselő útszakasza,
- Törökbálint felé közúti kapcsolat kiépítendő,
- a területen belül fenn kell tartani a gyalogos- és kerékpáros közlekedés biztonságos lebonyolításának lehetőségét,
- bármilyen fejlesztés esetén, a parkolási igényeket az OTÉK által meghatározott mértékben ki kell elégíteni, mivel a közúti közlekedés valószínűleg sokáig az egyetlen reálisan mód marad a tervezési terület és a szomszédos városok között.

**KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

A Tópark területen tervezett funkciók az alábbiak:

Gazdasági és településközponti vegyes övezetekben:

- igazgatási, **iroda**
- **kereskedelmi, szolgáltató**

- **szállás** jellegű,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- üzemanyag-töltő,

- **raktározás,**
- **350 db lakás**

• a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

A Tópark-beruházás építési engedélye szerint:

- összesen beépített alapterület: 27.161 m<sup>2</sup>
- összes bruttó szintterület: 142.873 m<sup>2</sup>

A tervezett funkciókhoz a Z.É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. tervezési területre vonatkozó Telepítési Tanulmánytervében (2015. augusztus) foglaltak szerint vettük figyelembe a terület külső közúthálózati kapcsolatait, belső közlekedési hálózatát és a tervezett parkolószámokat is.

A tanulmányterv a fejlesztést három részterületre bontotta:

- 1.sz. terület: 7702/31 hrsz-ú terület (B-I épületek)
- 2. sz. terület: 7702/19. hrsz-ú terület (A épület)
- 3. sz. terület: az M0 autóút és az 1. sz. vasútvonal közötti területrész.

## Közúthálózat

### Gyorsforgalmi utak

Meglévő, megmaradó:

- M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
- M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.

Külterületi védőtávolság: 100-100 m

### Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K.III.B.

## Megközelíthetőség:

A Tópark területe mind az M1 autópálya, mind az M0 autóút irányából megközelíthető, lehajtó rámpákon keresztül, azonban a terület elhagyása csak az M0 autóút felé lehetséges.

### Keltett forgalom:

A tervezett 2780 parkolóhely által keltett forgalom:

A biztonság javára tévedve feltételezzük, hogy a Törökbálint felé irányuló forgalom elenyészően kicsi, így az összes keltett forgalom az M0 csomópont irányában távozik a területről.

Figyelembe véve a tervezendő funkciókat, feltételezhető, hogy két csúcsóra alatt a parkolóhelyek 80 %-a kiürül, illetve cserélődnek a gépjárművek.

Eszerint a parkolófelületek 40 %-a: 1112 Ejm/h indul el az M0 felé.

A forgalom kb. 60 %-a Budapest (M1) felé indul: 668 Ejm – 1 többlet forgalmi sáv kapacitást jelent, ez a sáv már megépült az M0 csomóponti ágán.

A forgalom 40 %-a M0 déli irányába halad 444 Ejm/h többletterhelést okozva a gyorsforgalmi úton.

### Tervezési terület belső úthálózata

Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.):

Tervezett:

Az M0 autóút és az M1 autópálya közé zárt területen áthaladó útszakasz, amely a teljes

beépítés hosszában, annak északi határán halad és közvetlen kapcsolatot biztosít a terület forgalmának a gyorsforgalmi utak irányába (nyugati körforgalom és az M1 csomópontja között).

Az 1. és 2. sz. területek között észak-déli irányban vezetett útszakasz, buszmegállókkal (két körforgalom között)

Kiszolgáló utak (Útkategória: B.VI.d.D.):

Északi gyűjtőúttal párhuzamosan haladó, a beépítés mellett a keleti parkolóba vezető útszakasz

Déli kiszolgáló út

Törökbálint felé vezető (lehetséges) útszakasz

Csomóponti ágak

Kiépítendő csomópontok:

A telepítési tanulmányterv szerint nagyméretű körforgalmak tervezettek az M0 autóút lehajtó ágai és a fejlesztési terület fő gyűjtőútjának csomópontjaiban.

A csatolt mintakeresztelvények mutatják a különböző szabályozási szélességű útszakaszok javasolt keresztmetszeti elrendezését, a járdák, zóldsávok és a csapadékvíz-elvezetési megoldások helyét.

## Közösségi közlekedés

### Közúti közösségi közlekedés

A Telepítési tanulmányterv szerint a Tópark fejlesztési területe és Törökbálint vasútállomás között Tópark Expressz néven menetrendszerinti buszjáratot indítanak majd, hogy a terület közösségi közlekedéssel is kiszolgált legyen. A buszjárat számára három buszöbölben elhelyezett megálló tervezett az 1. sz. területen.

### Kötőpályás közösségi közlekedés

Bár az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal a tervezési terület nyugati határán halad el, vasúti megállók csak a szomszédos településeken találhatóak 2-5 km távolságban.

## Kerékpáros közlekedés

Bár kerékpáros közlekedési felületeket nem terveznek a Tópark területén, de a Törökbálint felől, déli irányból érkező, később kiépítendő kiszolgáló út mellett elválasztott kerékpárút is vezethető hivatásforgalmi kerékpárút. A területen belül megfelelő számú kerékpártárolóról gondoskodni kell.

## Gyalogos közlekedés

A tervezési terület elérhetősége Törökbálint felől gyalogosan is biztosítható (pl. a Törökbálinti-tó mellett). A területen belül széles gyalogutak tervezettek.

## Parkolás

A területen építés alatt álló területhasználati funkciók számára felszíni parkolóhelyek és mélygarázsok épülnek.

Az építendő parkolási lehetőségek:

1.sz. terület

- Felszíni parkoló: 336 parkolóállás
- Mélygarázs: 1719 parkolóállás

2.sz. terület

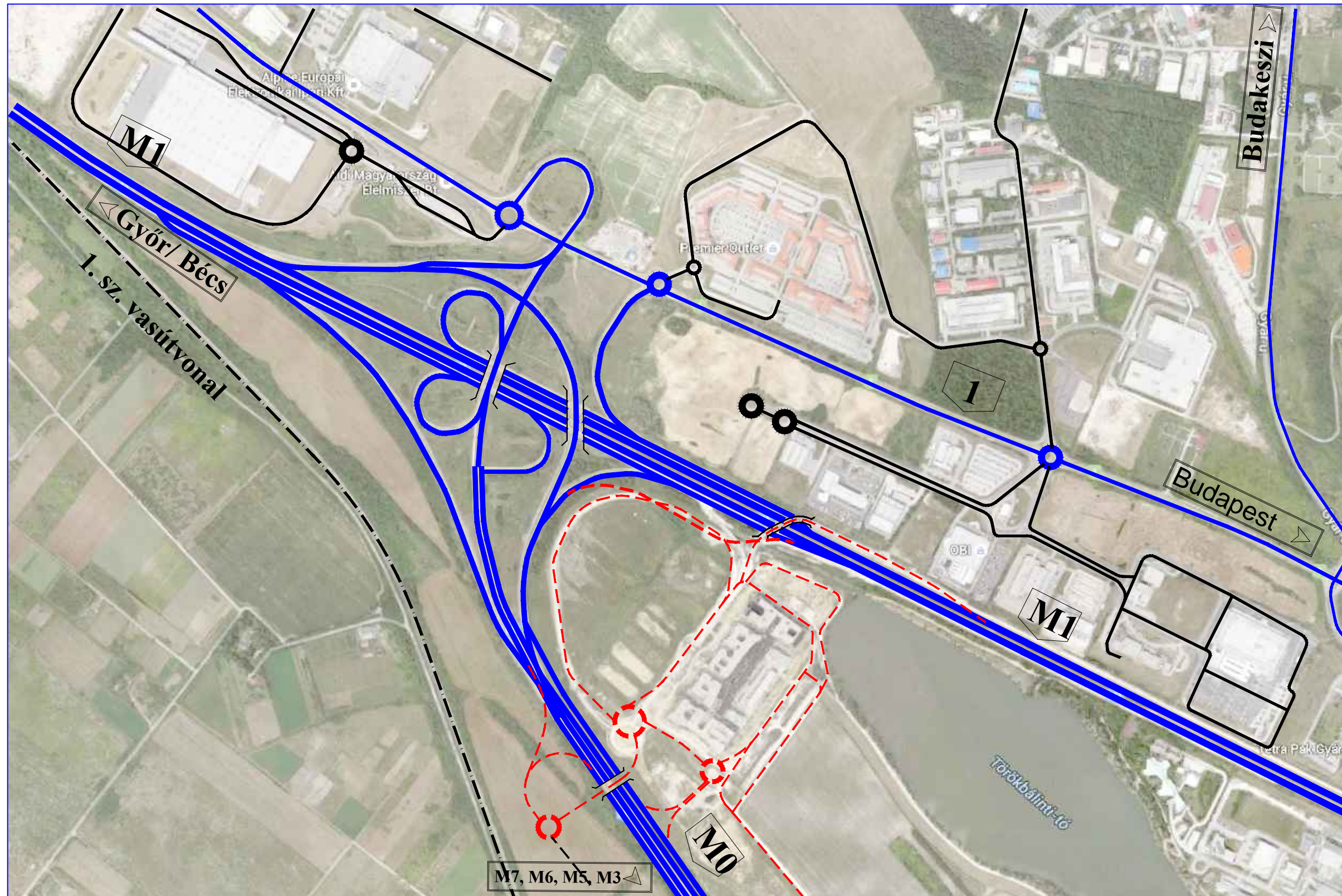
- Mélygarázs: 420 parkolóállás

3.sz. terület

- Felszíni parkoló: 303 parkolóállás





# BIATORBÁGY, TÓPARK - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



## JELMAGYARÁZAT

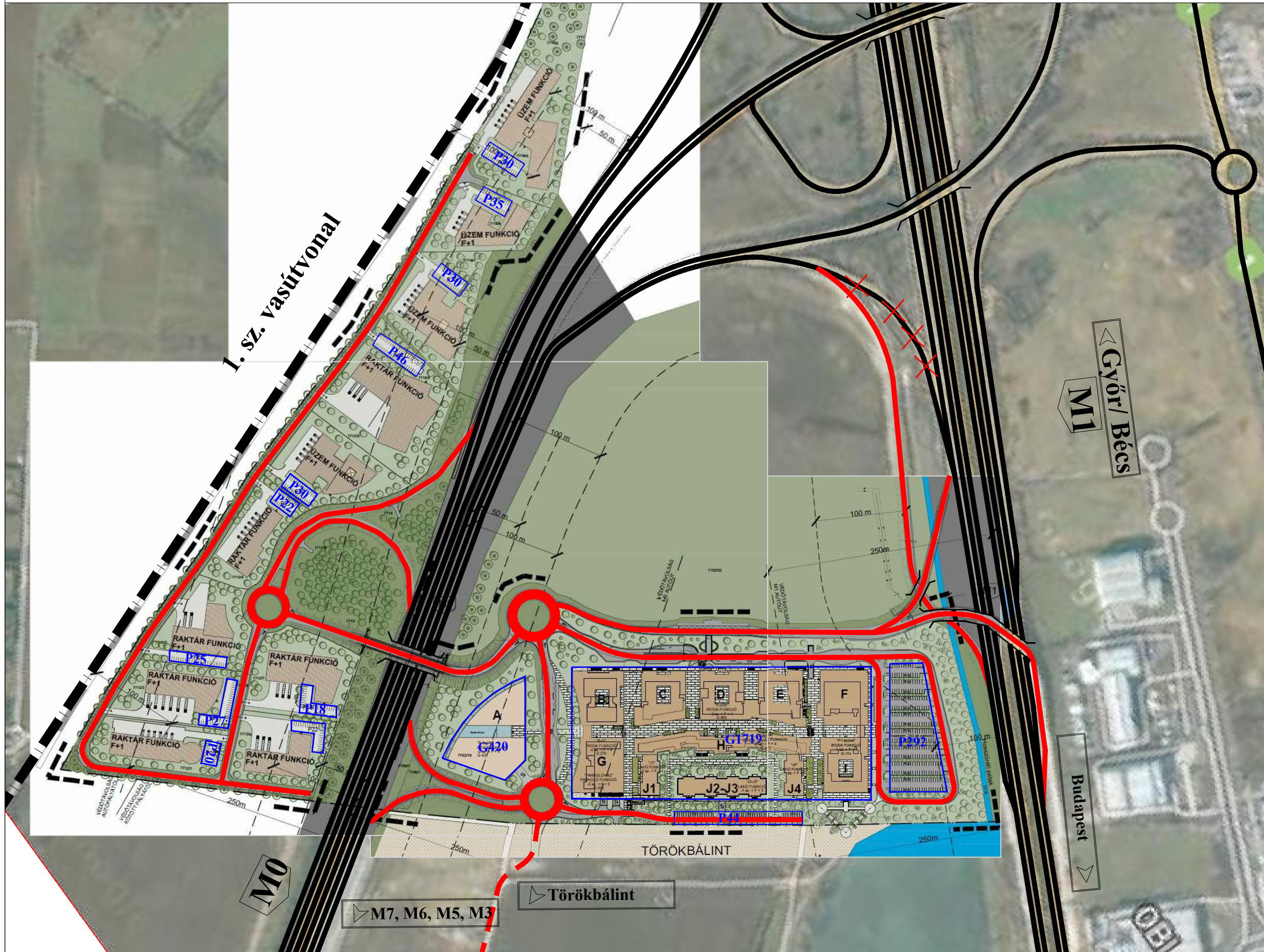
-  gyorsforgalmi út
-  I. rendű főút
-  ipari kiszolgáló út
-  körforgamú csomópont
-  vasútvonal
-  híd, felüljáró

## Tervezett

-  körforgamú csomópont
-  tervezett út



# BIATORBÁGY, TÓPARK - SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA



## JELMAGYARÁZAT

- gyorsforgalmi út
- I. rendű főút
- körforgamú csomópont
- vasútvonal
- híd, felüljáró

## Épülő

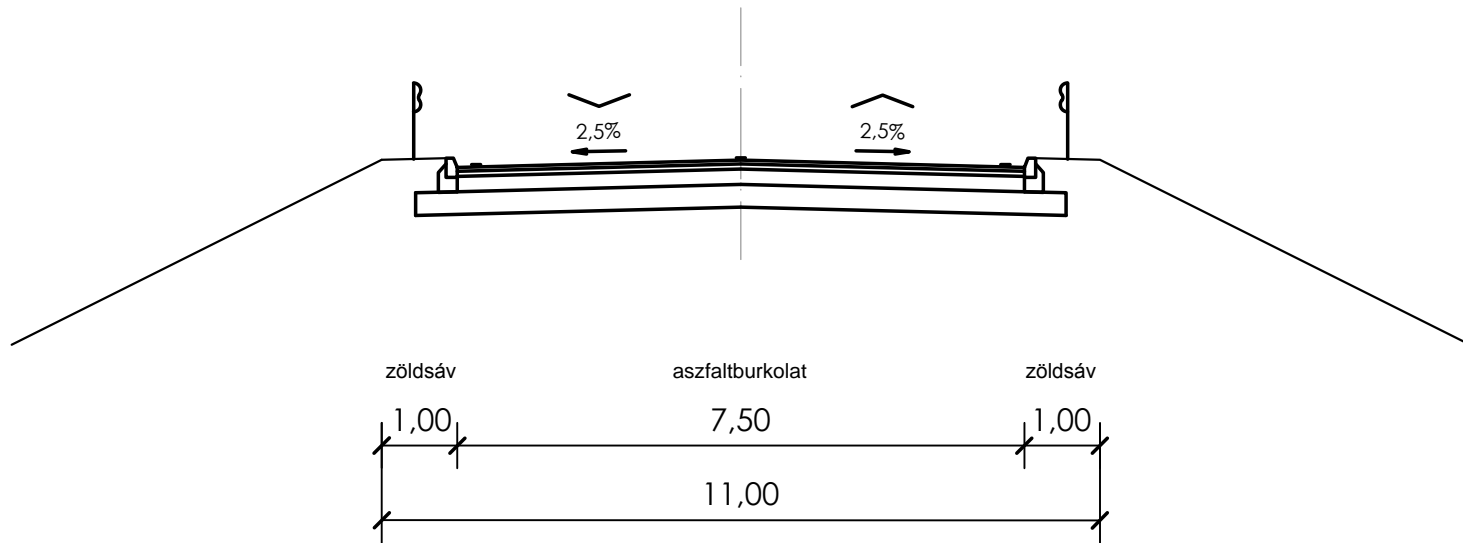
- körforgamú csomópont
- úthálózat
- parkoló
- megszűnő útszakasz

K-2.

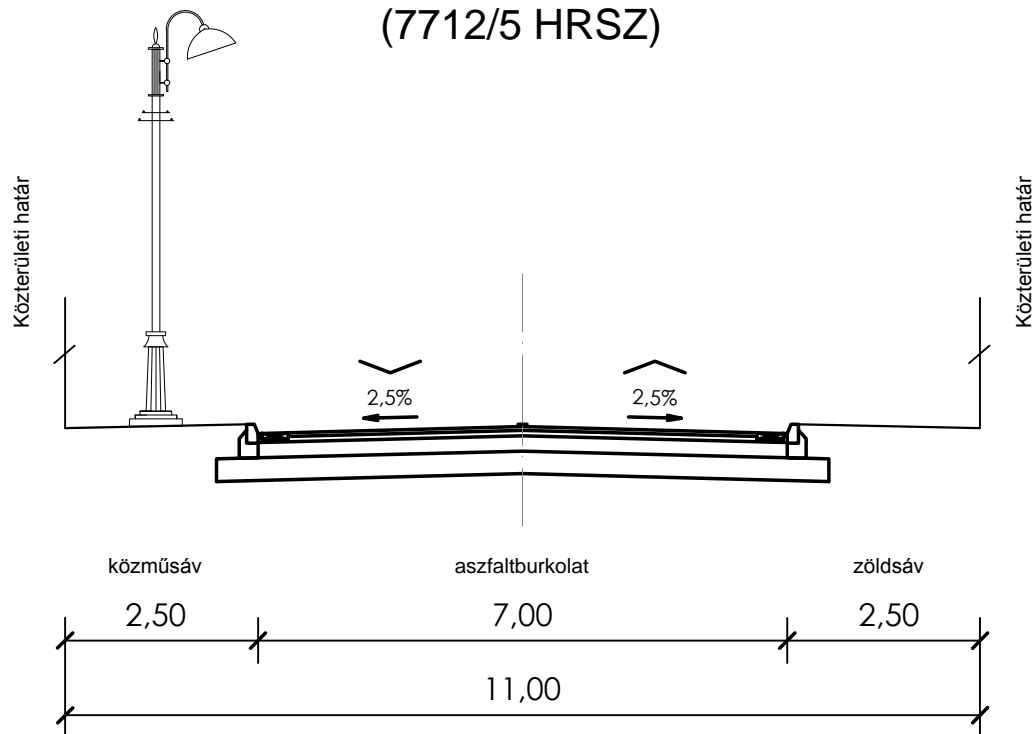
TERVEZETT ÚTHÁLÓZAT



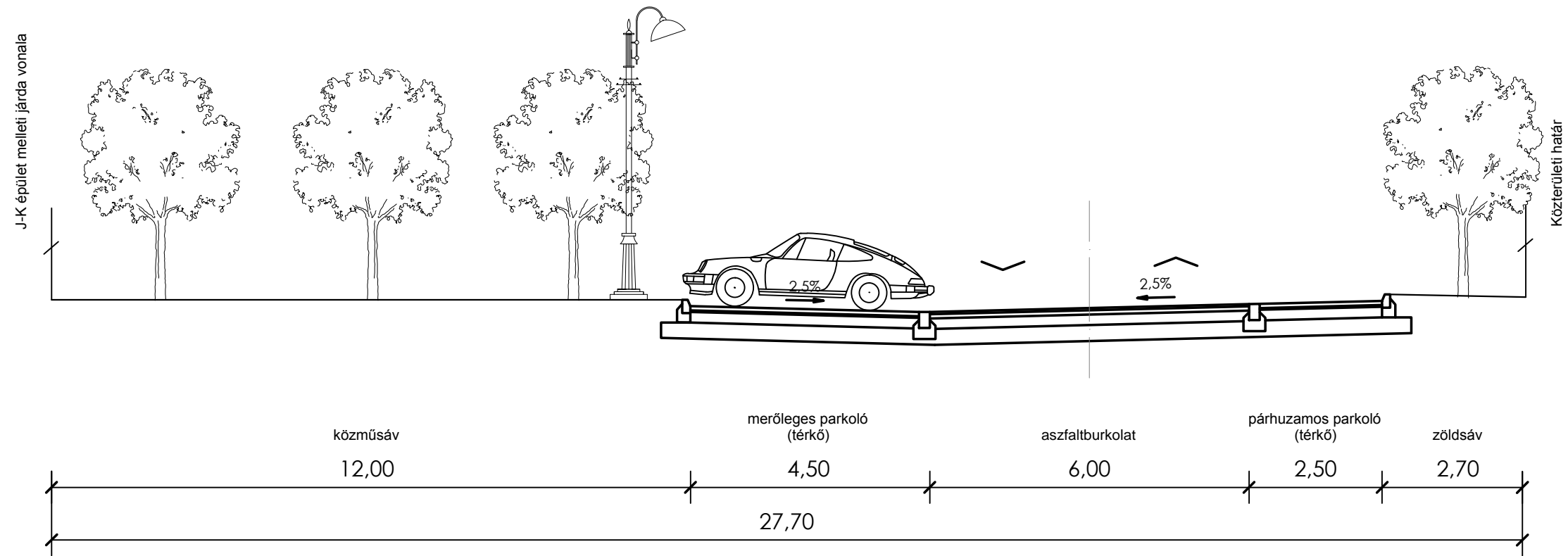
M1 felett vezetett út  
(7713 HRSZ)



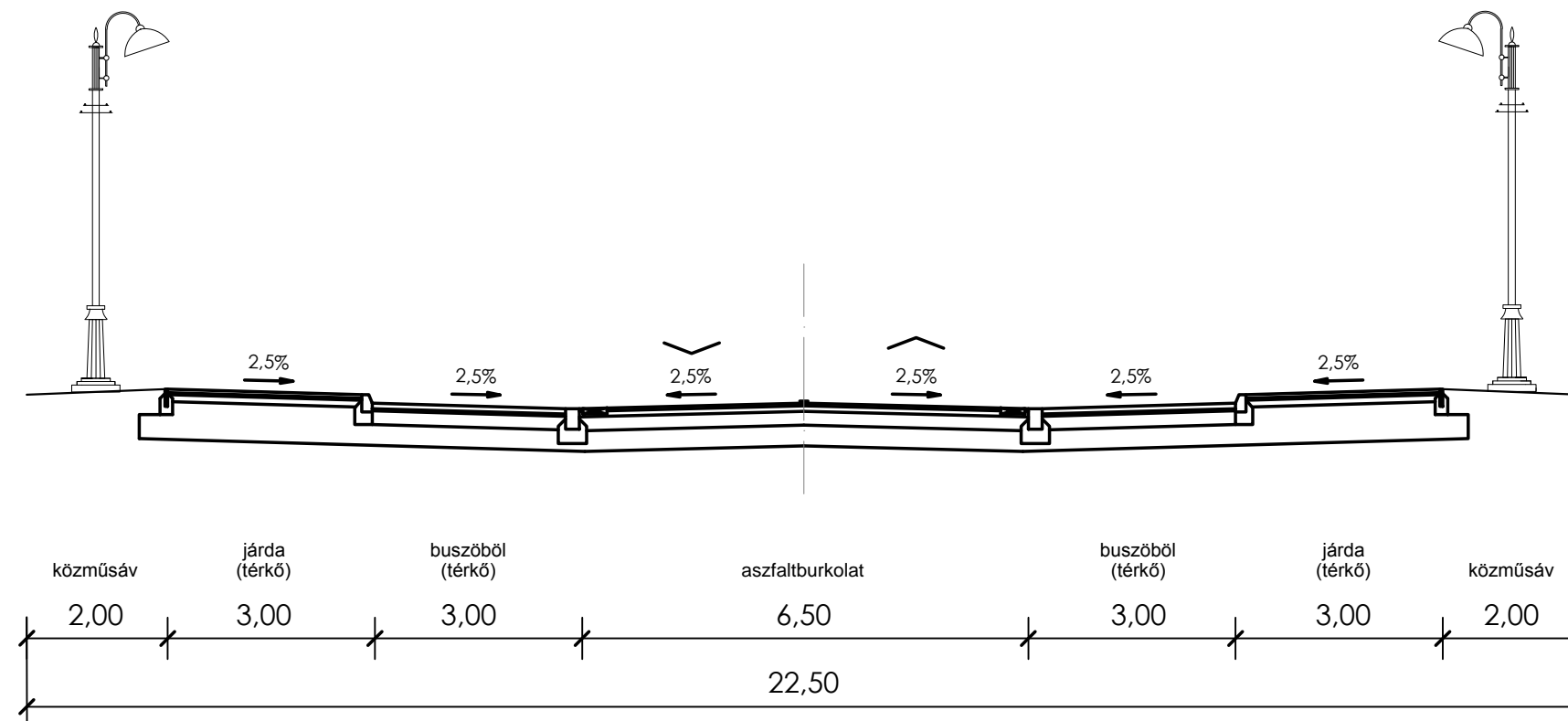
Déli iparterület  
(7712/5 HRSZ)



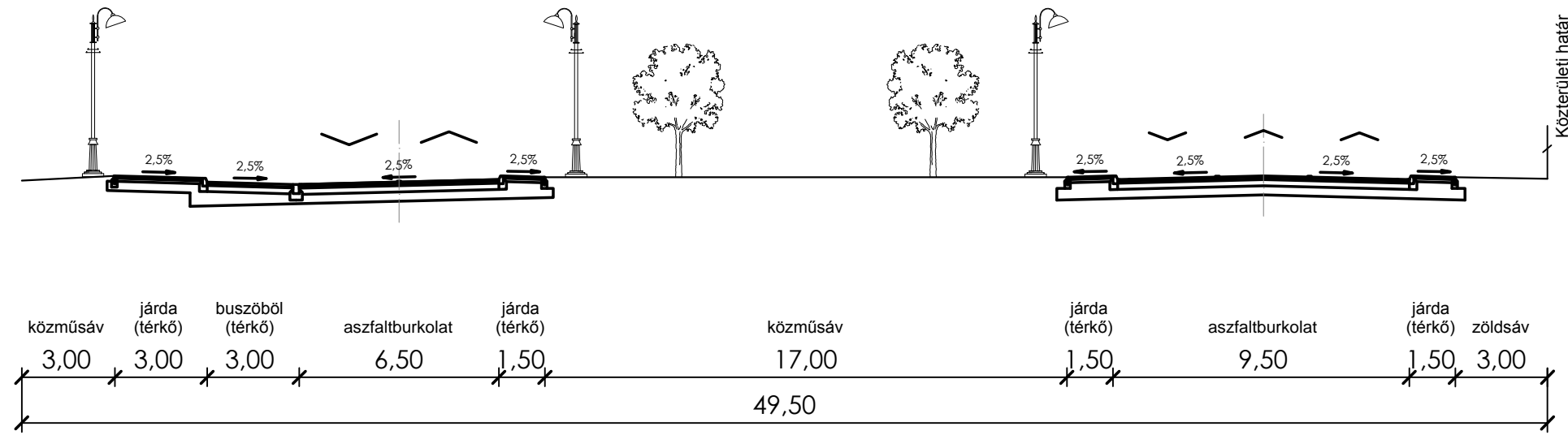
"J2" és "J3" épület előtti  
parkolófelület



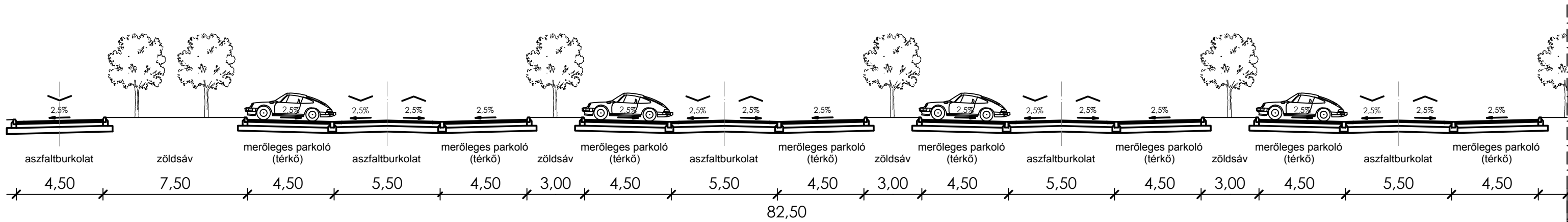
"A" és "B" épület között  
buszöböllel



"D" épület előtt  
buszöböllel



"F" és "I" épület melletti parkolófelület



## Közművek

A tervezési terület az M1 autópálya, a Törökbálinti Tó északi-északkeleti partja mellett végighaladó út, a Törökbálint-Biatorbágy településhatár, a Budapest-Győr vasútvonal, az M0 autópályát és a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út által határolt terület.

A tervezési területet határoló M1 autópálya északi oldalán üzemelő ún. budaörsi Budapark terület, a Budapest-Bécs vasútvonal nyugati oldalán lévő törökbálinti Nemzetközi Üzleti Park, valamint a Törökbálinti lakóterület számára a teljes közműellátás különböző közmű szakági hálózatait rendszerei kiépültek. A legközelebbi biatorbágyi beépített terület a Vendel Park területe, ahol a teljes közműellátás szintén kiépült.

A tervezési területen belül azonban a közműellátó hálózati rendszerek még csak részben épültek ki, de néhány, más területi egységeket kiszolgáló célvezeték a tervezési területen áthalad. Ilyen vezeték egy NÁ 300-as méretű regionális vízvezeték az M0 autópálya mentén és egy, a tervezett M0 és M1 autópályát összekötő út mentén megépített 22 kV-os villamos szabadvezeték, valamint közmű létesítménynek minősül a Tó Park terület és az M1 autópálya között már új nyomvonalra átépített csapadékvizeket szállító Hosszúréti patak is. A terület ellátására a törökbálinti hálózat felől kiépült egy jelenleg még magántulajdonú dn 200-as vízvezeték és egy ideiglenes transzformátor állomás.

A településrendezési javaslat szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően a terület legnagyobb részén GKSZ és Településközponti vegyes terület alakítható ki, amelyben lakófunkciók is elhelyezhetők.

A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területen a tervezett komfortos, kényelmes élet- és munkakörülményt, hatékony gazdálkodási lehetőséget nyújtó igényes telkek számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátás biztosítására kiépítendő a terület vízellátása, szennyvízcsatornázása, felszíni vízrendezése, korszerű vezetékes energiaellátása és a vezetékes hírközlése. Az ingatlankomplexum minden szegmense zöld energia felhasználásával és környezettudatos megoldásokkal kerül kialakításra.

A megengedett max. beépítési lehetőség megvalósulását követően a teljes közműellátás biztosítása esetén várható összes közműigények (kerekítve):

Vízigény (m <sup>3</sup> /nap)	510
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m <sup>3</sup> /nap)	460
Villamosenergia igény (MW)	6,9
Földgáz igény (Nm <sup>3</sup> /h)	1450

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű-áganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként az alapbázis fejlesztésre.

### Vízellátás

A tervezési területen a tervezett létesítmények prognosztizált vízigénye 510 m<sup>3</sup>/nap. Ezt a vízmennyiséget alapbázis szempontjából a Biatorbágyi területeken vízellátást szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt. a meglévő alapbázisairól biztosítani tudják.

A tervezési terület ellátására a terület melletti törökbálinti Tó Park területén a vasút mellett épült ki az ÉTV NÁ 300-as regionális vízvezetékéről leágazó dn 200-as vízvezeték. A további



létesítmények ellátására a később kialakulandó feltáró utak nyomvonalán kell egy ellátó hálózati rendszert kialakítani. Az ellátó rendszert az M0 autópálya mentén üzemelő dn 300-as vezetékről kiépítendő, az autópálya nyomvonalát keresztező bekötő vezetékkel fogják betáplálni. A telken belüli vezetékek nem közterületi utak nyomvonalán fognak kiépülni, így a vezetékek sem lesznek közterületi vezetékek, tehát üzemeltetés vonatkozásában különleges megoldásokra lehet szükség. A már kiépült vezeték jelenleg magánvezeték, a lecsatlakozás után egy mérőhelyet alakítottak ki. A mérőhelyen mért fogyasztás után a Vízmű a tulajdonos felé számláz. A hálózat üzemeltetését vagy a tulajdonos a saját üzemeltető szervezetével végezheti, vagy pedig megbízhat az üzemeltetésre egy arra jogosult más szervezetet is.

A belső ellátó hálózati rendszert lehetőleg körvezetékes kialakítású rendszerre javasoljuk kiépíteni, mert a körvezetékes rendszerű hálózattal biztonságosabb ellátást lehet szolgáltatni, azzal az esetleges pangó vizes állapotokat el lehet kerülni.

A tervezési területen belül NÁ 100-as-paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték a megfelelő tűzvízmennyiség biztosítása érdekében nem építhető. Az építendő vízellátó hálózatra a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében a rendeletekben előírt sűrűségben föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

### **Szennyvízelvezetés**

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A szennyvíztisztító telep korszerű technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m<sup>3</sup>/nap és + 10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési lehetősége biztosított. A 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A tervezett létesítmények megvalósulása esetén a területen 460 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség. A biatorbágyi szennyvíztisztító telep a jelenleg tervezett fejlesztések során keletkező 420 m<sup>3</sup>/nap szennyvíz mennyiséget jelenlegi állapotában nem fogadni tudja fogadni, az ide vezetés esetében annak kapacitás bővítését el kell végezni. A tervezési terület a Törökbálint-Biatorbágy településhatár mellett helyezkedik el, tehát a törökbálinti szennyvízcsatorna hálózat is a közelben van.

Törökbálinton elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője az ÉTV Kft. A vizsgálatok szerint a településen két szennyvíztisztító telep üzemel. A városi szennyvíztelep Törökbálint város területén keletkezett szennyvizet tisztítja. A telep Törökbálinton a Téglagyár utcában üzemel. A telep hidraulikai terhelése: 3.000 m<sup>3</sup>/nap, szárazidei terhelése: kb. 2.200 m<sup>3</sup>/nap, tehát tartalék kapacitással rendelkezik.

A szennyvizet elvezetését a talaj- és talajvíz védelme érdekében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózaton keresztül kell megoldani. A területen az előközművesítés keretében kell a kiépítendő utak nyomvonalán a szennyvízcsatorna hálózatot megépíteni. A tervezési terület topográfiai szempontból a Törökbálinti tó irányába lejt, így a kiépítendő gravitációs szennyvízcsatorna hálózati rendszert is ebbe az irányba gravitálisan lehet kialakítani. A víztározó mellett kell egy szennyvíz átemelő berendezést építeni, amelyekből nyomóvezetéken keresztül lehet a szennyvizet a meglévő elvezető rendszerbe juttatni. Befogadóként kedvező adottság a Bajcsy Zsilinszky úti Ø 40-es méretű betoncsatorna, mert az ilyen nagyméretű csatornának megfelelő vízszállító kapacitása van. Másik lehetőség az Őrház utcai Ø 20-as méretű KG PVC csatorna, de ennek hidraulikai felülvizsgálatát el kell végezni az ilyen mennyiségű többlet szennyvíz elvezethetősége érdekében.

Meg kell még említeni, hogy közcsatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizet engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozásból eredő eltérő szennyezettségű vizet telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába továbbítani.

## Csapadékvízvezetés

A tervezési területen tervezett létesítmények (építmények, utak, stb.) megvalósulása esetén a területen a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. A csapadékvizek végső befogadója a víztározó lehet, a vizeket az utak nyomvonalán kiépítendő zárt csapadékcsatorna hálózattal kell a befogadóba vezetni.

A Tó jelenleg jelentősen feliszapolódott, így a tározó kapacitása is lecsökkent. A víztározó komplex funkciójú, azaz elsődlegesen árvízcsúcs csökkentési és öntözési, járulékosan horgászati célú. A tó a környezetében - az M0, M1, a biatorbágyi és a budaörsi területeken - továbbá a törökbálinti fejlesztési területen keletkező többlet vizek befogadására jelenleg már csak műszaki beavatkozásokkal (vízszint szabályozás, kotrással, stb) alkalmas.

A tervezési területen létesítendő burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket úgy lehet a tóba vezetni, ha a továbbtervezések során a bevezethetőséget igazolják és azt hatóságokkal egyeztetik és engedélyeztetik. Várhatóan a tervezési terület telkén egy csökkentett kifolyású záportározó létesítésére lesz szükség, az abból a befogadóba vezethető vízmennyiséget szintén engedélyeztetni kell a hatóságokkal.

A csapadékvíz tóba való vezetésnél nagy figyelmet kell arra fordítani, hogy a szennyezett csapadékvizeket befogadóba vezetni nem szabad. Így azokon a helyeken, ahol a csapadékvizek szennyezésének esélye fennáll, ott a bevezetés előtt hordalék, illetve szénhidrogénfogó berendezés alkalmazása szükséges.

## Energiaellátás

A tervezési terület korszerű, környezetbarát, komfortos, automatikus üzemvitelű energiaellátása csak vezetékes energiahordozóval biztosítható. A térségben vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

Energetikailag, beruházási és üzemeltetési költségeket is figyelembe véve a legkedvezőbbben, a villamosenergia világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére, a földgáz komplex termikus célú energiaellátásra alkalmas.

## Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati 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 tervezési terület telke az M1 és az M0 autópálya között fekszik, a két autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellett épült ki egy 22 kV-os földkábel.

A tervezési területen várható 6,9 MW villamosenergia igények kielégítésére 2 alternatíva adódik:

- Amennyiben az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellett meglévő 22 kV-os földkábel rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor a telken belül elhelyezendő 6 transzformátor telepítésére van szükség, ez a továbbtervezés során megkérendő ELMŰ nyilatkozatban leírtaktól függ.
- Ha az M1 és az M0 autópályát összekötő tervezett út nyomvonala mellett meglévő 22 kV-os földkábel nem rendelkezik ekkora szabad kapacitással, akkor vagy a Budaörsi, vagy pedig a Biatorbágyi alállomástól kell új 22 kV-os kábelkört kiépíteni és arról lehet a telken belül építendő transzformátorokat betáplálni.

A tervezési területen építendő közép- és kisfeszültségű villamosenergia ellátó hálózatokat földkábelekkal, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A tervezési terület telkén a telken belüli feltáró utak és a parkolók nyomvonalán a

térvilágítást is ki kell építeni. A térvilágításnak nemcsak közlekedésbiztonsági, hanem vagyonbiztonsági és figyelemfelkeltő szerepet is szolgálni kell. Az intenzívebb megvilágítás a nagyobb megvilágítást nyújtó, ill. a sűrűbben szerelt lámpákkal, lámpatestekkel biztosítható. Nagyon fontos, hogy energiatakarékos lámpatestek kerüljenek elhelyezésre. A közvilágításnak a terület arculatformálásában is jelentős a szerepe.

### **Földgázellátás**

Biatorbágyon a földgázellátás szolgáltatója a TIGÁZ DSO Földgázelosztó kft.

A tervezési területen az új létesítmények prognosztizált földgáz igénye 1450 Nm<sup>3</sup>/nap. Ezt a mennyiséget alapházis szempontjából a Tigáz Zrt. szolgáltatni tudja.

A tervezési terület tágabb környezetében megfelelő kapacitású meglévő nagyközépnomású vezetékek Törökbálinton, a Bajcsy Zsilinszky utca - Tópark utca nyomvonalon üzemelnek, ezekről lehet a terület ellátására leágazó vezetékét építeni. A területet ebből az irányból feltáró út korábban a Tó völgyzáró gátján épült meg. A gáttestben gázvezeték nem építhető, így a vezeték csak a gát mentett oldali telkén, szolgálmi jog biztosításával építhető meg, vagy egy hosszabb, máshol lévő nyomvonalon kell a betápláló vezetékét megépíteni. A mentett oldali telken az érvényben lévő tervek szerint piac létesítését tervezik, amihez a telket jelentősen feltöltötték, így a gát elveszíti funkcióját, mert a telek magasparttá vált. Ekkor már a meglévő magasparti részen a vezeték megépíthető.

A területen belüli a később kialakítandó utak nyomvonalán kell a földgázellátó hálózatot kiépíteni. A hálózati rendszert a fent említett nagyközépnomású vezetékekről lehet betáplálni. A területen belül egy nagyközép/középnomású nyomáscsökkentő berendezést kell telepíteni, a területen belüli ellátást középnomású hálózati rendszerrel javasoljuk megoldani.

### **Megújuló energiaforrások**

A hagyományos energiahordozók költségigényessége miatt a fogyasztók érdeklődése a megújuló energiahordozók iránt növekszik. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely évi 2000-2200 napos óra hasznosítását tenné lehetővé.

Energiagazdálkodási szinten reálisan megtérülő beruházással távlatban is a megújuló energiahordozók közül csak a nap energiája hasznosítható. A település természeti adottsága alapján a 2000-2200 óra körüli napos óra aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatröntővé válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezeték nélküli energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Egyéb megújuló energiahordozók (szél-, földenergia) hasznosítását akadályozza, hogy a hasznosítását szolgáló beruházás gazdaságossága vitatható, megtérülése a jelenlegi hagyományos energiahordozók árstruktúrája mellett távlatba nyúló, így hasznosítására legfeljebb egy-egy beruházó vállalkozik.

### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

Biatorbágyon, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpont-hoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Biatorbágy 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A fejlesztések során fellépő vonaligény kielégíthető.

A vezetékes távközlési hálózatot a tervezési területen belül kizárólag földkábelekkel lehet kiépíteni.

### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.



# Jóváhagyandó Munkarészek

**Biatorbágy Város  
Tópark  
településrendezési eszközei**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS**

**Biatorbágy Város Önkormányzata**  
Képviselő-testületének

../.... (...) önkormányzati határozata

Biatorbágy város településszerkezeti tervéről

**TERVEZET**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) bb) és 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervét.

1. Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) az 1.sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terven és a TSZT „védelmek és korlátozások” tervlapon ábrázoltaknak megfelelően.

2. A határozat érvénye Biatorbágy Tópark Projekt területére -Hrsz 7702/31, 7702/32, 7702/19, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4-10, valamint a 7717 telkek és az általuk közbezárt területe terjed ki.

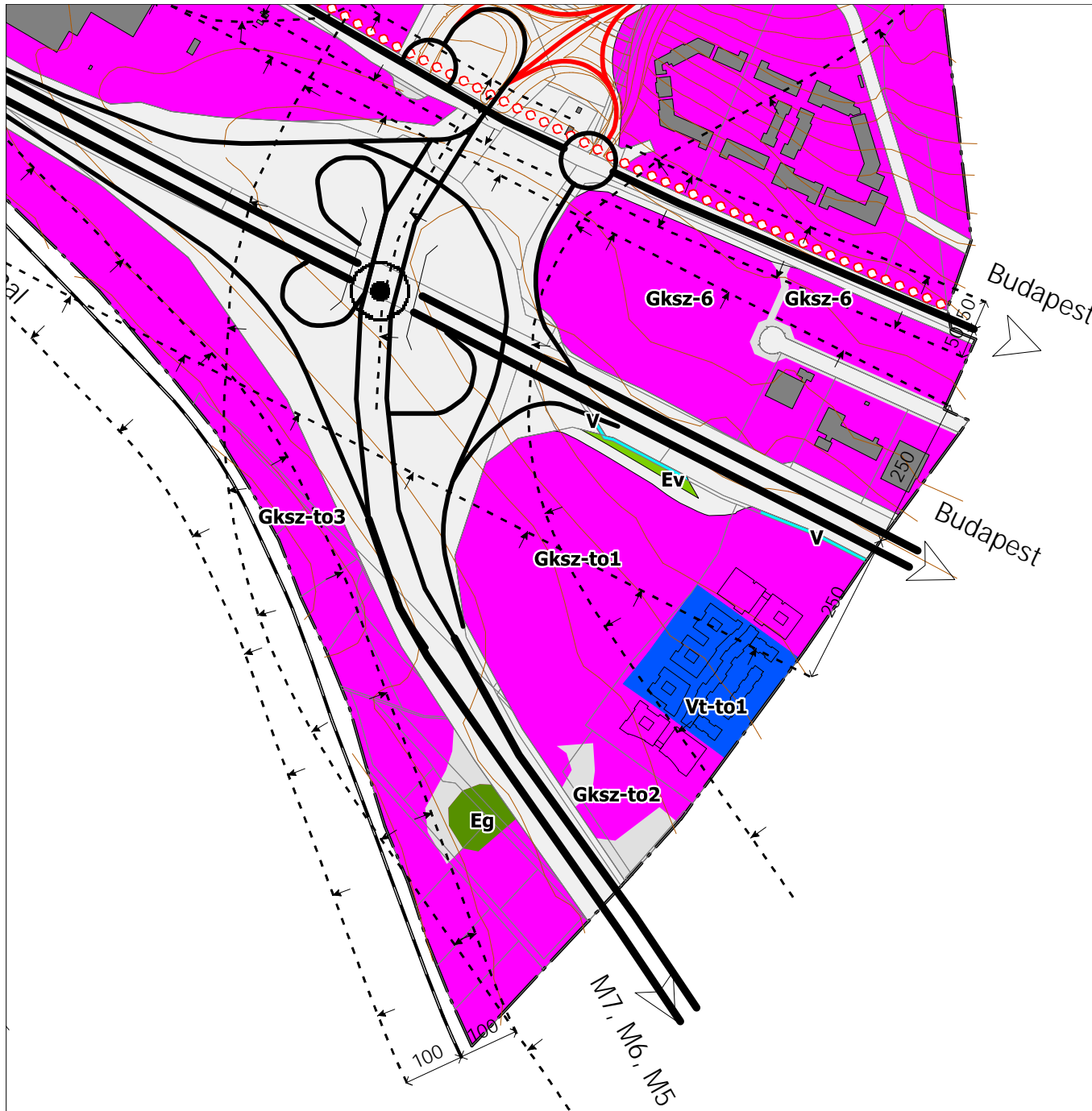
3. A határozat mellékletei

- 1 1. a. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv M=1:10000, ,
- 2 2. melléklete a településszerkezeti terv leírása,
- 3 3. melléklete a változások, ütemezések
- 4 4. melléklete a település területi mérlege
- 5 5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása
- 6 6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye

4. E határozat hatályba lépése után a közigazgatási területen belül készülő terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a határozatban és a tervlapban foglaltaktól eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet a határozat és a tervlap egyidejű módosításával, a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után határozattal módosítani kell.

# 1. melléklet Településszerkezeti terv





### Területfelhasználás egysége

- Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
- Településközponti vegyes terület (2,4)
- Vízgazdálkodási terület
- Köúti közlekedési terület
- Védelmi erdőterület
- Region

### Egyéb korlátozások

- Védőtávolságok

### Közúti közlekedés

- Autópálya
- Főút
- Gyűjtőút
- Tervezett gyűjtőút
- Tervezett kerékpárút

### Kötőtpályás közlekedés

- Meglévő vasút

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BIATORBÁGY TÓPARK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
314/2012. KORM. RENDELET SZERINTI VELEMÉNYEZÉSRE

Lépték M=1:10000

Dátum 2016. MÁJUS HO.

**obeliszk stúdió**  
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Településtervező Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Kotsis István TT/1 É 01-1348

Auer Jolán TR 01-5003

Tájérendezés, zöldfelület, környezetvédelem Auer Jolán TK/1 01-5003

M. András Ágnes

Közlekedéstervező Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T

Energia-közmű Hanczár Zsoltné TH, TE, TV  
Vízközmű, Hírközlés Biró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL

## **2. melléklet Településszerkezeti terv leírása**

## Beépítésre szánt területek

### VEGYES TERÜLETEK

A Tópark Projekt területének középső részén településközponti vegyes terület kerül kijelölésre. Az épületegyüttes Törökbálinti.tó felé néző épületeiben (J, H épületek), valamint a C épületben lakások kerülnek kialakításra. A épületrészek földszintjén kereskedelmi és vendéglátó rendeltetések tervezettek

### GAZDASÁGI TERÜLETEK

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelent. A Tópark területén a jelenleg hatályban lévő, többször módosított építési engedély a hatályos településszerkezeti terven vízgazdálkodási és erdőterületeknek jelölt területekre a létesítményekhez szükséges parkolóterület kialakítására adott engedélyt. A 2007. évben készült településszerkezeti és szabályozási terv módosítás a településszerkezeti terven az M0 lehajtó ága mellett jelölt erdőterületet nem tartalmazta. A terület egy része autópályák felé eső részei gazdasági területfelhasználásuk maradnak.

Az M0 autópálya és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal közötti terület régóta kereskedelmi, gazdasági területnek kijelölt.

## Beépítésre nem szánt területek

### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A meglévő és tervezett közutak, és vasutak nyomvonalát a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Biatorbágy területét jelentős mértékben érintik az M1, M0 autópályák és az 1-es főút területe. A M0 autópálya 1.sz főúttól északra haladó szakaszának helybiztosításának fenntartása a távlati megvalósítás miatt jelölésre került.

Az országos mellékutak 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út, 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út , 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út, 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút mellett a település gyűjtőútjai által alkotott hálózat vonalas elemként került feltüntetésre. A meglévő 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal mellett jelölésre került az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza, Biatorbágy külterületén. A tervezett vasútvonal környezetvédelmi szempontból érzékeny területen halad, ezért javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszon alagútban kerüljön kiépítésre. Ez összhangban van a vasútvonal szomszédos Törökbálint területén jelölt nyomvonalával.

### ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek kerül kijelölésre az M0 autópálya lehajtó ágában, valamint megmarad egy kisebb védelmi rendeltetésű erdő folt az M1 autópálya mellett.

### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A Településszerkezeti tervben vízgazdálkodási területek lehatárolású a Hosszúréti patak.

## Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

### SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMELK,

#### Gyorsforgalmi utak

- Meglévő, megmaradó:
  - M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
  - M1 autópálya (Budapest – Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.
- Tervezett:
  - M0 autóút (körgyűrű): 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

#### Kötőpályás közösségi közlekedés

Az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonalon a MÁV ZRt. Az engedélyezési sebesség

## Védelmi és korlátozó elemek

### VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A védőtávolságok lehatárolásra kerültek a Településszerkezeti terven és a szabályozási terven.

#### Közlekedés

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága, (100 m)
- vasút védőtávolsága, (50m)

### TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEL

Nem érinti a területet.

### ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Régészeti lelőhely érinti a területet.

## 3. melléklet Változások, ütemezések

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET FELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
<b>Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)</b>			
1	Tópark projekt területének középső része	Kereskedelmi gazdasági terület	Településközponti terület
2	Autópálya csomóponti ágak	Kereskedelmi gazdasági terület	Közúti közlekedési terület
3	Autópálya lehajtó ág területe	Kereskedelmi gazdasági terület	ErdőterületKözúti közlekedési terület

## 4. Területi mérlege

Tervezési terület	49,18
Beépítésre szánt terület	39,91
Beépítésre nem szánt terület	9,27

TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	TERÜLETE	
MEGNEVEZÉSE	JELE	HA
Beépítésre szánt területek		
Településközponti vegyes terület	Vt	4,21
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	35,70
Beépítésre nem szánt területek		
Erdőterület – védelmi erdő	Ev	1,04
Vízgazdálkodási terület	V	0,24
Közlekedési terület	Kőu	7,99
<b>Összesen</b>		<b>49,18</b>

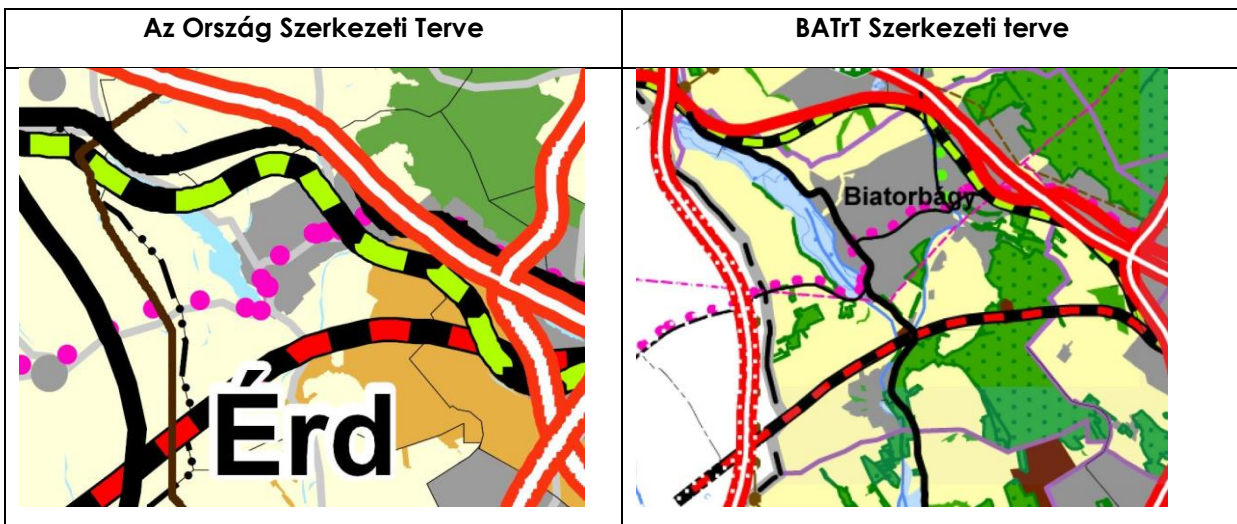
## 5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013 decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülről” térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

### Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása



Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök készítése esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a **BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés** kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.



TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

**Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelések igazolása:**

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

A műszaki-infrastuktúra-hálózatok közül az OTrT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Biatorbágy közigazgatási területén az országos közút- és vasúthálózat, valamint az országos kerékpárút törzshálózat elemeit tünteti fel. Biatorbágy Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza ezen elemeket, mint az OTrT, **nincs eltérés, tehát megfelel.**

**Térségi övezeteknek való megfelelés igazolása**

Az OTrT országos övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség	Tópark területének érintettsége
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	igen	nem
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen	nem
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen	nem
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	igen	
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	nem	nem
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségeltározók területének övezete	nem	nem
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem	nem

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Biatorbágy közigazgatási területét melyik térségi övezetek érintik, és ezek érintik-e a Tópark területét:

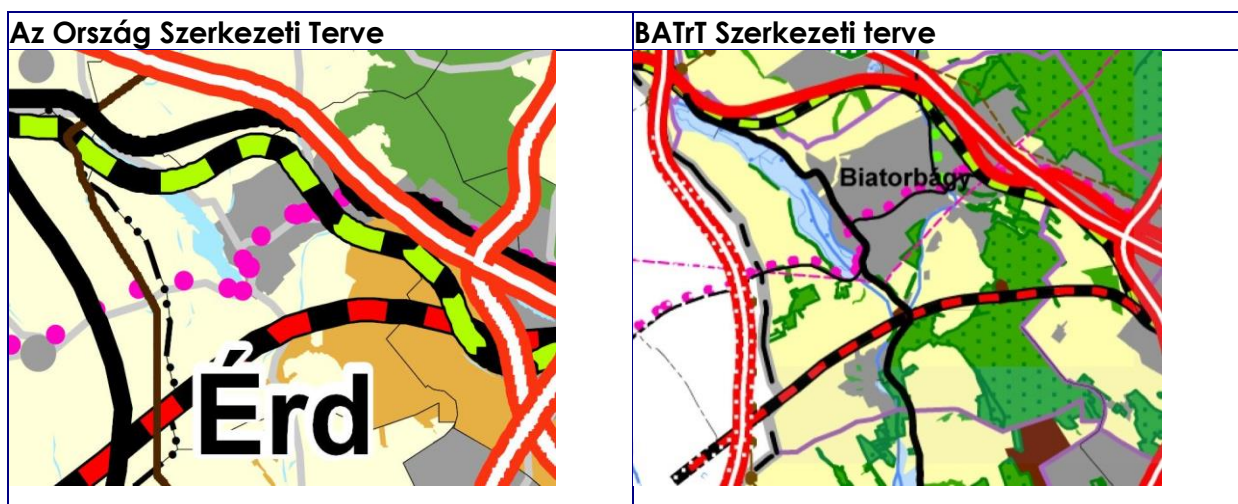
A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség	Tópark területének érintettsége
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	+	nem
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	+	nem
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—	nem
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—	nem
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—	nem
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—	nem
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	+	nem
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—	nem

A módosuló területfelhasználású területeket a TSZT felülvizsgálatáról szóló határozat 3. melléklete mutatja be. .

*Térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vett területe” Biatorbágy közigazgatási területén, adatok a további tervezések számára*

Biatorbágy Város Önkormányzata 2015-ben területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett az Önkormányzat beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen, valamint területcserre vonatkozásában. Pest Megye Kormányhivatala a PE/AF/29-2/2016 ügyiratszámú határozatában adott engedélyt, az erdőkre vonatkozó területcserék kivételével.

Térségi területfelhasználási kategória	Területe a BATrT-ban (ha)	Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) (ha)	Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29-2/2016) (ha)	jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett” területe	további „igénybe vételek” lehetősége %-ban
				ha-ban	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54		+1,19%
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	–10%
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	–15%
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	–15%
építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19		nincs előírás



Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében (továbbiakban a megfelelőség igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbiekben ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

## 6. Biológiai aktivitásértéke 20771,99

### Biológiai aktivitásérték változása

A hatályos településszerkezeti terv feldolgozása alapján számított biológiai aktivitás értéke 20194,62

Hatályos terv alapján számított

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
MEGNEVEZÉS	Területe (ha)	pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Településközponti vegyes terület		0,5	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	39,92	0,4	15,97
Beépítésre nem szánt területek			
Erdőterület – védelmi erdő	1,06	9,0	9,54
Vízgazdálkodási terület	0,61	6,0	3,66
Közlekedési terület - Autópályák, autóutak, valamint főutak	7,29	0,5	3,65
<b>Összesen</b>	<b>48,88</b>		32,71

Jelen terv alapján számított

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
MEGNEVEZÉS	Területe (ha)	pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Településközponti vegyes terület	4,35	0,5	2,175
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	35,055	0,4	14,022
Beépítésre nem szánt területek			
Erdőterület – védelmi erdő	1,245	9,0	11,205
Vízgazdálkodási terület	0,24	6,0	1,44
Közlekedési terület - Autópályák, autóutak, valamint főutak	7,99	0,5	3,995
<b>Összesen</b>	<b>48,89</b>		32,88

A Biológiai aktivitás értéke +0,17

# Biatorbágy TÓPARK Településrendezési eszközei

## Helyi építési szabályzat

**TERVEZET**

**314/2012. Korm. rendelet szerinti véleményezésre**

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
../.... (....) önkormányzati rendelete  
Biatorbágy Tópark  
helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bb) és 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

**I. RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet**  
**Rendelet alkalmazása**

**1.§.**

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

- (1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Tópark területére terjed ki.
- (2) A helyi építési szabályzata (továbbiakban HÉSZ) rajzi melléklete
  - a) 1. melléklete Biatorbágy Tópark területére készült szabályozási terv M=1:2000, (továbbiakban SZT) ,

**2.§**

- (1) A Szabályozási Terven jelölt elemek közül kötelezőnek kell tekinteni a tervlapon „kötelező elemek”-ként jelölt elemeket.
- (2) A kötelező szabályozási elemek között fel nem sorolt szabályozási elem:
  - a) a más jogszabály által elrendelt elem, védőtávolság, korlátozás, védelem megváltozik, ha a külön jogszabályok szerinti általános előírások, lehatárolások megváltoznak,
  - b) a javasolt elem megváltoztatható, ha a változás a HÉSZ előírásaival és más jogszabállyal nem ellentétes.

**3. §.**



## **Értelmező rendelkezések**

E rendelet alkalmazásában

- (1) Háromszintű növénytelepítés: a telek zöldfelülete területének minden 150 m<sup>2</sup> – re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- (2) Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m<sup>2</sup> szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes szintterületbe
- (3) Telek be nem építhető része: a telek SZT-n lehatárolt azon része, amelyen épület nem, építmények közül kizárólag út, kerítés és közműépítmények helyezhetőek el.
- (4) Védőfásítás: a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

## **II. FEJEZET**

### **Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások**

#### **4.§.**

#### **Az épített környezet védelme, értékvédelem**

- (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:
  - a) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

## **III. Fejezet**

### **Természet- és környezetvédelmi előírások**

#### **5.§.**

#### **Levegőtisztaság-védelmi előírások**

- (1) A légszennyező források üzemeltetését a létesítéskor elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.
- (2) Diffúz forrású légszennyezést és bűzt okozó technológia nem telepíthető.

#### **6. §**

#### **Vizek védelmének előírásai**

- (1) A felszín alatti vizek és a földtani közeg, szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából Biatorbágy közigazgatási területe „fokozottan érzékeny” és „kiemelten

érzékeny" felszín alatti vízminőség-védelmi besorolású. A területen kizárólag olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek során az országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

- (2) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenység a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogénzáró) aljzaton végezhető.
- (3) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.
- (4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni.

## **IV. fejezet** **A közművek előírásai**

### **7.§.**

#### **Szennyvízellátás**

- (1) A területen a felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.

### **8.§.**

#### **Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés**

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (2) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (3) A Hosszúrétai patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
  - a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén,
  - b) új telekosztású terület esetén.
- (4) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (5) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében történő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani.
- (6) A csökkentett kifolyású záportározókat a teljes vízgyűjtő területükre kell méretezni.
- (7) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.

- (8) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

## **V. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (filalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)**

#### **9.§.**

#### **Telekalakítás**

- (1) Tervezett szabályozási vonallal érintett telken a szabályozást megvalósító telekalakítást követően helyezhető el épület vagy épületrész.
- (2) Magánút telke, közműtelek - közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára – minden építési övezetben és övezetben akkor is kialakítható, ha a magánút telkének mérete nem éri el az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

## **VI. Fejezet**

### **Az építési általános szabályai**

#### **10. §**

#### **Az építési hely meghatározásának szabályai**

- (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, vagy a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.
- (2) A közlekedési létesítmények védősávjába benyúló építési hely részén tervezett épület elhelyezése esetén a közút kezelőjének hozzájárulását ki kell kérni.

#### **11. §**

#### **Egyéb építési előírások**

- (1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.
- (2) Az építési övezetekben:
  - terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet kivéve, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik,
  - melléképítmények és kiegészítő építmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,
  - kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m<sup>2</sup> területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,
- (3) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás településképi véleményezési és engedélyezési szabályoknak megfelelően helyezhető el.

## **12. §**

### **A kialakult-, és új beépítéseknél az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai**

- (1) Az épületmagasság értéke minden homlokzatra alkalmazandó, ahol az egyes homlokzatok eltérési mértéke legfeljebb az épületmagasságtól legfeljebb 10% lehet magasabb.

## **13.§.**

### **Közművesítettség**

- (1) A terület építési övezeteiben az építési telkek beépítésének minimális feltétele - a fő rendeltetésű épületekre vonatkozóan részleges közművesítettség.

## **14.§.**

### **Kerítés**

- (1) Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és legalább 50 %-ban áttört lehet. A kerítés lábazat legfeljebb 50 cm magas lehet.
- (2) Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető.
- (3) Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.
- (4) A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.

## **15.§.**

### **Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése**

- (1) Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezethez illeszkedve:
  - a) homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,
  - b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben,
  - c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve
  - d) önálló építményként kizárólag gazdasági területen, építési helyen belül helyezhető el.
- (2) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltak szerint.
- (3) Technológiai létesítmények közül:
  - a) klímaberendezés kültéri egysége-, kivezetése, szellőző, kémény, égéstermék elvezető, parapet konvektor, parabolaantenna, egyéb technikai berendezés - a riasztó kivételével az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az épület közterületről látható egyéb homlokzatára takartan, vagy az alárendeltebb homlokfalára telepíthető,

- b) oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalhatáron álló homlokzatra nem helyezhető el.
  - c) gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, vagy az épület közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.
- (4) Szerelt gravitációs külső kéményt az épületeken elhelyezni csak a fallal megegyező külső burkolattal ellátva szabad.

## **II. RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **VII. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

#### **16.§.**

#### **Településközpont vegyes terület - Vt-to1 jelű építési övezetek előírásai**

- (1) Az övezet területén
- a) 350 db lakás,
  - b) igazgatási, iroda
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport
- rendeltetés helyezhető el.
- (2) Az övezet területén nem helyezhető el:
- a) üzemanyag-töltő,
  - b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
  - d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
  - e) állandó lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- (2) Az övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.
- (4) A településközponti vegyes terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:



Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Vt-to1</b>	SZ	5000	40	30	60	25	14,50	1,2

Sz: Szabadonálló

- (5) Az övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők.
- (6) A szabályozási terven lehatárolt területen legfeljebb 350 db lakás létesíthető a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.
- (7) Vt-22 építési övezetben telkenként több rendeltetési egység helyezhető el.
- (8) A területen a Törökbálinti tó gyalogos körüljárhatóságát biztosítani kell.

## 17.§.

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai

#### „Gksz”

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezetben elhelyezhető épület
  - a) igazgatási, iroda
  - b) kereskedelmi, szolgáltató
  - c) szállás jellegű,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) sport,
  - g) üzemanyagtöltő,
  - h) raktározás,
  - i) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás  
rendeltetéseket tartalmazhat, kivéve ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
  - a) személygépjármű tároló,
  - b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezeteiben különösen nem helyezhető el :
  - a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
  - b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el különösen az alábbi melléképítmények:
  - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

- b) (haszon)állat ól, állatkifutó,  
c) trágyatároló, komposztáló.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (6) Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai csak a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.
- (7) A gazdasági területeken
- a) a csapadékvízet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.  
b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m<sup>2</sup>-e után 1m<sup>3</sup> záportározó létesítendő.  
c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.
- (8) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) A zöldfelületi arányba csak a legalább 50 m<sup>2</sup> nagyságú, összefüggő zöldfelület számítható be.  
b) A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek a gyorsforgalmú utak melletti 25 m-es sávját háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.  
c) A telek egyéb zöldfelületeként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan.  
d) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.  
e) A telkek zöldfelülettel borított felületei között a gyephézagos burkolt felületeknek csak 50%-a vehető figyelembe.

## 18.§.

### Gksz jelű építési övezetek előírásai

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Gksz-to1</b>	SZ	20 000	50	30	40	30	14,50	0,8
<b>Gksz-to2</b>	SZ	10 000	50	40	60	30	14,50	2,0
<b>Gksz-to3</b>	SZ	5 000	20	30	30	30	14,50	0,8

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) Gksz-to1 övezetben:

- a) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén legalább 3m szélességben zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.  
b) Az övezet területén az autópálya 250 m-es védőtávolságán belül sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.

(3) A Gksz-to2 jelű építési övezetben:

- a) Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- b) Az övezetben telkenként egy épület helyezhető el.
- c) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehet.
- d) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 25 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- e) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

(4) A Gksz-to3 jelű építési övezetben:

- a) Az övezetben nem helyezhető el
  - ac) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - ae) lakó rendeltetés.
- b) Sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.
- c) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehet.
- d) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- e) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

## **IX. FEJEZET**

### **A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

#### **19.§.**

#### **Közlekedési területek övezeteinek előírásai**

#### **„KÖ ”**

- (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (3) Az övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény:
  - a) a közlekedést kiszolgáló,
  - b) a közbiztonságot szolgáló,
  - c) kizárólag Kök és Köu övezetben:
    - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
    - cb) iroda,
    - cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.

- (4) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény, amelynek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet
- (5) A közlekedési területek védőterületeken a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el építmény.
- (6) A Kök jelű övezetbe sorolt országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.
- (7) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási területet, a szükséges közmű elhelyezést és legalább egyoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (8) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.
- (9) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (10) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

## **II.rés ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **65. §.**

- (1) E rendelet 2016..... napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a SZT területére vonatkozóan a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendelet, és az azt módosító 21/2015 (XII.17) rendelet.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Tarjáni István  
polgármester

dr. Kovács András  
jegyző

## **2. RENDELET MELLÉKLETEI**

### **2.1.SZABÁLYOZÁSI TERV**



- Szabályozás alapelemei (kötelező elemek)**
- Szabályozási vonal
  - szabályozási szélesség
  - Építési övezet, övezet határa, jele
- Szabályozás másodlagos elemei (kötelező elemek)**
- Kötelező megszüntető jel
  - Építési hely
  - Építési hely lakó rendeltetés elhelyezésére
  - Építési hely hitéleti építmény számára
  - Telek zöldfelületként kialakítandó része
- (javasolt elemek)**
- Javasolt telekhatár
  - Javasolt megszüntető jel
  - Javasolt közhasználat elől el nem zárt magánút
- Védettségek, korlátozások**
- Örökségvédelem**
- Régészeti lelőhely
- Egyéb korlátozások**
- Védőtávolságok
- Alaptérkép elemei**
- Telekhatár
  - Megépült szerkezet
  - Megépült terepszint alatti szerkezet
  - Közlekedési célú közterület
  - Autópálya, főút tengelye
- Egyéb**
- Tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**Batorbágy Tópark**

**Szabályozási terv**

Megrendelő	Batorbágy Városönkormányzata	Lépték	M=1:4000
		Dátum	2016. május hó
<b>obeliszk stúdió</b>		TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521		
	Kotsis István TT/1 É 01-1348		
Tájérendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolán TK/1 01-5003		
Közlekedéstervező	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T		
Energia-közmű, Vízközmű, Hírközlés	Hanczár Zsoltné TH, TE, TV		
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL		



TERVEZET!!!!

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS  
-TERVEZET-

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 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 ingatlan tulajdonos –  
továbbiakban: Tulajdonos

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)

Cégnév: LAVINAMIX Építő Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégnév:

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

mint a Cél Megvalósítójának kötelezettségeiért az alábbiak 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, természetben 2051 Biatorbágy, beépítetlen terület, 10,0097 ha alapterületű ingatlan. (Ingatlan)
  2. számú részterület: **7702/19** hrsz-ú
  3. számú részterület: **7712/1-9, 7713-7715, 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. .... - én a Takarnet rendszeren keresztül lekért nem hiteles tulajdoni lapok jelen szerződés mellékletét képezik. (1. számú melléklet ... 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:
    - 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 lefolytatása esetén (kivéve a b) pontban foglaltakat) feltétlen és

visszavonhatatlan kötelezettséget vállal,

- a) hogy az 4. pontban foglalt telepítési tanulmányterv szerint megvalósítja az új beruházását az abban foglalt ütemezés szerint,
- 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 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 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 egyetemleges felelősséget vállal. A Készfizető

Kezes vállalja, hogy amennyiben a Cél Megvalósítója a jelen szerződés 6. f) pontban részletezett használatban adandó helyiségeket 2018. december 31-ig nem alakítja ki és/vagy nem adja 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 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, azzal 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.

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 érdekgazolás 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 ... 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.



TERVEZET!!!!

Kelt:



---

**A Tópark-projekt hatása Biatorbágy város településfejlődésére,  
az önkormányzat működtetési feltételeire**

*Szakértői tanulmány*



---

**Biatorbágy, 2016. május**

**A Tópark-projekt hatása Biatorbágy város településfejlődésére,  
az önkormányzat működtetési feltételeire**

*Szakértői tanulmány*

**Készítette: ÉrtékTérkép Kft. – ügyvezető: Varga-Ötvös Béla**

**Tartalom**

Bevezetés.....	3
Előzmények.....	4
A Tópark-projekt, mint településfejlesztési és közgazdasági dilemma .....	5
Egyszerűsített döntési fa modell .....	6
Válaszok, lehetőségek, értelmezések .....	7
Ingtalanpiaci áttekintés.....	11
Országos, budapesti és agglomerációs ingatlanpiaci trendek .....	11
Üzleti típusú ingatlanpiac .....	13
Lakáspiac.....	15
Ingtalanpiaci kockázatok a Tópark-területen .....	16
Lakónépeség és oktatási intézményigény becslés .....	18
Várható bevételek Biatorbágy költségvetése számára .....	20
Telek-, építmény- és gépjárműadó bevételek.....	20
Iparüzési adóbevétel (HIPA).....	22
Fenntartási, üzemeltetési költségek.....	30
Összegzés .....	33
Felhasznált források .....	39



## Bevezetés

Jelen dokumentum, „A Tópark-projekt hatása Biatorbágy város településfejlődésére, az önkormányzat működtetési feltételeire” c. szakértői tanulmány, elsősorban az önkormányzat szempontjából vizsgálja a projekt sorsával kapcsolatos lehetőségek és kockázatok következményeit.

A tanulmány műfajával kapcsolatban le kell szögezni, hogy nem hatástanulmány, mivel a hatástanulmány szakmai követelményei széleskörű elemzéseket, egyeztetéseket feltételeznek. Releváns hatástanulmány elkészítése ezáltal hónapokat venne igénybe. Jelen munka ezért szakértői véleménynek minősül. Annál is inkább, mert a rendelkezésre állt rövid idő alatt nem lehet megnyugtatóan feltárni a következőket:

- a budapesti agglomeráció nyugati szektorának gazdasági potenciálját, piaci jellemzőit, figyelembe véve a gazdaságpolitikai törekvések (gazdaságélénkítés, tőkevonás, kis- és közepes vállalkozások támogatása, építőipar és azon belül a lakásépítés serkentése, stb.) területre gyakorolt vonatkozásait;
- az üzleti és lakás ingatlanpiac budai és agglomerációs trendjeit, amelyekbe a témát érintő friss kormányzati intézkedések további bizonytalanságot visznek;
- a beruházással és kivitelezéssel kapcsolatos vállalkozói környezet jellegzetességeit.

A szakértői tanulmány a lehetőségeket és a kockázatokat veszi számba, azzal a kiegészítéssel, hogy a Tópark-projekt kapcsán mindenképpen dinamikus, tovagyrúzó folyamattal kell számolnunk, bármilyen döntés is születik. A helyszín kiváló fekvése, piacképessége adottsággá vált, de a hatalmas projekt végig vitele – méretéből adódóan – valószínűleg nem lesz zökkenőmentes. Önkormányzati szemszögből a célt úgy is meg lehet fogalmazni, hogy keressük a legkisebb kockázattal járó lehetőséget, csökkentve a jövő kiszámíthatatlanságával szembeni kiszolgáltatottságot.

Mindezekből adódóan jelen munkában feltételezésekkel, becslésekkel kell élnünk, fenntartva a tévedés „jogát”, de törekedve a téves feltevések és következtetések minimalizálására.



## Előzmények

A Tópark-projekt megvalósításának eredeti koncepciója az uniós csatlakozást követő években és az akkori, tartósan ígérkező „pénzbőség” idején az volt, hogy a Budapestet körülvevő autópályák környezetében, de különösen az agglomeráció legforgalmasabb nyugati szektorában – a M0, M1, M7 autópályák mentén – hosszú távon is kedvező irodai, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatóipari ingatlanokba beruházzon.

Az elgondolást nemcsak a kedvező gazdaság- és közlekedés-földrajzi adottság, hanem a budai oldali agglomerációs települések demográfiai összetétele is erősítette. Nevezetesen, hogy sok üzletember, cégvezető, vállalkozó települt ki a fővárosból, akik részéről természetes törekvés, hogy a lakóhelyük közelébe hozzák cégüket. Ezt korszerű, magas színvonalú irodaépületekkel és azokat kiszolgáló kereskedelmi, pénzügyi, szolgáltatói, vendéglátóipari funkciókkal, valamint vonzó környezettel lehet biztosítani.

Az üzletfelek, partnerek jelenléte szükségessé teszi szolgáltató lakások, apartmanok, nívósabb szállodai férőhelyek és lakások építését is. Az eredetileg engedélyezett tervek szerint a törökbálinti oldalon elképzelt nagyméretű kertvárosias lakóterület mellett, mely a jelenlegi projektnek már nem része, mintegy 150 db kisebb-nagyobb lakás is épült volna, a jelenlegi kereskedelmi tömbben.

A terület GKSz építési övezetbe sorolt, ami egy kereskedelmi, szolgáltató területen a nem jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezését szabályozza. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és az alkalmazottak számára szolgáló lakásokat lehet elhelyezni korlátozott mértékben, továbbá igazgatási és egyéb irodaépületet, parkolóházat, üzemanyag-töltő állomást, sportépítményt, szórakozást biztosító épületet.



A Tópark beruházás túl volt az 50%-os készültségi mértéken, amikor 2010. év őszén a finanszírozó bank kiszállt a projektből. A következmény: leállás, pereskedés, hátra maradt hatalmas betontorzó. A korabeli információk szerint az irodák több mint 40 százaléka már lekötött volt.



## A Tópark-projekt, mint településfejlesztési és közgazdasági dilemma

Ha a Tópark-projekt most indulna zöldmezősen, akkor nem lenne támogatandó ezen a helyszínen lakófunkcióval és sűrű, belvárosias jellegű beépítéssel. A korábban, stratégia készítés keretében elkészült szakvélemény is megállapítja,<sup>1</sup> hogy az ilyen típusú terület- és ingatlanfejlesztéseket az országos és középszintű tervek nem támogatják, ld. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK), Pest Megye Területfejlesztési Konceptiója és az ezek alapján is elkészült Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptiója és Stratégiája.

A fő stratégiai indokok: *kompakt települések kialakítására törekvés, a természeti környezetek védelme, a belső alulhasznosított területek igénybevétele, a barnamezős területek újrahasznosítása gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatási és más gazdasági célra.*

Tópark-projekt területe ideális logisztikai, gazdasági (termelési), kereskedelmi, szolgáltatási funkciókra (GKSZ övezet), hasonlóan a környékbeli, illetőleg a biatorbágyi gazdasági övezetekhez.

A dilemmát a jelenlegi önkormányzati vezetés is hasonlóképpen látja, amit azzal kíván feloldani, hogy részletes településrendezési szerződést köt a beruházóval a biztonságos működés feltételeinek rögzítésével. A településrendezési szerződés arra vonatkozik, hogy a projektgazda mit vállal át a Tópark fejlesztés során és az önkormányzatnak milyen feladatai adódnak ezzel kapcsolatban. A szerződés meghatározza a környezethasználati (zöldfelületek, védőerdő, stb.), közműépítési, közlekedési, fenntartási és egyéb feltételeket, a szociális és egészségügyi feladatok kezelését. Az ügy tanulságos, megvizsgálandó, hogy a jövőben hogyan lehessen kezelni a hasonló léptékű projekteket már a felvetésük idején.



---

<sup>1</sup> Biatorbágy Tópark-Projekt – szakvélemény Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptiója (TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) szempontjából. ÉrtékTérkép Kft. 2015.



Rátérve a „hogyan tovább?” dilemma feloldásának menetéhez, kiindulópontként megállapítható, hogy óriási tőkebefektetéssel felépült egy betontorzó, de a projekt megvalósulása, piacra lépése a pénzügyi és ingatlanpiaci válság következményeként megrekedt, kezelendő gazdasági és településfejlesztési örökségként.

### Egyszerűsített döntési fa modell

A projekt sorsa alapvető döntési feladványokat vet fel, amelyeket egyszerűsített „döntési fa” modellben futtatunk végig.<sup>2</sup>

*A projekt jelenlegi állapotának alapkérdése:*

***Maradjon vagy Ne maradjon?***



*„Maradjon” döntés következménye: degradáció, környezeti, baleseti és higiéniai veszély (rágcsálók, hajléktalanok betelepülése), növekvő kármentesítési költségek és tájkép-rombolás.*

*Az egyre romló helyzet újra és újra fel fogja vetni a „mi legyen vele? kérdést.*



*„Ne maradjon” döntés kérdése:*

***Bontás vagy Továbbépítés?***



*„Bontás” döntés kérdése: ki legyen a finanszírozó: a régi, az új projektgazda, a közszféra?*

*Ha a bontás bekövetkezik, újra lehet tervezni-rendezni a területet.*



*„Továbbépítés” döntés kérdései: mi szükséges ahhoz, hogy a projekt környezeti, településgazdasági, szociális és üzleti szempontból sikeres, önfenntartó legyen?*

*vagy*

*Mi a teendő sikertelenség (csőd, megtorpanás, átalakulás, stb.) esetén?*

Az utóbbi két döntési változat közös nevezője, hogy ezen a ponton az önkormányzat már érdekelt a projekt sikerességében, és a folytatáshoz az önkormányzatnak is meg kell tennie a szükséges lépéseket.

<sup>2</sup> A „döntési fa” a döntés előkészítések során használt eljárás, amely folyamatok következményeit modellezi az optimális lépéssorozat meghozatala érdekében, mivel több választási lehetőség, ill. út adódik, melyek hatásai – okozatai, hasznosságuk, erőforrás igényük – bizonytalanok.

## Válaszok, lehetőségek, értelmezések

- 1) **A legrosszabb megoldás, ha a projekttel nem történik semmi, ha torzóként marad**, mert a következmény egyértelmű, súlyosbodó pusztulás, enyészet, amely idővel egyre több feladatot ad az önkormányzatnak, más hatóságoknak. A torzó látványként is szégyen, nemcsak Biatorbágy, de az ország számára is, hiszen Budapest, az ország fővárosa, vezető gazdasági és kulturális régiója nyugati kapujában áll, rendkívül káros negatív gazdasági és környezetgazdálkodási üzenetet hordozva.
- 2) **A teljes visszabontás irreális**. A betontorzó „eldőzerolása” gyakorlatilag kivihetetlen. Sem az eredeti projektgazda által, sem közpénz felhasználásával, sem egy új vállalkozó bevonásával, aki a bontásért cserébe megkapná a területet jóval alacsonyabb beépítési lehetőséggel és szűkebb funkció-szerkezettel, mert a befektetés nem térülhet meg piaci alapon. Ez a verzió azonban, már múlt idő, mivel nem következett be. A Tópark-projekt tovább lendült új projektgazdával, akit nagymértékben ösztönzött a kormányzat nemzetgazdasági környezetre gyakorolt intézkedéseinek hatása (pl. törekvés a gazdasági növekedés fenntartására, az ingatlanpiaci élénkülés bátorítása, 5%-os lakásépítési ÁFA bevezetése, családi otthonteremtési kedvezmény bevezetése, ÁFA-visszatérítés, kedvezményes vállalkozói hitelek nyújtása).
- 3) Ezek után, **nem lehetséges más ésszerű megoldás, mint a projekt folytatása és befejezése**, de úgy, hogy környezetvédelmi (benne a vizuális megjelenéssel), területhasználati és szociális szempontból minél kedvezőbb legyen, gazdasági előnyt nyújtson Biatorbágy városa számára. Mindezt össze kell egyeztetni azzal az alapkövetelménnyel, hogy a projekt tartósan sikeres legyen üzleti-piaci szempontból.
- 4) **A befejezés mellett általános közgazdasági szempontok is szólnak**, mivel a befektetett, de nem hasznosuló tőke nemcsak a vállalkozók, hitelezők és a lánc tartozásba esők problémája és vesztesége. A befejezéssel munkahelyek, jövedelmek, adók, díjak, járulékok keletkeznek tovaryűrő gazdasági-piaci hatásokkal. Természetesen, csak akkor, ha a vállalkozás gazdaságilag hatékony, megtérülő lesz. Ez több mint a projektgazda ügye, mert érintett Biatorbágy városa, a szomszédos önkormányzatok, az állam (kötségvetési bevételek, foglalkoztatás, gazdaságélénkítés, regionális konfliktusok elkerülése, stb.).

A projektgazda a projekt folytatásában gyakorlatilag mindent hajlandó lenne átvállalni az infrastruktúra kiépítésében és fenntartásában, a szociális és egészségügyi intézmények kialakításában. Utóbbiak fenntartása és működtetése az önkormányzatra hárul.

A projekt nagy lendületet vett 2016-ban. A fejlesztők multifunkcionális és önfenntartó megoldást igyekeznek megvalósítani, azaz a lakó-, a munka-, a kereskedelmi és a szolgáltatási, ill. a rekreációs funkciók együttesét. A fenntartás a társasházakéhoz hasonló „közös költségviselés” rendszere által finanszírozódik.

A projektgazda által elvégzett, előzetesen átvállalt feladatok, beruházások:

- A 350 db lakás ellátásához szükséges óvodai és bölcsődei férőhelyek kialakítása, valamint egészségügyi és szociális helyiségek létesítése és működésre kész állapotú átadása. A területigénye 2.000-2.300 m<sup>2</sup>. Az óvodai és bölcsődei ellátás működtetése, fenntartása az önkormányzat feladata.
- Az épületkomplexum működtetéséhez szükséges teljes úthálózat és az autópálya kapcsolódások kiépítése, 2016-ban történő befejezése. Továbbá, az utak üzemeltetése, a közvilágítás, a kapcsolódó közművek kiépítése és fenntartása.
- A Törökbálinti-tó körüli szabadidős sétány és pihenőhely északi részének kiépítése.
- A közösségi közlekedés biztosítása: a Kelenföldi pályaudvarról Tópark Expressz járat működtetése, 15 perces menetidővel, a Premier Outlet-et bekapcsoló kitérővel, a Budapest-Balaton kerékpárúthoz való kapcsolódás kiépítése, amely által a terület közvetlen kapcsolatba kerül Biatorbágy településközpontjával. A projektgazda vállalja mind a kiépítést, mind az üzemeltetést.
- Nagy jelentőségű következmény, hogy a Tópark-projekt keretében megépített út- és közműhálózat közvetlenül feltárja az M0-autópálya másik oldalán lévő gazdasági övezetet (ún. Bitec-terület) és a Tópark-projekttel szomszédos területet (7702/32 hrsz. ún. NKIK-terület), mely révén a területek fejlesztési lehetősége, piaci működtetése alapvetően kedvezőbbé válik. Az idetelepülő ipari és logisztikai vállalatok helyi iparüzési és építményadója várhatóan jelentős összegű lesz.

Mindennek közvetett hatása, hogy az agglomeráció érintett szektorában jelentős mennyiségű szellemi foglalkozású biatorbágyi lakosnak kínál helyben munkahely lehetőséget. A környékbeli gazdasági övezetek döntően ipari-logisztikai és nagykereskedelmi munkahelyekkel rendelkeznek, így a szélesebb kínálattal a Budapestre ingázó szellemi foglalkozásúakat lehet a lakóhelyükhöz közel tartani.

A Tópark ingatlanfejlesztés befejezése és működőképessége számára – az ipari-logisztikai ingatlanok nagy kínálata mellett és miatt – esélynövelő tényező a multifunkcionalitás, azaz, a lakó-, a munka, a kereskedelmi, szolgáltatási és rekreációs lehetőségek komplex kínálata. A nagy tömegű és szűk kínálatú ingatlanfejlesztés rugalmatlan, a hullámzó piaci folyamatoknak leginkább kiszolgáltatott konstrukció (ld. alvóvárosok, lakótelepek, este kiürülő ipari és iroda övezetek). Ilyen nagy projektnél a multifunkcionalitás a fenntarthatóságot erősíti. Például, kevés állandó ott tartózkodó (lakos) esetén a terület munka után kihalt szellemváros lenne.

A projekt teljes értéke mintegy 30-35 mrd Ft értéket képvisel, a jelenlegi érték 16-18 mrd Ft körüli. A tervek szerint nettó 140 ezer négyzetméter körüli iroda-, kereskedelem, szolgáltatás,

konferencia, szállás- és a hozzátartozó tárolási, parkolási és garázsfunkciójú létesítmény és mintegy nettó 25 ezer négyzetméter lakás épül, jelentős méretű közterülettel és zöldfelülettel. A korábbi 150 körüli lakásszám 350-re emelkedne, aminek 80-90%-t a projektgazda értékesíteni kívánja, a maradékot megtartják bérbeadási céllal. A 150-ről 350 db lakásra emelt bővítés a megvalósulás kulcselemének bizonyul. Az indok főleg a lakásépítési ÁFA 5%-ra csökkentése, a kedvező hitelek, a növekvő lakáskereslet.

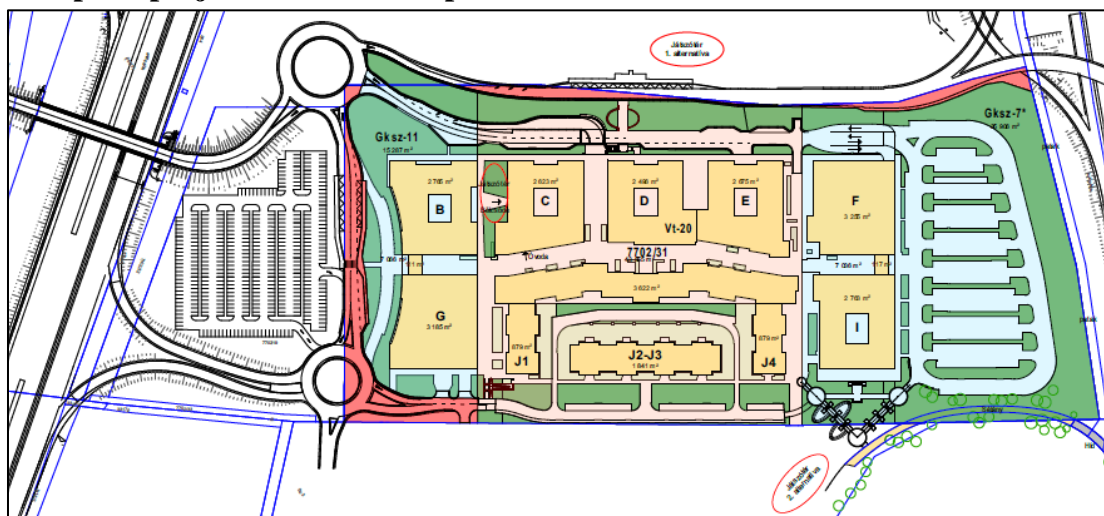
A projekt multifunkcionális koncepciója megkívánja a lakófunkció jelenlétét. Kérdés, hogy milyen mértékben? A lakófunkció stabilizáló tényező, mivel feltételezve a magas jövedelmű lakosságot, vásárlóerejével állandó keresletet támaszt a kereskedelmi, szolgáltatói, rekreációs tevékenységek iránt, amit erősít a várhatóan szintén átlagnál magasabb keresetű dolgozók nagy száma. Mindehhez hozzá jön a szomszédos 30 ha-s ún. Bitec- és NKIK-területek leendő dolgozói létszáma, amelynek mintegy a szolgáltatói központjává válik a Tópark terület.

Kérdés továbbá, hogy a terület mennyire vonzó és alkalmas lakófunkció kiszolgálására, és kérdés, hogyan viszonyul a szigetszerű képződmény kialakulásához Biatorbágy és Törökbálint lakossága. Az tény, hogy a terület Törökbálinthoz közelebb fekszik, ezért a közvetett hatások, pl. közlekedés, a városi szolgáltatások igénybevétele inkább ott jelentkezik, mint a Tóparktól távolabb lévő biatorbágyi belterületen.

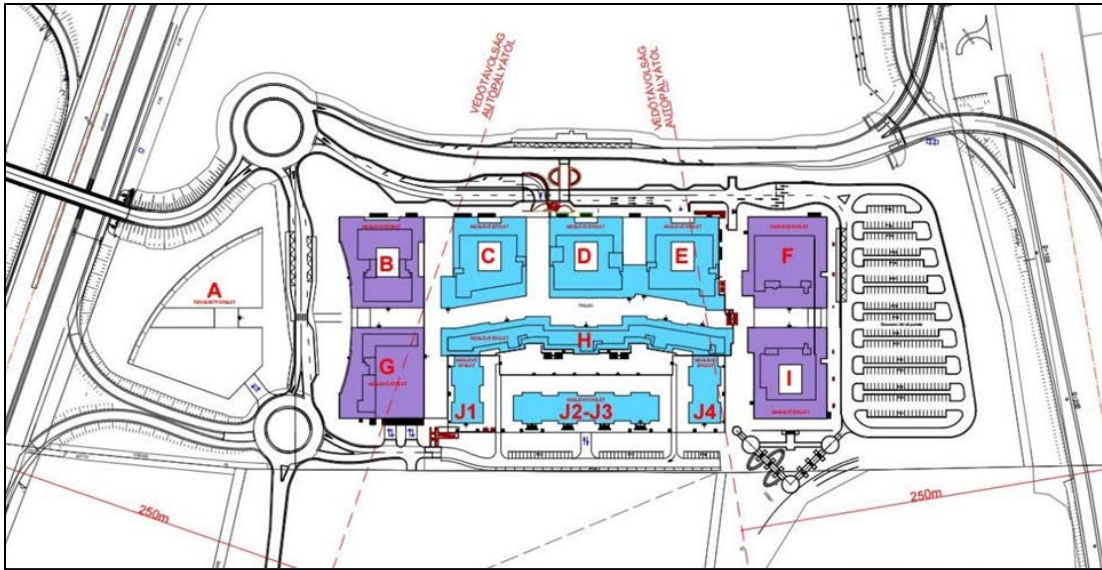
Az ingatlanpiaci változásokkal kapcsolatban megállapítható, hogy jelenleg jelentős kereslet mutatkozik mind a gazdasági, mind a lakásingatlanok szegmensében *(bővebben ld. az ingatlanpiaci fejezetben)*.

A Tópark-területen a multifunkcionális koncepció megvalósítása érdekében a projektgazda két építési övezet lehetőségeit kívánja kihasználni: GKsz-övezet – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és Vt – településközpont vegyes övezet. A következő átnézeti térképeken bemutatjuk ezek terület megfeleltetéseit.

### A Tópark-projekt átnézeti térképe



## A Tópark-terület két építési övezeti besorolása



*Kék szín: VT - településközpont vegyes övezet*

*Lila szín: GKSz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*

*Térképek: ÚTNET Kft.*

## Megvalósítási ütemterv

A projekt tervek szerinti megvalósítási ütemterve, a HÉSz módosítás elfogadásától számítva körülbelül egy év múlva (finanszírozás + kivitelezés) a következőképpen épül fel:

- I. ütem: J, H lakóépületek átadása, benne kereskedelemmel, szolgáltatásokkal, és a B, G, C épületek homlokzatainak befejezése
- II. ütem: B, G, C épületek befejezése
- III. ütem: D, E, F, I épületek befejezése

A Tópark-projekt lakásainak alapterületei 33 nm-től 150 nm-ig terjednek, az átlag 68 nm, 350 db lakás és nettó 24.000 nm össz lakás négyzetméterrel számolva (a bruttó 30.000 nm 80%-a). Sok a 40-50 nm, tehát 1-2 fős lakás. A CSOK csak 60 nm fölött lép be releváns módon (3 gyerek miatt). Tehát, sok gyerekkel egyelőre nem számolhatunk, kb. 100 fő lehet a teljes projekt kiépülése esetén. A településrendezési szerződés tervezete szerint a projektgazda és az önkormányzat 5 évenként újratárgyalja az oktatási és egészségügyi helyzetet. A projektet 2018. december 31-ig szeretnék befejezni. Javasolható, hogy a felülvizsgálat sűrűbb legyen.

A tervek szerint, a lakáseladásból származó bevételt a projektgazda visszaforgatja a terület további fejlesztésébe. Ha nem jön be elegendő bevétel az eladásokból és kiadásokból, akkor 3-4 mrd Ft hitelt kívánnak felvenni. A hitelből a terület ingatlanállományának teljes homlokzatát megcsinálják, azon épületekét is, amiket még nem tudnak értékesíteni, ill. kiadni.

A koncepcionális cél: multifunkcionális városrész irodával, kereskedelemmel, szolgáltatással, konferencia központtal, lakással, szociális intézményekkel, zölddel, vízzel, rekreációval. Körülbelül 1.000-1.200 lakossal és 7.000 dolgozóval lehet számolni a teljes kiépülés esetén, amihez hozzájön napi 1.000-1.200 látogató (üzletfél, vásárló, vendég). A terület feltöltődése több éves folyamat, tehát a körülbelül 9.000 fő/nap forgalom csak évek múlva áll elő.

## Ingtanpiaci áttekintés

Az alábbi alfejezetben az ingatlanpiaci viszonyokat járjuk körül. Empirikus adatok híján a szaklapok elemzéseire, internetes médiumok közlésére hagyatkoztunk.

## Országos, budapesti és agglomerációs ingatlanpiaci trendek

Keresletnövelő tényezők a térségben:

- *gazdasági élénkülés* tapasztalható az országban is, az agglomerációban is, középtávon a trend várhatóan fennmarad,
- *bérnövekedés* indult el a munkaerőpiacon, a választásokig további növekedés várható,
- *Budapest nyugati agglomerációja* mind a lakás-, mind az üzleti ingatlanpiacon *stabil pozíciót foglal el*, az ingatlan- és pénzügyi válság is kevésbé rendítette meg más területekhez képest (a piac élénkülése még az olyan nagyszabású projekteket is újraindította, mint a jelen Tópark beruházás),
- a Tópark beruházás, mint *ingatlanpiaci helyszín, kiválónak* minősíthető, elsősorban a közlekedés-földrajzi adottságok (autópályák, közutak, repülőterek, vasút) és a kiépült infrastruktúra miatt, továbbá a lokáció a Budapesttel együtt mintegy hárommillió agglomerációs övezet szerves része,
- a helyszín, mint ingatlanpiaci „termék” *iránt európai léptékű a kereslet*, mivel Budapest környezetében található Európa több tranzit útvonala, ami a külföldiek számára is üzleti tényező,
- a kormány gazdaságélénkítő lépései, pl. a kkv-k hitelezésének könnyítése, pozitívan hatnak az üzleti életre a térségben is,
- a kormány építőipart érintő közelmúltbeli intézkedései, mint a lakásépítkezésekhez kötődő ÁFA 5%-ra mérséklése, az ÁFA-visszatérítés, a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK),
- az érintett autópálya szakaszok az ország legforgalmasabb útszakaszai, amely forgalomban rejlő vásárlóerő vonzó a kereskedelmi, szolgáltatói, logisztikai ágazatok vállalkozásai számára,



- a sajátos ingatlanpiaci státusz egyedi adottságok kialakítására készíti a projekt menedzsmentet, ami itt a multifunkcionális területhasználatban fejeződik ki, egyfajta városközponti szerepkör létrehozásával,
- a terület multifunkcionális hasznosítása előnyös a szomszédos GKSz-övezeti besorolású, összesen mintegy 30 ha ipari, logisztikai, kereskedelmi funkciójú területek számára is, amennyiben az ott dolgozóknak helyi kínálatot nyújt a kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátóipari és más üzleti típusú igények kielégítésében.
- Potenciális funkciók lehetnek még a területen: SSC, technopolis, szilícium-völgy, egyetem + campusok, innovációs tevékenységek, stb.

Keresletkorlátozó tényezők a térségben:

- a Tópark-projekt helyszíne, bár multifunkcionális kínálattal rendelkezik, mégis, a kínálati skálán szűkebb lehetőségekkel rendelkezik, min pl. egy budai oldali több funkciós ingatlan együttes. Ez vonatkozik mind a lakásszektorra, mind az üzleti célú ingatlanokra, mivel az autópályák karéjában az ingatlanok használhatósága korlátozott.
- a lakásárak magasak, budai mértékűek, mert a projektgazda magas vásárlóerejű vevőkört céloz meg, és magas az átvállalt út- és közmű költség, amit érvényesíteni kell az árakban, bérleti díjakban.

A projektgazda szerint a Tópark ingatlanfejlesztés csak akkor tud érvényesülni a piacon és befejeződni, ha multifunkcionális (lakó, munka és kereskedelmi központ) városnegyed jöhet létre. Ezt, elmondásuk szerint, az ingatlanpiaci kutatásaik visszaigazolják. A 350 db lakás fő szerepet kap a konstrukcióban, mivel a belakásuk esetén állandó vásárlóerő van jelen, amely kereskedelemre, szolgáltatásokra tart igényt, és a munkahelyek egy részét is betöltheti közvetlenül vagy vállalkozásaik révén.



## Üzleti típusú ingatlanpiac

Az alfejezetben az üzleti típusú (iroda, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, konferencia, szállás) ingatlanpiaci helyzetet vizsgáljuk.

2016. év első negyedében 11,3 százalékos volt a fővárosi piacon az üresen álló irodák aránya, ami 4,4 százalékponttal kisebb az előző év azonos időszakához képest és 0,8 százalékpontos csökkenés 2015 negyedik negyedévéhez képest. Idén egy új irodaházat, a Váci Greens B épületét adták át 25 600 négyzetméterrel. Ezzel a budapesti modern irodaállomány 664 ezer 580 négyzetméter saját tulajdonú és 2 millió 630 ezer 570 négyzetméter spekulatív - bérbeadásra szánt - irodaterületet tesz ki.

A kihasználatlansági mutató a dél-budai régióban a legjobb, mindössze 5,9 százalék, és az agglomerációban a legrosszabb 29,8 százalékkal. Az első negyedében a kereslet 84 410 négyzetmétert tett ki, ami fele az előző negyedévének. A negyedév során összesen 212 bérleti tranzakció zárult le, az átlagos tranzakcióméret 398 négyzetméter volt. <sup>3</sup>

### Kiemelt irodaházak Budapesten

Név	Iroda terület	Bérleti díj	Üzemeltetési költség
Buda Plaza	2.695 m <sup>2</sup>	8-9,5 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	4 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
Sas Center	5.002 m <sup>2</sup>	8-12 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	1.410 Ft/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
Multi Plaza	8.549 m <sup>2</sup>	8-13 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	1.434 Ft/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
Madách Trade Center	12.000 m <sup>2</sup>	11.9 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	1.320 Ft/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
EMKE Building	13.128 m <sup>2</sup>	8-9,5 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	1.184Ft/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
MOM Park irodák	18.600 m <sup>2</sup>	12.5-14 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	1.350 Ft/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
Mark Center	5.600 m <sup>2</sup>	8-11 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	3.8 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
Terrapark Next A&B	26.216 m <sup>2</sup>	7.5-11 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	3.5 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
City Center	8.236 m <sup>2</sup>	11-11.5 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	1.190 Ft/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
Twin Office Center	6.600 m <sup>2</sup>	6-7.5 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	1.100 Ft/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
Buda Center	5.455 m <sup>2</sup>	7-11 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	1.075 Ft/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
Gregersen irodaház	2.300 m <sup>2</sup>	8-10 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	3.5 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa
East-West Business Center	23.000 m <sup>2</sup>	10-14 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa	3.8 E/m <sup>2</sup> /hó+Áfa

Forrás: <http://irodahaz.info/>

A Jones Lang Lesalle (JLL) nemzetközi ingatlanközvetítő cégnek a hazai irodapiac elemzéséről készített tanulmánya<sup>4</sup> szerint az irodapiac helyzete jelentősen megváltozik Magyarországon. Kimutatta, hogy az új építésű irodaházak piacán 2014-ben 6, 2015-ben 3, majd 4 db új létesítmény épült.

<sup>3</sup> Csökkent az üres irodák száma Budapesten (Világgazdaság, MTI 2016.04.21. [www.vg.hu](http://www.vg.hu)).

<sup>4</sup> Changing trends on the office market: is there any office space left to expand in the future?

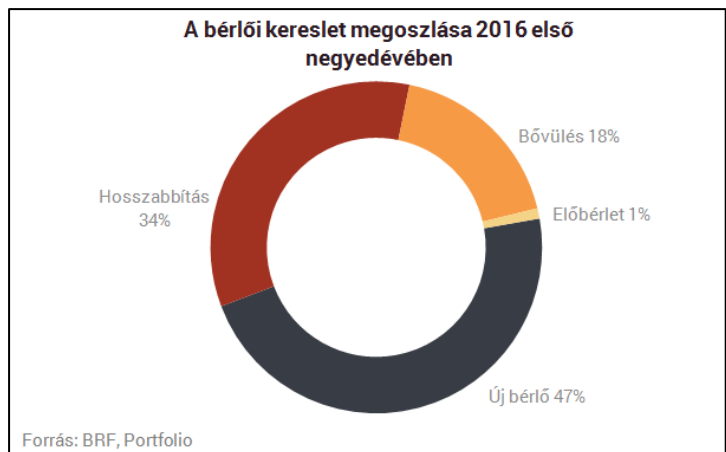


A 2017-ben eddig bejelentett új fejlesztés 0, és 2018-ban is csak 1 új épületet jelentettek be átadásra. Tehát, az elkövetkezendő években nincs olyan új irodaépület átadás, ahová a nagyobb irodaterület igényű cégek be tudnának költözni.

A budapesti irodapiacon telítettség mutatkozik más ingatlanos források szerint is. Budapesten „az üresedési ráta 4,4 százalékponttal csökkent 2015 azonos időszakához viszonyítva. Jelenleg 11,3%-on áll. A legalacsonyabb szint továbbra is Dél-Budán van 5,9%-kal, míg a legmagasabb üresedési ráta (29,8%) az agglomerációban mérhető.”<sup>5</sup>

A kördiagram mutatja, hogy Budapesten a teljes kereslet 47%-át új szerződések tették ki. A bérlői kereslet 34%-át a szerződés hosszabbítások, és 18%-át a bővülések adták.

"A budapesti irodapiac 2016 első negyedévi pozitív teljesítménye nem váratlan fordulat, hiszen az elmúlt időszak trendje, illetve a piaci mozgások is ezt prognosztizálták.



A kihasználatlanság további közel 1 százalékpontos esése nem meglepő, hiszen újonnan átadott irodaterület még kevés akadt, a kereslet pedig érezhetően élénk, amit az Irodaház.info keresési statisztikái is alátámasztanak. A hazai irodapiac tehát lendületben van, jönnek új cégek, bővülnek régiék, úgyhogy már csak a következő 1-2 évben várhatóan megélénkülő új átadásokra várunk, amik újabb szint és versenyt hoznak a fővárosi irodapiacra." (Ditróy Gergely, Mapsolutions Zrt.)<sup>6</sup>

Az elkövetkezendő években, az elmaradt fejlesztések (újak és régiék felújítása) hiánya miatt a frekvenciált lokációkban általában az irodák piacán, azon belül az A és A+ irodatípusoknál jelentős kereslet többlet jelentkezhet az agglomerációs övezetben.

<sup>5</sup> Budapest megtelt - Nincs hely az újonnan érkezőknek. [www.portfolio.hu](http://www.portfolio.hu) – 2016.04.21.

<sup>6</sup> uo.

## Lakáspiac

Az alfejezetben a lakás típusú ingatlanpiaci trendeket tekintjük át.

### Átlagos lakáskínálati árak – budai kerületek, szomszédos Pest megyei kistérségek, 2015.

Kistérség, kerület	Ft/nm
<b>Budaörsi Kistérség</b>	<b>313.000,-</b>
Érdi Kistérség	227.000,-
Pilisvörösvári Kistérség	308.000,-
II. kerület	519.000,-
XII. kerület	542.000,-
XI. kerület	455.000,-
XXII. kerület	287.000,-

Forrás: *otthonterkep.hu*

A táblázatban valamennyi lakás kínálati átlagára szerepel. Az új építési lakások 400.000,- Ft/nm ár fölött vannak, a budai kerületekben 500.000,- Ft/nm fölött. A Tópark-projekt lakásai a magasabb minőségi szintet célozzák meg, a projektgazda tervei szerint az értékesítésnél 400.000,- Ft/nm kínálati alsó határral számolnak.

Az ingatlanpiaci változásokról megállapítható, hogy jelentős kereslet mutatkozik mind a gazdasági, mind a lakóingatlanok szegmensében *(bővebben ld. az ingatlanpiaci fejezetben)*. „A folyamatosan csökkenő kihasználtsági ráta, ami mára 12%-ra zuhant, illetve a 2015-ben regisztrált 150-200 négyzetméter közötti nettó abszorpció (vagyis a piaci felszívás) önmagukban olyan jelek, amik a várható (további gazdasági növekedés és stabilitás, az ipari, az SSC, BSC és IT szektorok bővülése), illetve a remélt egyéb (felminősítés, jogi környezet és vállalkozási környezet stabilizálódása, világ gazdasági kockázatok mérséklődése, stb.) indikátorok ellenére is jogos önbizalommal tölthetik el a hazai irodapiaci szektor szereplőit. A hozamok tekintetében – amik a régiós és nemzetközi összehasonlításban az egyik legfontosabb mutatók – folyamatos a javulás, azaz az ingatlaneszközök értéke, az ország "bóvli" kategóriás besorolása miatti kockázati felár ellenére is emelkedik.”<sup>7</sup>

A tendenciák arra utalnak, hogy több éves piaci lemaradás pótlásáról van szó az új lakások építési piacán, amire a törvényi és jogszabályi környezet most ösztönzőleg is lehetőséget ad. Emiatt nagy érdeklődés, helyenként túlkereslet mutatkozik és feltehetően az is marad az elkövetkezendő években, mivel az új lakások nagyarányú építése időt vesz igénybe. A megnövekvő érdeklődés és a CSOK-hatás felverte az ingatlanárakat. Kérdéses ennek fennmaradása, amit elsősorban a fizetőképes kereslet fog befolyásolni.

Az „5%-os ÁFA-rendelet”-ről. 2016. január 1-től bizonyos új építésű lakások (többlakásos lakóingatlanok esetében maximum 150 négyzetméter hasznos alapterületű lakások, egylakásos lakóingatlanok esetében (pl. családi házak) 300 négyzetméter hasznos alapterületű lakások) értékesítésére kedvezményes 5% áfa mértéket és 2016. január 1-től ÁFA visszatérítési támogatást is bevezettek, a CSOK rendszerbe illesztve.

<sup>7</sup> *www.portfolio.hu/ingatlan: „A CSOK ellopja a show-t a kereskedelmi ingatlanok elől”. 2016.04.16.*

## Ingyatlanpiaci kockázatok a Tópark-területen

- Az ingatlanpiaci fellendülés megtorpan, pl. a magyar gazdaság sérülékenysége okán, ezért a komplexum ingatlanainak feltöltődése lelassul, megáll.  
Következmény: az ingatlanfejlesztés lendülete ismét megtörik, sok ingatlan marad üresen, a terület egyes részei elhanyagolttá válnak, csökkentve ezzel a hely vonzerejét.
- A hazai vásárlóerő nem képes megfizetni a magas lakásárakat és bérleti díjakat, ezért az ingatlanok kihasználtsága lassan vagy akadozva növekszik.  
Következmény: az ingatlanokba egyre több külföldi fog beköltözni.
- A lakás- és nem lakás célú (üzleti) ingatlanok keresletében arány eltolódás alakul ki a lakások (pl. a „CSOK-hatás”) vagy ellenkezőleg, az üzleti ingatlanok javára (pl. nem következik be a „CSOK-hatás”, ill. növekszik a kereslet az üzleti ingatlanok iránt).  
Következmény: a komplexum funkció-szerkezete megváltozik, amit a projektgazda érvényesíteni szeretné a településrendezési tervben és szerződésben. Ezzel elhúzódó tárgyalások kezdődhetnek, amely a terület kihasználtságának stagnálásához vezethet.
- A szomszédos területek: az M0 túloldalán lévő 15 ha-s ipari-logisztikai – ún. Bitec – terület feltöltése folyik, és az ottani vállalkozások körében várhatóan növekvő igény lép fel lakások, ill. szolgálati lakások, továbbá irodák és szolgáltatások iránt. A hasonló nagyságú és funkciójú 7702/32 hrsz. – ún. NKIK – területek 1-2 éven belül várható piacra lépése esetén hasonló igények keletkeznek.  
Következmény: a terület túlszűfolttá válik. A zsűfolttság (azaz kereslet növekmény) kihasználása érdekében a projektgazda intenzívebb beépítést és funkció-szerkezeti változás igényével lép fel a lakásszám és/vagy az üzleti funkció bővítése érdekében, amely konfliktushelyzetet idézhet elő az önkormányzat és a projektgazda között.
- Számításaink szerint kb. **nettó 70 ezer nm-t vesz igénybe az iroda, kereskedelem, szolgáltatás funkció.** Az összes kb. 170 ezer nettó nm-ből levontuk a lakás-, szállás-, konferencia, vendéglátás, parkolási, oktatási, egészségügyi és egyéb funkciók területeit. A dolgozói létszám felső határát **7.000 főre** becsüljük, 10 nm/fő irodai mutatóval kalkulálva. Felső határnak tekinthető a szám azért is, mert Budapesten és a környéken magas a foglalkoztatottság az üzleti életben. Kérdés: honnan fog idejönni több ezer ember? Magyarországról, Budapestről kevés várható, ezért feltehetően erős lesz a külföldi érdeklődés, vagy egyes ingatlanok hosszabb ideig üresen fognak állni (elhúzódó feltöltődés). Kielezett versenyre lehet tehát számítani a környékbeli iroda- és szolgáltatási piacon, ami bizonytalanságot visz a várható bevételek kalkulációjában.

**Tópark-projekt, terület kimutatás (nettó m2)**

<b>Funkciók</b>	<b>F</b>	<b>I</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>B</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>J1-4</b>	<b>Parkoló ház</b>	<b>Össz. (m2):</b>
Étterem:		523	362	694	411			1 368			<b>3 358</b>
Kereskedelem:	1 136	1 770	134	919	1 378	1 720	1 008	1 341	301		<b>9 707</b>
Konferencia:	4 771										<b>4 771</b>
Szálloda:	3 551	954									<b>4 505</b>
Óvoda-bölcsőde:			1 727								<b>1 727</b>
Egészségügyi terület:			1 039								<b>1 039</b>
Iroda:		6 565		7 345	8 356	8 697	5 123				<b>36 086</b>
Irodaterülethez tartozó vizesblokk:		368		374	374	368	180				<b>1 664</b>
Lakás (nettó, válaszfalak nélkül):			4 787					9 308	10 441		<b>24 536</b>
Lakásokhoz tartozó tárolók:								285			<b>285</b>
Lakásokhoz tartozó közlekedők:			1 184					1 835	1 495		<b>4 514</b>
Terasz, erkély:			136	135	130	130	61	114	1 544		<b>2 250</b>
Lépcsőházak:			224	250	224	270	134	450	219		<b>1 771</b>
Közlekedők-lobby-egyéb területek:	2 885	832	94	708	868	1 088	543	37	662	351	<b>8 068</b>
Parkoló:										7 378	<b>7 378</b>
Terepszint feletti területek:	12 343	11 012	9 687	10 425	11 741	12 273	7 049	14 738	14 662	7 729	<b>111 659</b>
Terepszint alatti terület:	3 331	3 142	9 072	4 910	6 804	6 677	3 645	13 212	7 618	3 287	<b>61 698</b>
<b>Össz. (m2):</b>	<b>15 674</b>	<b>14 154</b>	<b>18 759</b>	<b>15 335</b>	<b>18 545</b>	<b>18 950</b>	<b>10 694</b>	<b>27 950</b>	<b>22 280</b>	<b>11 016</b>	<b>173 357</b>
Terepszint alatti parkolók száma:	91	95	262	136	165	191	166	387	206		<b>1699</b>
Terepszint feletti parkolók száma:	479								74	264	<b>817</b>

*Forrás: ÚTNET Kft. Terület kimutatása, 2016. március*



## Lakónépesség és oktatási intézményigény becslés

A lakónépesség kalkulációt az Z.É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft., az ÚTNET Kft. adatai és saját becslés alapján prognosztizáljuk.

### 1) A Z.É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. előrejelzése.

A Z.É. Műhely Kft. 2015. évben még 297 db lakással és 2,3-2,5 fő/lakással számolt. A lakosság számának alapján: **680-740 fő**. A lakos számhoz tartozó óvodai és általános iskolai intézményigényt a városrendezési normatíva szerint az alábbi táblázat mutatja:

oktatási intézmény-igény számítás	tervezett 297 db lakásra		városrendezési normatíva szerint
	tervezett 680 fő	tervezett 740 fő	
általános iskola	2,72 tanterem	3 tanterem	4 tanterem/1000 lakos
óvoda	27,2 férőhely	29 férőhely	40 férőhely/1000 lakos

Forrás: Z.É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft.

A városrendezési normatíva szerint 29 óvodai férőhelyre és 3 db általános iskolai tanteremre lenne szükség az itt felső határnak vett 740 fős népességszámhoz.

A modellszámítást 350 lakásra és 2,5 fő/lakás egységgel arányosítva: **875 lakos, 35 óvodai férőhely** (1,5 csoport) és **3,5 tanterem. Bölcsődei igény: 8-10 férőhely** (1 csoport).<sup>8</sup>

### 2) Az ÚTNET Kft. lakásmodell tervtábla alapján számított becslés (350 db lakás).

#### Tópark projekt lakóépületeinek adatai<sup>9</sup>

Lakó épületek	lakásszám db	összesen (nm)	átlag (nettó nm)	60 nm fölötti lakásszám
J épületek	141	10 441	74	79
H épület	137	9 309	67,6	99
C épület	72	4 787	58	38
<b>Összesen:</b>	<b>350</b>	<b>24 537</b>		<b>216</b>

Forrás: ÚTNET Kft.

<sup>8</sup> A bölcsődei férőhely igényt az óvodai negyedének vettük.

<sup>9</sup> bővebben ld. Melléklet

A következő táblázat a Családi Otthonteremtési Kedvezmény lehetőségeit mutatja be.

### A CSOK támogatási összege új lakás vásárlás vagy építés esetén

Gyermekek száma	Lakás ingatlan alapterülete	CSOK összege, forint
1 gyermek	40 m <sup>2</sup> -től	600.000,-
2 gyermek	50 m <sup>2</sup> -től	2.600.000,-
3 vagy több gyermek	60 m <sup>2</sup> -től	10.000.000,-

Forrás: [www.bankmonitor.hu](http://www.bankmonitor.hu)

Az ÚTNET lakásmodell táblázatából a 350 db lakás nettó alapterületét vettük alapul (ld. Melléklet) a népességszám becsléséhez. A 3 gyerek esetén igénybe vehető CSOK-támogatásos lakásméret a 60 négyzetméter feletti hasznos alapterületű lakás. A táblázatban a 60 nm feletti hasznos alapterületű lakások száma 216.

### Népesség előrejelzés a lakásszámok és -méretek alapján (fő/lakás értékek saját becslés)

Lakásszám db	fő/lakás	összesen fő
135	2,5	338
90	5	450
125	4	500
<b>Össz. 350</b>		<b>1.288</b>

A fenti becslés a népesség felső határát célozta meg, a fő/lakás fajlagos mutató saját feltételezés. Ennek alapján a népességszám **1.288 főre** becsülhető.

A városrendezési normatíva szerint **51,5 óvodai férőhelyre** (2 csoport) és **5 db általános iskolai tanteremre** lenne szükség. **Bölcsődei igény: 13 férőhely** (1 csoport).

### 3) Átlagértékekkel kalkulált népességszámítás.

Az átlagosan **70 négyzetméter** hasznos alapterületű lakásokat figyelembe véve a 3 fő/lakás mutató reálisnak vehető, de a 3,5 fő/lakás fajlagos érték sem elrugaskodott szám.

Az eredmény 350 db lakás esetén = **1.050 fő** (3 fő/lakás), ill. **1.225 fő** (3,5 fő/lakás).

### Összegzés

A három becslés alapján a becsült lakosság teljes kihasználtság esetén **875 - 1.225 fő**.

A városrendezési normatíva szerint **35, ill. 42-49 óvodai férőhelyre** (2 csoport) és **3, ill. 4,2-5 db általános iskolai tanteremre** lenne szükség. **Bölcsődei igény: 10-12 férőhely** (1 csoport). (Az alsó értékek Z.É. Kft. becslései, amikor még nem lehetett számolni „CSOK-hatással”.)

Mindegyik népességszám esetén figyelembe kell venni, hogy a teljes benépesülés éveket vehet igénybe, tehát az ellátandó intézményi kötelezettségek nem egyszerre jelentkeznek.

## Várható bevételek Biatorbágy költségvetése számára

A fejezetben az önkormányzat várható adóbevételeit járjuk körül. Az adónemek ismertetését követi az egyes bevételi források számszerű előrejelzése. A számok becsléseken és a mai állapotokon, mértékeken alapulnak, mivel a program is alakulóban van és változhatnak az adózás feltételei is.

**Telekadó:** Biatorbágyon 100 Ft/nm/év, ami beépítetlen telek esetén, ill. GKSZ övezetben érvényes. Építmény esetén a telekterületből levonják az épület alapterületét é hasznos alapterületét (?). A parkoló telekadó alá esik. Az önkormányzat földrajzi elhelyezkedés alapján módosíthatja, differenciálhatja az adómértéket, egyéb paramétereket.

**Építményadó:** Biatorbágyon 900 Ft/nm/év. Lakás 150 négyzetméterig adómentes. Az üzleti célú (cég tulajdonában lévő) lakás adóköteles. A GKSZ-övezetbe tartozó ingatlanok is építményadó kötelesek, az épület alapterülete, valamint az épület hasznos területei után, az 1,90 cm-es magasság felett, az épület szerkezeti elemei, falai, közös közlekedői, padlástér, stb. nélkül. Az önkormányzat földrajzi elhelyezkedés alapján módosíthatja, differenciálhatja az adómértéket, egyéb paramétereket. Ez egy szabályozó eszköz is az önkormányzat kezében, amellyel közvetett módon tudja serkenteni vagy korlátozni a helyi építésügyeket.

**Gépjárműadó:** központi adó, amelynek 40%-a marad helyben. Teljesítmény és évjárat alapján állapítják meg az adó mértékét.

**Helyi iparüzési adó (HIPA):** Biatorbágyon jelenleg 2%. A helyi iparüzési adó alapja: állandó jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén az adó alapja a nettó árbevétel, csökkentve az eladott áruk beszerzési értékével (ELÁBÉ), az anyagköltséggel, továbbá az alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés adóévben elszámolt közvetlen költségével. A HIPA bevétel esetén a kedvezmények (kkv-k, házi orvos, egyéb kis adózók) kisebb, néhány millió forintos tételt tesznek ki, amelyekkel nem számolunk a becslések során.

## Telek-, építmény- és gépjárműadó bevételek

Előzetes összeállítás arról, hogy milyen bevételt jelenthet a projekt működése az önkormányzat számára, ha megvalósul. A projekt fokozatosan fog kiépülni a teljes megvalósulásig. A kezdeti számításokor a teljes kihasználtságot vettük alapnak, hogy a maximumhoz lehessen viszonyítani az éves bevételeket, kiadásokat, illetőleg a különböző szintű kihasználtsági arányokat.

### **Telekadó (100 Ft/nm/év)**

A projektgazda a Tópark-projekt területe után (7702/31 hrsz.) összesen **10 mFt/év** telekadót fizet, már 2016. évben, a leendő parkoló területével együtt. A projektgazda addig fizet telekadót, amíg az épületek meg nem kapják a használatba vételi engedélyt. Ez időszakos bevétel, kivéve a parkolót. Az időszakos bevétel csökken az átadott épületek használatba vétele után. Három éves kivitelezést feltételezve a bevételt elharmadoltuk: **8, 4, 0 mFt**.

A parkolók az egész terület kb. 20%-t teszik ki. Ezután **2 mFt/év** a bevétel.

Ha az épületek megkapják a használatba vételi engedélyt, akkor építményadót is kell fizetni (ld. következő bekezdés). A használatba vételi engedélyt követő évtől viszont 0 Ft lesz a telekadó, mert – a jogszabály szerint – a tulajdonos levonhatja az alapterületből az összes épület alapterületét + az épületek hasznos alapterületeit, amelyek jóval meghaladják a telekadó hatálya alá eső területnagyságot.

A szomszédos 15 ha, ugyancsak GKSz-övezetbe sorolt ún. Bitec-terület után is telekadó bevételhez jut az önkormányzat: **15 mFt/év**. A felépült épületek és parkolók utáni adózás ugyanolyan lesz, mint a 7702/31 hrsz-ú Tópark ingatlan esetében.

A másik, 7702/32 hrsz-ú (GKSz-övezetbe tartozó) és jelenleg felszámolás alatt lévő ún. NKIK-terület is várhatóan hamarosan belép a telekadót fizetők körébe, mivel a terület feltárttá és hasznosíthatóvá válik a Tópark-projekt út- és közműfejlesztéseinek eredményeképpen. A terület, amint hasznosítani fogják, a továbbiakban telekadó-, építményadó és iparüzési adóköteles lesz. Az adóbevétel részben időszakos, részben állandó önkormányzati forrás lesz a parkolók után.

### **Építményadó (900 Ft/nm/év)**

Az építményadó a hasznos alapterület után fizetendő. Lakás – a 1,90 m feletti hasznos alapterület – után akkor kell építményadót fizetni, ha az gazdasági szervezet (vállalkozás) tulajdonát képezi. Magánszemély nem fizet építményadót 150 nm-ig. A Tópark-projekt összes épületének hasznos (nettó) alapterülete 173.730 nm. A nem lakás célú ingatlan hasznos alapterülete **148.415 nm**. Az ez után fizetendő adó kerekítve **134 mFt/év** bevételt jelent az önkormányzat számára. Állandó bevétel.

### **Gépjárműadó**

Az adó központi adó, aminek a 40%-a marad helyben. 500 db autóval számolva (30.000,- Ft/év (120 KW-os autó) gépjárműadó esetén 6 mFt/év, 1000 db autó esetén 12 mFt/év bevétele keletkezik az önkormányzatnak. A bevételek a beköltözés függvényében növekednek. A teljes beköltözés esetén számításba vett 1000 db autós szám és a 12 mFt/év becslési érték óvatosnak tekinthető, hiszen a 350 db lakás mellett jelen lesz a területen a mintegy 7.000 főt foglalkoztató több száz cég, melyek közül számos ide lesz bejelentve.

Az adót meghatározó KW-t magas értéken vettük számításba, feltételezve, hogy magas jövedelműek vesznek lakást, ill. jelentenek be céget a területen. A számításoknál a **9 mFt/év** középértéket vettük alapul. Állandó bevétel.

### Iparüzési adóbevétel (HIPA)

2016-ban a helyben maradó adóbevételek 2,2 mrd Ft-t tettek ki a biatorbágyi költségvetésben. Hozzávetőlegesen ennek mintegy 70%-a a HIPA-ból keletkezett. A többi a telek- és az építményadóból, ill. a megosztott gépjárműadóból származott.

Ha a vállalkozások telephelyként vannak bejelentve, akkor az önkormányzat több bevételhez jut, mint a cégközpont (adminisztráció) esetén. Ha csőd, megtorpanás (fizetőképtelenség) következik be a projektgazdánál, akkor ráterhelik az elmaradt adóösszegeket az adott ingatlanra (jelzálog). Ez ugyan „jövőbeni pénz”, de kockázat csökkentő tényező. Az önkormányzatnak azonban érdeke fűződik ahhoz, hogy működő és eredményes projektek legyenek a területén, mert akkor folyamatos bevételhez jut és nincs gond a területtel.

Mivel, a mintegy 150.000 négyzetméternyi területen az iroda-, kereskedelmi, szolgáltatási és hasonló tevékenységet folytató cégek számát, tevékenységi körét, árbevételét nem tudjuk pontosan előre jelezni, ami ráadásul szükségképpen változni fog a piac alakulása folytán, ezért a helyi iparüzési adóbevétel nagyságára vonatkozóan ismét becslésre kényszerülünk.

### Várható helyi iparüzési adó (HIPA) bevételek becslése

#### HIPA-kivitelezés.

A kivitelezés során a Lavinamix Kft, mint kivitelező cég helyi iparüzési adót fizet. A teljes befejezésig kb. 15 mrd Ft lesz a kivitelezési összeg. A teljes kivitelezési összegből le kell vonni a feltételezhetően mintegy 50%-t kitevő anyag-, ill. a HIPA-alapból levonható egyéb költségeket. Ez összesen **150 millió forintot** tesz ki a 15 mrd Ft-os kivitelezési érték után addig, amíg a projekt teljes egészében megvalósul.

A kivitelezés 3 éven belüli befejeződését és folyamatos építkezést feltételezve, a bevételt elosztottuk három egyenlő részre. Időszakos bevétel.

#### HIPA-lakásértékesítés.

Az ÚTNET Kft, mint beruházó iparüzési adót fizet a **lakások értékesítéséből** befolyó bevételei után. 300 db lakás értékesítése és 50 db megtartása esetén, mintegy 24.500 nm nettó hasznos alapterületű értékesíthető és bérbe adató lakás adódik. 400 eFt/nm-el számolva **az eladott lakások értéke: 9,8 mrd Ft**. A helyi iparüzési adó 2%-val számolva az adóbevétel:

**196 millió forint.** Az összeg megoszlik az eladási évek, feltételezésünk szerint 3 év szerint: **65,3 m Ft.** (Az összesítő táblázatban 65 mFt kerekített érték szerepel.) Időszakos bevétel. A **garázsok és tárolók** értékesítése utáni adóbevételt **30 millió forint**ra becsüljük (ÚTNET Kft. becslését átvéve), amely megoszlik az eladási évek (3 év) szerinti **10-10 millió forint**ra.

### **HIPA-iparúzés.**

A Tópark területén gazdasági tevékenységet folytató cégek által fizetendő iparúzési adó nagyságát csak becsülni tudjuk, mivel ma még nem ismert sem a cégstruktúra, sem a cégek gazdasági teljesítménye. *(ld. az alábbi becsléseket)*

HIPA alá esik az ÚTNET Kft. által tervezett **bérbe adott kb. 50 db lakás** utáni bevétel is. A bérleti díjat 11 €/nm/hó és 315 Ft/€értékben számoljuk. 70 nm-es átlagos területtel és 50 db lakást figyelembe véve az éves bevétel: **145,5 mFt.** Ennek 2%-os iparúzési adója: **2,9 mFt.** (Az összesítő táblázatban 3 mFt kerekített érték szerepel.)

A következőkben megbecsüljük a várható HIPA bevételeket három eltérő megközelítésben. Kiindulásként, a terület teljes feltöltöttségét, mint maximális kihasználtságot vesszük alapul, amihez lehet majd viszonyítani az alacsonyabb szintű betelepülést, mivel ilyen nagyszabású program csak fokozatosan, évek során tud megvalósulni, és előállhat a projekt megtorpanása. Megjegyezzük, hogy a multifunkcionális tevékenységkör alkalmas a működőképesség fenntartására alacsonyabb kihasználtság esetén is, mert

- 1) a területre nem települ olyan technológiai vagy tevékenység-lánc (ipari termelés), amely egy elemének kiesése vagy piaci dekonjunkktúra megakasztaná a teljes folyamatot;
- 2) a széles funkcióskála rugalmasságot biztosít a piaci változásokhoz történő vállalkozói alkalmazkodásban, amelyet a külső és épületeken belüli térszerkezetek lehetővé tesznek.



### 1) HIPA-becslés, a regisztrált társas vállalkozások száma és összehasonlítás alapján

A becslés során az agglomeráció azon városainak gazdasági övezeteit vettük összehasonlítási alapul, amelyek közel hasonló vállalkozói szerkezettel rendelkeznek és adatok is elérhetők.

	<b>Biatorbágy</b>	<b>Szentendre</b>	<b>Gödöllő</b>	<b>Budakeszi</b>
kereskedelem, gépjárműjavítás	<b>323</b>	673	662	266
szállítás, raktározás	<b>54</b>	64	84	22
szállás-szolgáltatás, vendéglátás	<b>57</b>	148	92	67
információ, kommunikáció	<b>139</b>	288	216	154
pénzügyi, biztosítás	<b>32</b>	49	53	31
ingatlanügyletek	<b>79</b>	210	182	103
szakmai, tudományos, műszaki tev.	<b>309</b>	743	633	388
adminisztratív és szolgáltató tev.	<b>69</b>	162	172	90
művészet, szórakoztatás, szabadidő	<b>37</b>	105	64	62
egyéb szolgáltatás, tevékenység	<b>28</b>	75	61	43
<b>Releváns szolgáltatások összesen</b>	<b>1 127</b>	<b>2 517</b>	<b>2 219</b>	<b>1 226</b>
Összes regisztrált társas vállalkozás	<b>1 412</b>	3 144	2 928	1547
Tóparkba költözhető szolgáltatások és vállalkozások aránya*	<b>0,80</b>	0,80	0,76	0,79
<b>Összes helyi iparüzési adóbevétel 2015</b>	<b>1 598 000 000</b>	<b>1 233 468 420</b>	<b>3 092 915 000</b>	<b>442 611 000</b>
HIPA arányosítva*	<b>1 278 400 000</b>	986 774 736	2 474 332 000	354 088 800
vállalkozások száma arányosítva*	<b>1 129,6</b>	2 515,2	2 342,4	1 237,6
átlagos HIPA vállalkozásonként	<b>1 131 728</b>	392 325	1 056 323	286 109
100 betelepülő vállalkozás esetén	<b>113 172 805</b>	39 232 456	105 632 343	28 610 924
<b>500 betelepülő vállalkozás esetén</b>	<b>565 864 025</b>	<b>196 162 280</b>	<b>528 161 715</b>	<b>143 054 620</b>

\* A tevékenységek, cégek közül kiszűrtük a Tóparkban nem relevánsakat (ipar, logisztika), az értéket 80%-ra vettünk.

A becslés teljes kihasználtságot, 500 működő vállalkozást feltételezve és kerekítve: **566 mFt**.  
A cégek által várhatóan vásárolt és kiadott lakások után fizetett HIPA-val itt nem számoltunk.

### 2) HIPA-becslés főbb tevékenység típusonként és kivitelezés után (ÚTNET Kft.)

A becslés eredménye: **1.311 mFt** tevékenység típusonként  
**383 mFt** kivitelezési és értékesítési érték után  
(ld. következő oldali táblázat)

<b>HIPA bevétel becslés a teljes Tópark bérbeadása után, főbb tevékenység típusonként és kivitelezési érték után – Forrás: ÚTNET Kft.</b>								
Tóparkban működő cégek	cég, db	terület, m2	várható éves átlagos forgalom/cég, Ft	szektorok szerinti diverzifikáció	cég, db	várható összes árbevétel, Ft	levonható rész, %	éves becsült IPA 2% Biatorbágy
irodát bérlő, kis árbevételű cégek bevétele utáni HIPA	163	13 000	190 000 000	kereskedelem	54,17	10 291 666 667	70	61 750 000
				szolgáltatás	54,17	10 291 666 667	5	195 541 667
				ipar	54,17	10 291 666 667	30	144 083 333
irodát bérlő, közepes árbevételű cégek bevétele utáni HIPA	35	21 000	850 000 000	kereskedelem	11,67	9 916 666 667	70	59 500 000
				szolgáltatás	11,67	9 916 666 667	5	188 416 667
				ipar	11,67	9 916 666 667	30	138 833 333
irodát bérlő, nagy árbevételű cégek bevétele utáni HIPA	5	17 000	5 000 000 000	kereskedelem	1,67	8 333 333 333	70	50 000 000
				szolgáltatás	1,67	8 333 333 333	5	158 333 333
				ipar	1,67	8 333 333 333	30	116 666 667
kiskereskedelem földszint forgalom utáni HIPA	70	7 000	200 000 000			14 000 000 000	70	84 000 000
szolgáltatás földszint bevétel utáni HIPA	70	7 000	50 000 000			3 500 000 000	5	66 500 000
konferencia szolgáltatás forgalom utáni HIPA	1	4 500	500 000 000			500 000 000	5	9 500 000
Facility Management forgalom utáni HIPA (bérbeadó cég, irodák, kisker. bérbeadása) 10 €/m2	1	70 000	2 016 000 000			2 016 000 000	5	38 304 000
<b>Éves HIPA bevétel, összesen:</b>		<b>139 500</b>				<b>103 625 000 000</b>		<b>1 311 429 000</b>
<b>HIPA bevétel becslés kivitelezés után 2016-2020</b>								
építkezés során kivitelezési költség	120		125 000 000			15 000 000 000	50	150 000 000
lakás, garázs és tároló értékesítés	350		35 000 000			12 250 000 000	5	232 750 000
<b>Éves HIPA bevétel összesen 2016-2020:</b>								<b>382 750 000</b>

### 3) Becslés, amely a bruttó bér + járulék kétszeresével becsüli meg az éves árbevételt

A becsléshez a nyugati agglomeráció átlagkeresetét szükséges meghatározni. Az átlagkeresetek az országban a 2016. januári KSH Gyorstájékoztató alapján<sup>10</sup> az alábbiak szerint alakult. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók nemzetgazdasági szintű átlagos bruttó keresete – a legalább öt főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a megfigyelt nonprofit szervezeteknél **249 400 forint** volt. A bruttó átlagkeresetek az információ és kommunikáció gazdasági ágban voltak a legmagasabbak (503. 000,- forint), a humán-egészségügyi, szociális ellátás területén a legalacsonyabbak (150.600,- forint).

**Nemzetgazdasági szinten az átlagos nettó kereset 165 800 forint** volt, családi kedvezmény nélkül számítva. 2016-ban a családi kedvezmény igénybevételének szabályai – elsősorban a kétgyermekes családok esetében – jelentősen módosultak, ami befolyásolta a nettó keresetek nagyságát és változását. A **kedvezményt** is figyelembe véve a **nettó kereseti átlag: 173 000 forint**ra becsülhető. A nemzetgazdasági szintű, **átlagos havi bruttó munkajövedelem: 259 500 forint**. A munkajövedelmen belül az egyéb munkajövedelem aránya átlagosan 3,9% volt.

#### A keresetek alakulása, 2016. január (KSH Gyorstájékoztató)

Szféra	Összesen átlagkereset, Ft	Közfoglalkoztatottak nélkül, átlagkereset, Ft
Bruttó		
Vállalkozások	263 300	264 500
Költségvetés	223 900	261 800
Nonprofit szervezetek	216 600	236 800
<b>Nemzetgazdaság Összesen</b>	<b>249 400</b>	<b>262 900</b>
Ebből: közfoglalkoztatottak	79 300	x
Nettó		
Vállalkozások	175 100	175 900
Költségvetés	148 900	174 100
Nonprofit szervezetek	144 000	157 500
<b>Nemzetgazdaság Összesen</b>	<b>165 800</b>	<b>174 900</b>
Ebből: közfoglalkoztatottak	52 700	x

*Forrás: KSH Gyorstájékoztató – Keresetek, 2016. január – Közzététel: 2016. március 18.*

A keresetek alakulása Pest megyében évek óta a magyarországi átlag körül alakul. A Tópark területen feltételezhető, hogy az átlagnál magasabb lesz a jövedelem. Ezt mutatja az alábbi, Budapest és a szomszédos megyék havi bruttó átlagkeresetének táblázata (2015. I. félév):

<sup>10</sup> KSH Gyorstájékoztató alapján<sup>10</sup> – Keresetek, 2016. január – Közzététel: 2016. március 18.

Megyék	Bruttó átlagkereset Ft/hó
Budapest	330 600
Fejér	280 800
Győr-Moson-Sopron	279 600
Komárom-Esztergom	264 300
Pest	247 800

*Forrás: www.fizetesek.hu*

Mindezek alapján az átlagkereset 250.000,- Ft/hó körül alakult Pest megyében a 2016. év I. negyedévében. Budapest budai oldalának és az agglomeráció nyugati szektorának a megyei átlagnál jóval magasabb jövedelmi szintjét, valamint a hely kiváló lokációját és a feltételezhetően itt megtelepedő – kereskedelmi, szolgáltatási, tanácsadási, vendéglátóipari, egyéb korszerű irodai tevékenységekkel foglalkozó – vállalkozások magasabb árbevételi szintjét figyelembe véve, a tervezési területen az átlagkereset óvatos becsléssel **300.000,- Ft/hó** összegre tehető.

További feltételezés, hogy a gazdasági növekedés kapcsán bérnövekedést lehet prognosztizálni, amelyet a gazdasági realitáson túlmenően a választási év közeledése is valószínűsít. Az alábbi becslést elvégeztük 400.000,- Ft/hó átlagbérrel is.

#### **HIPA becslés:**

**70.000 nm, 7.000 fő (10 nm/fő egység), 300.000,- Ft/hó átlagbérrel számolva**

300.000,- Ft/hó/bér. Járulékkal (x 1,27%) = 381.000,- Ft/hó/bér

381.000,- Ft/hó/bér x 2 = 762.000,- Ft/hó

762.000,- Ft/hó x 7.000 fő = 5,334 mrd Ft/hó árbevétel x 12 = **64,0 mrd Ft/év adóalap**

64,0 mrd Ft/év adóalap – 20% adóalap csökkentő tényezők = **51,2 mrd Ft/év árbevétel**

**HIPA: 51,2 mrd Ft/év árbevétel x 2% HIPA = 1,024 mrd Ft/év**

70.000 nm, 7.000 fő, 400.000,- Ft/hó átlagbér esetén: 85,344 mrd Ft/év adóalap

85,344 mrd Ft/év adóalap – 20% adóalap csökkentő tényezők = 68,275 mrd Ft/év árbevétel

HIPA 68,275 mrd Ft/év árbevétel x 2% = 1,366 mrd Ft

#### **Az átlagbér kétszeres használatának indoka.**

Egy vállalkozás működésének költségei – a tapasztalatok szerint és nagy átlagban – megegyezik a bérköltség és járulékainak kétszeresével. A bérköltségeken felüli költségek: adók, bérleti díjak, közmű (benne kommunikációs) költségek, számítógépek és egyéb berendezések költségei, értékcsökkenése, hatósági díjak, gépjárművel kapcsolatos költségek, 20% adóalap csökkentő tényezők: ELÁBÉ, anyagköltségek.

**Becsült önkormányzati bevételek – millió Ft/év**

<b>Bevételi forrás</b>	<b>épületek átadásáig</b>	<b>időszakos 3 évig, mFt/év</b>	<b>1) HIPA becsléssel, állandó</b>	<b>2) HIPA becsléssel (Útnet Kft.) állandó</b>	<b>3) HIPA becsléssel, állandó</b>
Telekadó (Tópark + Bitec)	25	15+4	-	-	-
Telekadó (parkolók)	-	2	2	2	2
Építményadó	-	17	45	134	134
Gépjárműadó	-	3	3	9	9
HIPA-kivitelezés (3 év)	50	50	50	150	150
HIPA-lakásértékesítés (3 év)	65	65	65	233	196
HIPA-garázsérték. (3 év)	10	10	10	-	-
HIPA-lakás bérbe adás	-	1	3	3	3
HIPA-iparúzás után	-	189	566	1 311	1 024
<b>Összesen:</b>	<b>150</b>	<b>356</b>	<b>744</b>	<b>1 842</b>	<b>1 518</b>
<b>50%-os kihasználtság, ill. értékesítés esetén, összesen:</b>	<b>75</b>	<b>178</b>	<b>372</b>	<b>921</b>	<b>759</b>

A becsült eredményekhez feltételeznünk kellett az átadási időket. Az első ingatlan eladások 2017. év végén várhatók, ha a projekt 2016-ban „zöld utat” kap. A három éves megvalósulás így 2020-ra várható. A viszonylag gyors megvalósulási időbe belekalkuláltuk a projektgazda üzleti motivációját, miszerint a verseny miatt érdeke a minél gyorsabb piacra lépés.

**A táblázat utolsó sorában az 50%-os kihasználtság és értékesítés számai szerepelnek,** amelyek a projekt megvalósulási folyamatának lelassulása, megtorpanása esetére vonatkoznak. Meg kell említeni, hogy a multifunkcionális tevékenység szerkezet és az egységenkénti kiépülés lehetősége biztosíthatja a projekt működését alacsonyabb kihasználtság esetén is.

A táblázat első oszlopában csak az épületek használatba vételi engedélyéig befolyó bevételek szerepelnek, a vállalkozások iparúzése nélkül. Ez a 2017-2018 évekre érvényes.

A táblázatban a második – időszakos – oszlop mutatja a teljes kiépülésig tartó 3 éves folyamat adóbevételeit, éves bontásban, az egyes tételek harmadolásával. Ezt 2018-tól számítottuk. A telekadót csökkenő bevételnek vettük az épületek használatba vételével párhuzamosan (8, 4, 0 Ft a 3 év alatt). Középtérték: 4 mFt.

A táblázat HIPA-becsléses oszlopai a vállalkozói tevékenységek után fizetett adóbevételekkel egészülnek ki a többi adóbevétel mellett.

A HIPA-becsléses oszlopokban nem szerepelnek az időközben esetlegesen piacra lépő ún. Bitec-területről származó adóbevételek, amelyek jelentősek lehetnek.

Az első oszlopban az első évben (2017) 150 mFt önkormányzati bevétel prognosztizálható.

A második oszlopban a következő 3 évben – feltételezve a 3 éves telítődést – keletkező bevételek 356 mFt/év értéke szerepel. Itt a vállalkozói HIPA-becslések legalacsonyabb értékének (1. HIPA-becslés) harmadolásával számoltunk (566 mFt).

A 3-5 oszlopokban a HIPA-becsléses előrejelzések szerepelnek, a projekt megvalósulását feltételezve. A teljes kiépülés esetén tehát belép a gazdasági szervezetek tevékenysége után fizetendő HIPA, amely a legjelentősebb tétel. Bevételt képez még a telek-, az építmény- és a gépjárműadó. Az adómértékek esetén a mai paraméterekkel számoltunk.

Előzetesen megállapítható, hogy az adóbevételek jóval meghaladják az önkormányzat területre vonatkozatható kiadásait, tekintve, hogy a projekt kiépülése során adóbevételek akkor is keletkeznek (telekadó, kivitelezés után fizetett adó), amikor még – az első 3 év építkezései során – az oktatási és egészségügyi intézmények fenntartási költsége nem jelenik meg költségként, vagy nem jelentős.

Kérdés, milyen költségek merülnek fel önkormányzati részről a projekt megtorpanásának különböző szintjei esetében, ill. milyen bevétel/költség arány alakul ki?





## Fenntartási, üzemeltetési költségek

### Üzemeltetési ktg becslés – utak, parkolók, zöldfelület (ÚTNET Kft. becslése)

	Tavaszi, nyári, őszi időszakban	Téli időszakban		Összes díj/hó
<b>parkolók, utak</b>	havi 4 hét, heti 2 nap, napi 8 órában	havi 1 alkalom		
seprűs-locsoló	320 000 5000,-Ft/ó a seprűs- locsoló díja			
hókotrás	0	150 000 1 alkalom, kiszállással, napidíj	átlag: 9 hó tavaszi-nyári- őszi + 3 hó téli; az összeg visszaosztva 12-vel, 1 óra	
parkoló út felület	50 000			
	<b>6,4 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>3,0 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>5,55 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>277 500 Ft</b>
<b>zöldfelület</b>	4 havonta kell (pl. közútnál jóállási időszakban is elég ennyiszter)			
fűnyírás	7 Ft/m <sup>2</sup>			
növénygondozás, locsolás	10 Ft/m <sup>2</sup>		átlag: 4 havonta = 3 alkalom/év, ez visszaosztva 12 hónapra	
zöldfelület nagysága	25 000			
Ft/m <sup>2</sup>	<b>17 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>5,67 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>141 667 Ft</b>
<b>Mindösszesen üzemeltetési díj/hó</b>				<b>419 167 Ft</b>

Az üzemeltetés, fenntartás fajlagos költsége 419.167,- Ft/hó az ÚTNET Kft. számításai szerint. Egész évre (12 hónap) kivetítve a költség: **5.030.004,- Ft.**

### Átháruló költségek – fajlagos becslések – önkormányzati nézőpontból

- **Utak, parkolók fenntartása.** A projekt terület úthálózata magánútnak minősül, így az önkormányzat részéről fenntartási, kezelési kötelezettség nem merül fel. Ha mégis, akkor a belterületi kiépített és kiszolgáló lakó utak síkosság mentesítése: 2.100,- Ft + ÁFA/km (dec.1-feb.28.) Ha nincs hó, akkor 50.000,- Ft+ ÁFA/nap rendelkezésre állási díj, ez azonban az egész településre vonatkozik. Az önkormányzat részéről nem jelentene komoly költséget a mintegy 3 km út és parkoló kezelése. Kátyúzás, vízelvezetés költsége évente **kb. 1-2 mFt.** Az önkormányzat szempontjából nem jelentős költség. 3 év alatt kb. 150 mFt-t költött az önkormányzat kátyúzásra, járdaépítésre az egész városban. Itt új utak létesülnek, így várhatóan évekig nem kerül erre sor. A közutak kezelése: 295 eFt/km az önkormányzati utak esetén. Csapadékvíz kezelés, patakisztítás településszintű feladat, összesen 3,5 mFt/év.

- **Közlekedés.** Költség nem merül fel, a közösségi közlekedést a Tópark projektgazda vállalja. Ellehetetlenülés esetén a közlekedés magánjelleggel oldandó meg. Gyerekek esetén az iskolába szállítás megoldandó feladat. A költség nem jelentős, ami önkormányzati feladat, de a szülők, támogatók bevonásával csökkentető a költség (kiszervezés). Ha az önkormányzat elfogadja a projekt működését, és az bevételt hoz a számára, akkor a remélhetőleg átmeneti ellehetetlenülés esetén is, a költségek fedezése nem okozhat problémát az önkormányzat számára sem költség-, sem morális oldalról. Idővel, amennyiben a 7702/32 hrsz. 15 ha, GKSz-övezetbe tartozó ingatlanegyüttest hasznosítják, akkor a kiszolgáló utak kapacitását növelni szükséges. Ez a tétel jövőbeni, várható költségként merül fel.  
Hasonló a helyzet a Tópark-projekt Törökbálinttal határos részén is, ahol a körforgalom elágazása kézenfekvően bekapcsolódhat Törökbálint úthálózatába. A tó törökbálinti oldalán bekövetkező fejlesztés fel fogja vetni ennek a kapcsolatnak a kiépítését. Ez a tétel jövőbeni, várható költségként merül fel.
- **Közvilágítás.** A projekt terület úthálózata magánútnak minősül, ezért az önkormányzat részéről fenntartási, kezelési kötelezettség nem merül fel. Ha mégis, akkor a lámpatestenkénti költség fajlagosa: 20 eFt/év. A felállítandó mintegy 100 db közvilágítási oszlop költsége: kb. **2 mFt/év.**
- **Zöldterület** kezelés kb. **1,5 mFt/év** költséget jelent.
- **Városüzemeltetés.** Nem számottevő az önkormányzatot terhelő költség.
- **Bölcsőde, óvoda:** állami normatíva van, nem gyerek-, hanem csoportfinanszírozású. Bölcsőde 12 gyerek/csoport, óvoda 25 gyerek/csoport létszámmal működik.  
**Bölcsőde költség 2 csoport esetén: 8 mFt** (sajáterő igény 4 mFt/csoport/év).  
**Óvoda költség 3 csoport esetén: 30,2 mFt** (15,1 mFt/csoport/év).
- **Iskola.** Iskola nem alakítható ki a területen, a gyerekek szállítása tisztázandó feladat. Ez lehet megosztott költség is (szülők, projektgazda, önkormányzat). Iskolai férőhelyet biztosítani kell, ami 100%-ban önkormányzati költség. Biatorbágyban ez gond, mivel az iskolák zsúfoltak. Viszont, az iskolaválasztás szabad, ezért Törökbálint és Budapest fő tájékozódási irányok lehetnek, közelségük és a közlekedés miatt. A biatorbágyi általános iskolák önkormányzati feladatellátást érintő működési költségeiről pontos kimutatás nem áll rendelkezésre, csak becsülni tudunk a meglévő iskolák dologi kiadásaiból kiindulva. 2015. évben a két iskola (4 intézmény) dologi kiadásai, a beruházás és felújítás, a konyhai bérköltség összesen **166,8 mFt** volt. A két iskolában 1.100 gyermek tanul, így a fajlagos költség: **151,7 ezer Ft/gyerek/év, 100 iskolással számolva: 15,2 millió Ft/év.**  
Megjegyezzük, hogy ez csak részleges, tájékoztató jellegű számadat. Az oktatás finanszírozásának átszervezése és a Tópark területen majdan lakó gyermekek száma, életkora teljesen bizonytalan. Az iskoláskorú gyerekek elhelyezése a szülők, a

projektgazda, és a közvetlenül érintett Biatorbágy önkormányzata részvételével megoldandó feladat. A költségek között nem szerepeltettük az iskolai elhelyezés egyéb költségeit, ami még elemzésre szorul.

- **Egészségügyi és szociális költségek, juttatások:** gyermekszületési támogatás 30.000,- Ft/gyermek, ami 30 gyermek/év születése esetén **0,9 mFt**; ápolási díj: 28.000,- Ft/hó; orvosi alapellátás biztosítása (házi orvos, fogorvos, orvosi ügyelet); védőnői szolgáltatás (80-100 gyerek esetén alakítandó ki körzet): kb. **3 mFt/év** bérköltség; szociális háló kiterjesztése. Összköltség: **kb. 4 mFt/év**.

#### A projekt kapcsán felmerülő önkormányzati költségek

	<b>Éves költség mFt/év</b>
Zöldfelület	1,5
Kátyú, vízelvezetés	1,5
Közvilágítás	2,0
Bölcsőde	8,0
Óvoda	30,2
Eü. és szoc. költségek	4,0
<b>Összesen:</b>	<b>47,2</b>

Az infrastrukturális költségek mintegy 5 millió forintot tennének ki évente, abban az esetben, ha a kezelés, fenntartás az önkormányzatra hárulna. Mivel, a projektterület úthálózata magánútnak minősül, így az önkormányzatnak nincs feladata, ezért az 5 mFt költség virtuális költségnek tekintendő. Az ÚTNET Kft. nagyobb költségekkel kalkulál, egyelőre nem számolnak kátyúzással, ill. a közvilágítás költsége nincs nevesítve a költségek között.

**A két kalkulációt összevonva, egyben óvatosságból a magasabb költségterhet figyelembe véve az üzemeltetési és karbantartási költségek kb. 8,5 millió forintot jelentenek évente.**

**Az egészségügyi és szociális költségek évi mintegy 42,2 millió forintot tesznek ki. Nem tudunk releváns becslést adni az iskoláskorú gyerekek esetében felmerülő költségekre. Ez vizsgálendő kérdés.**

Az iskoláskorú gyermekek elhelyezése nélkül az évi költség **42,2 mFt**. Amennyiben a projekt infrastruktúrájának az üzemeltetése az önkormányzatra hárul, pl. a projekt leállása miatt, akkor a költségek valamivel több mint **50 mFt**-ra emelkednek évente.

Figyelembe veendő, hogy a költségek fokozatosan merülnek fel, a szerint amilyen mértékben népesülnek be a Tópark-terület lakásai, egyéb ingatlanai. Jelentős önkormányzati költségemelkedés az óvodai és bölcsődei csoportok belépésekor keletkezik, illetőleg évek múltán és a beruházás ellehetetlenülése esetén felmerül a közterületek fenntartási költsége.

## Összegzés

A döntési helyzet alapkérdése volt még 2015-ben is, hogy a Tópark-projekt folytatható-e az eredetitől eltérő koncepcióval? Az eredeti koncepciót és a hátra maradt betontorzót a jelenlegi önkormányzat megörökölte. Mivel a betonépítmény nem bontható el, a folytatás mikéntje lett a kérdés. A gazdasági és ingatlanpiaci konjunktúra erősödésével új projektgazda vette át a projektet új hasznosítási koncepcióval. Az új koncepció multifunkcionális ingatlan komplexumot kíván megvalósítani. Kérdés, mi valósulhat meg az elképzelésekből?

A kortárs urbanisztika és a város-, ill. ingatlanfejlesztési szakma a kompakt városmodellt preferálja és javasolja, ami a lakó-, a munka-, a kereskedelmi, a szolgáltatási és a rekreációs funkciók szerves együttesét jelenti intenzív terület-kihasználással. Benne közösségi terekkel, pezsgő közösségi élettel, belső piaccal és minél inkább energiatakarékos, és megújuló energia-technológiát alkalmazva, mindezzel a fenntarthatóságot biztosítva. A Tópark-projekt megítélésénél ezért fontos szempont, hogy a projekt korszerű elveket követ, intenzív területhasznosítást hajt végre és a területen működő tevékenységek nem szennyeznek a környezetet. Az intenzitás az adóbevételekben is megmutatkozik. A várható HIPA aránya nagyobb itt, mint arányosítva az extenzívnek mondható Ipari övezet többi részében. A kompakt városmodell megvalósulása gazdasági vagy költségvetési szempontból nem jelent plusz terhelést a kiadásokban Biatorbágy számára, ha a bevételeket is számba vesszük.

Ha a projekt kiépül és működik, akkor biztonsággal előre jelezhető, hogy az önkormányzat számára jóval több bevétel keletkezik, mint kiadás. Még jelentős környezetszennyező hatás sincs a kb. 9.000 ember napi közlekedésén kívül.

Ez az optimista verzió. Hátrány lehet, ha önállósodik a városrész és le akarna válni, mert önfenntartó lehetne a jelentős bevételképződésre alapozva. Ez az opció azonban sok városi és közigazgatási feltétel meglétét és teljesítését igényli, amely azonban itt nem valósítható meg, pl. a területen nem hozható létre iskola.

Ha nem jól alakul a projekt sorsa, akkor az a kérdés, hogy milyen kiépültségi és működtetési szinten torpan meg? A projekt szempontjából a megtorpanás nem jelent végleges bedőlést, mint esetleg a beruházó számára, mert a projekt minden újabb fázisában használati és piaci értéket képvisel és kedvezőbb piaci hatásokra folytatható. Most is ez történik. Ha vállalkozások működnek a területen, akkor bevétel keletkezik és előbb-utóbb lesz, aki folytatja a projektet. Meg kell említeni, hogy a településműködtetési elvekből (pl. környezetvédelem, biztonság) és gyakorlatból az önkormányzat nem engedhet.

Az önkormányzat számára az ellátási költségek mértéke alapvető kérdést jelent. Becslésünk szerint a projekt alacsonyabb szintű kiépülése esetén is elegendő bevétel teljesülhet, mert az iroda-, kereskedelmi, szolgáltató-funkciók kisebb-nagyobb önálló egységeket (cégeket) képeznek, nincs a területen olyan technológiai (ipari) tevékenység láncolat, amely egy elemének leállása a teljes projekt ellehetetlenülését eredményezné. Kivéve, a komplexum épületeinek használatba vételi engedélyéig tartó hatósági eljárást.

A területen most tapasztalható aktivitást az új kormányzati intézkedések – lakásépítési ÁFA 5%-ra csökkentése, lakásépítési kedvezmények, vállalkozói hitelezés könnyítése, ÁFA-visszatérítés, CSOK, stb. – generálták. A hatást egyelőre nem lehet világosan látni, az érdeklődés nagy, ami még nem tárgyiasult valóság, de az elmúlt évek elmaradt ingatlanfejlesztéseinek hiánypótlása önmagában is keresletélénkítő hatású. A bérek, a vásárlóerő egyelőre kevésbé tart lépést ezzel, ezért az az ingatlanfejlesztő lesz sikeres, aki hamarabb jelenik meg a kínálati oldalon, aki pozíciót tud foglalni és kezdeményezőleg lép fel.

A Tópark-projekt Biatorbágyra gyakorolt következményeinek vizsgálatában – önkormányzati szempontból és a kötelező óvatosság elvét betartva – kiemelt szerepet kapott a bevétel/kiadás arány vizsgálata. Feladat volt annak megbecsülése, hogy ha a projektgazda cég kiszáll a beruházásból, akkor milyen terhek hárulnak az önkormányzatra. Azonban, ennek is különböző szintjei vannak és a projekt, ha halasztva és módosítva is, de befejezhető és működtethető. Utóbbiban az önkormányzat is tud segíteni sajátos eszközeivel, mivel nem érdeke a terület hasznosításának tartós ellehetetlenülése.

Az önkormányzat gazdasági érdekeltsége abban is megnyilvánul, hogy a területről származó feltételezhetően nagy bevételek miatt ezt a forrást „gondoznia” kell. Nehézséget jelent a terület távolsága a központi településmagtól, így nem alakulhat ki kompakt városzövet.

*Gazdasági oldalról* nézve az önkormányzat számára – kimutatásunk szerint – még a félig sikeres, 50%-os telítettségű projekt is több bevételt eredményez, mint költséget. Hozzá kell tenni, hogy a tágabb terület is nagy potenciált hordoz, mivel a Tópark-területtel szomszédos 15-15 hektáros területek is kiváló elhelyezkedésűek, területhasználati szempontból feltártak, ezért gazdasági teljesítményük, foglalkoztatási lehetőségeik nagyok. Ez a körülmény a Tópark-területét központi helyzetbe hozza, miáltal a környék egyfajta városközpontjaként fog működni. Multifunkcionális jellege is erre predesztinálja.

*Szociális oldalról* nézve a felmerülő probléma a projektterület lakhatási feltételeivel függ össze. A Tópark területen a lakófunkció a szokásostól eltérő jellegű, sajátos igényű lakosokat feltételez. Sokféle lakhatási igény létezik: van, aki családi házban, kertvárosban, van, aki a nyüzsgő belvárosi élet közelében szeret lakni; van, aki a vállalkozásához, munkahelyéhez közel költözik (vagy fordítva, lakásához hozza cégét), van, aki viszonylag gyakran váltogatja lakhelyét elfoglaltságától függően, és így tovább. Megjegyzendő, hogy a Tópark nincs közvetlen hatással Biatorbágy központi belterületének életminőségére.

A lakások kínálati ára – a min. 400 eFt/nm – magasnak minősíthető, vagyis a projekt gazdái a magas jövedelmű és igényű rétegeket célozzák meg. Ez feltételezi, hogy

- 1) nem átlagos demográfiai szerkezet lesz a területen, hanem többségben lesznek a közép- és felső középosztálybeliek;
- 2) a lakásvásárló tisztában van azzal, hol, mire, milyen feltételekkel költ el több tíz millió forintot, azaz tudja, mit vesz;
- 3) nem valószínű, hogy sok több gyerekes magyar család vásárol majd itt lakást, mivel Magyarországon a több gyerekes családok egyelőre alacsony átlagjövedelműek;

- 4) feltételezhető, hogy a külföldi lakásvásárlók aránya magas lesz, ami összefügg a helyszín kiváló, üzleti szempontból határon túlmutató érdeklődést vonzó fekvésének;
- 5) mindebből következően, valószínűleg nem lesz sok több gyerekes család, ezért kevesebb gyerekkel kell számolni, mint máshol, hasonló népességszámú kiegyensúlyozott demográfiai szerkezetű városrészben.

*Közigazgatási-politikai oldalról* nézve felmerülhet a terület elszakadása és önálló településsé válása. Ugyan, a kérdés nem központi eleme jelen tanulmánynak, annyi elmondható, hogy települések szétválása az utóbbi években megnehezült. Szigorodott a területszervezési eljárásról szóló jogszabály, mivel településrészek leválása olyan precedenst teremthet és kedvezőtlen hatású folyamatot indíthat el, amely veszélyeztetheti a régi és új települések működőképességét.

### A bevételek és kiadások összevetése

A becsült bevételek „túl jó” számok, pedig óvatos és többféle módszert alkalmaztunk. Ráadásul a rendszerben vannak tartalékok, pl. nem számoltunk a cégek által bérbe adott lakások és üzleti funkciójú ingatlanok után fizetendő HIPA-val.

#### Becsült önkormányzati bevételek

Bevételi forrás	épületek átadásáig	időszakos 3 évig, mFt/év	1) HIPA becsléssel, állandó	2) HIPA becsléssel (Útnet Kft.) állandó	3) HIPA becsléssel, állandó
Telekadó (Tópark + Bitec)	25	15+4	-	-	-
Telekadó (parkolók)	-	2	2	2	2
Építményadó	-	17	45	134	134
Gépjárműadó	-	3	3	9	9
HIPA-kivitelezés (3 év)	50	50	50	150	150
HIPA-lakásértékesítés (3 év)	65	65	65	233	196
HIPA-garázsérték. (3 év)	10	10	10	-	-
HIPA-lakás bérbe adás	-	1	3	3	3
HIPA-iparúzás után	-	189	566	1 311	1 024
<b>Összesen:</b>	<b>150</b>	<b>356</b>	<b>744</b>	<b>1 842</b>	<b>1 518</b>
<b>50%-os kihasználtság, ill. értékesítés esetén, összesen:</b>	<b>75</b>	<b>178</b>	<b>372</b>	<b>921</b>	<b>759</b>



Az első évben (2017 vagy 2018) **150 mFt** önkormányzati bevétel prognosztizálható. A következő három évben – előreláthatólag és feltételezve a 3 éves telítődést – a fokozatosan keletkező bevételek 356 mFt-t tesznek ki. Itt a vállalkozói HIPA-becslések (iparűzés) legalacsonyabb értékének (566 mFt) harmadolásával kalkuláltunk, amit 3 évre elosztottunk.

A teljes kiépülés esetén belép a gazdasági szervezetek tevékenysége után fizetendő HIPA, amely a legjelentősebb tétel, de bevételt képez még a telek-, az építmény- és a gépjárműadó. A bevételek jóval meghaladják az önkormányzat kiadásait, tekintve, hogy adóbevétel (telekadó, kivitelezés után fizetett adó) akkor is keletkezik, amikor még – az első 3 év építkezései során – az oktatási és egészségügyi intézmények fenntartása nem jelenik meg költségként, vagy nem jelentős.

**A táblázat utolsó sorában az 50%-os kihasználtság és értékesítés becsült adatai szerepelnek.** Ez a projekt megvalósulási folyamatának megtorpanása esetére vonatkozik. Meg kell említeni, hogy a multifunkcionális tevékenység szerkezet és az egységenkénti kiépülés lehetősége biztosíthatja a projekt működését alacsonyabb kihasználtság esetén is.

#### **A projekt kapcsán felmerülő önkormányzati költségek**

	<b>Éves költség mFt/év</b>
Zöldfelület	1,5
Kátyú, vízelvezetés	1,5
Közvilágítás	2,0
Bölcsőde	8,0
Óvoda	30,2
Eü. és szoc. költségek	4,0
<b>Összesen:</b>	<b>47,2</b>

Az infrastrukturális költségek mintegy 5 millió forintot tennének ki évente, abban az esetben, ha a kezelés, fenntartás az önkormányzatra hárulna.<sup>11</sup>

**Az oktatási, egészségügyi és szociális költségek évi mintegy 42,2 millió forintot tesznek ki. Jelentős összeget jelent még az iskoláskorú gyerekek elhelyezése a biatorbágyi iskolákban, amely költségek itt nem szerepelnek.**

Amennyiben a projekt infrastruktúrájának az üzemeltetése az önkormányzatra hárul (pl. a projekt ellehetetlenülése miatt), akkor a költségek **50 mFt/év** körüli összeget tesznek ki. Megjegyezzük, hogy a költségek fokozatosan merülnek fel, a szerint amilyen mértékben a Tópark-terület lakásai benépesülnek. A jelentős költségnövekedések az egyes óvodai és bölcsődei csoportok belépésekor keletkeznek.

<sup>11</sup> Mivel, a projekt terület úthálózata magánútnak minősül, így az önkormányzatnak nincs feladata, ezért az 5 mFt költség virtuális költségnek tekintendő.

**A projekt félig kihasznált állapotában is az egyenleg 25 millió forintos többletet mutat. A legalacsonyabb adóbevételi becsléssel számolva, amikor még a cégek nem működnek, és állandóra véve az 50 millió forintos évi költséget (magánutak fenntartásának átvétele, oktatási és egészségügyi kiadások, stb.).**

Az iskolások számának becslésekor reálisan 3,5-5 tantermi igény merült fel. Középtérkékel, 4 tanteremmel és körülbelül 100 iskoláskorúval és a tavalyi becsült működési költséggel számolva, az összeg **15,2 mFt/év**. Ezzel az összeggel is pozitív az egyenleg, de itt figyelembe kell majd venni az oktatás átszervezésének következményeit.

Null-szalDOS érték a terület 33%-os kihasználtsága esetén állna elő a fenti feltételek esetén (iskolások költsége nélkül). Hozzá kell tenni, hogy a projekt mostani, lakatlan állapotában is bevételt hoz az önkormányzatnak.

Mivel a kivitelezés és az ingatlan értékesítések után fizetett HIPA, valamint az épületek használatba vételi engedélyéig fizetett telekadó időleges, nem állandó, ezért javasoljuk, hogy ezekből az adóbevételekből az önkormányzat hozzon létre **Fejlesztési Alapot**, amelyet a terület fejlesztésére és/vagy az iskoláskorúak elhelyezésének megoldására fordíthat.

### **A Tópark-projekt hatása Biatorbágy város településfejlődésére, az önkormányzat működtetési feltételeire**

A Tópark-projekt területe jelenleg „barnamezőnek” minősíthető, amely az építkezéseket követően szigetszerű település képződménnyé válik. Létrejön egy vegyes beépítésű terület, amely távol esik Biatorbágy központi belterületétől, szerves kapcsolat nélkül. A Tópark-területen 1000-1200 fő lakónépeség és 7000 fő körüli ember napi jelenléte prognosztizálható a teljes kiépülés után. Ha ez a népeség Biatorbágy központi várostestéhez kapcsolódna, akkor számos probléma vetődne fel, ahogy ez korábban a város nyugati városrésze esetében is történt: ellátási kötelezettség, közszolgáltatások, a humán és a műszaki infrastruktúra hirtelen megnövekedő terhelése, közúti forgalomnövekedés, kapacitáshiány, közösségi integrációs problémák, elkülönülés, alvóváros jelleg, stb.

Felvetődhet a kérdés, hogy „ki költözik autópályák közé”, vagyis: humán szempontból lakható-e a terület? A lakáspiacon nagyon széles kereslet jelenik meg. A területen kínált lakások magas árúak, ennek megfelelően magas színvonalúak is. A megcélzott keresleti szegmens a magas jövedelmű, vállalkozásához közeli helyet kereső réteg, illetőleg azok, akik elfoglaltságuk és üzleti szempontjaik szerint választják meg lakhelyüket. Az új lakó- és munkahely egyelőre identitás nélküli, ezért az ilyen típusú helyek inkább a külföldiek, illetőleg az ideiglenes lakó- és munkahelyet keresők számára lehet vonzó.

A Biatorbágy központi belterületétől való térbeli és autópályák általi elválasztottság, de a terület Budapest felé irányuló gravitálása miatt a biatorbágyi élethez illeszkedés kérdése nem tűnik problematikusnak. Életszerűen csak akkor lenne gond, ha biatorbágyiak költöznének ide

nagy számban, de ennek valószínűsége kicsi. (Az üzleti típusú érdekeltség más ügy.) Az ideköltözés, a szigetszerű élet felvállalása személyes választás kérdése.

Már napjaink jelensége, hogy a hivatali kapcsolat egyre inkább digitalizálódik, közvetetté válik. A fizikai lét sokkal inkább az adott, belakott helyhez kötődik, mint igazgatási helyszínhez. Tehát, a közösségi vagy a szociológiai kérdéseket az izolált területen belül szükséges megoldani, mert ott lesz szükség közösségi terekre, együttes programokra, élethez. A terület alkalmas erre térképzési szempontból és a népesség mérete alapján, de az együttélést belülről kell alakítani.

A közösségi formát a projektgazda és Biatorbágy városa is alakíthatja, szervezheti. Ez közös érdek, hiszen minél jobban, biztonságosabban érzik magukat az emberek, az ott dolgozók, annál inkább tartósan maradnak, helyben vásárolnak, rekreálnak, élnek életüket, ezáltal szorosabbá, közösségibbé válik az együttlét. Mindez bevételekben is megmutatkozik.

Biatorbágy településfejlődésére a Tópark-projekt leginkább gazdasági szempontból hat, mert

- 1) a multifunkcionális terület ellátásával kapcsolatos önkormányzati költségeket akkor is meghaladják a területről származó bevételek, ha csak 50%-os a terület kihasználtsága
- 2) a terület nem tapad az anyavároshoz, ezért nem terheli a meglévő, helyenként szűkös kapacitással rendelkező belterületi városszövetet, utakat, közműveket, a közösség mindennapi életét. A bölcsődei, óvodai, egészségügyi és szociális feladatok helyben megoldhatók. Egyedül az iskoláskorú gyerekek elhelyezése okoz gondot, ami a szülők, az önkormányzat és a projektgazda részvételével megoldandó. Az iskolai költségeket jelenleg nem tudjuk megbecsülni, mert nem ismerjük a gyermekek számát, életkorát, és az oktatás finanszírozása is jelentő mértékben változik a közeljövőben.
- 3) a terület minél működőképesebbé tétele az önkormányzat számára is érdek, amennyiben „zöld utat” ad a projekt befejezésének a kívánt változtatásokkal.



## Felhasznált források

- Telepítési tanulmányterv Biatorbágy város Tópark projekt 3 részterületére. (Z.É. Műhely Városrendezési és Építészeti Kft. – 2015.)
- Rumi Imre. Településrendezési és -fejlesztési vélemény Biatorbágy Tópark területének fejlesztéséhez – 2015.
- Biatorbágy Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervi mellékletének módosítása a Tópark-irodapark területére vonatkozóan. (Város és Ház Bt. – 2015.)
- Önkormányzati dokumentumok (előterjesztések, határozatok, jegyzőkönyvek, stb.)
- Központi Statisztikai Hivatal jelentései
- Szaklapok: Portfólió, Figyelő, Piac&Profit, Világgazdaság
- Szakportálok: [www.otthonterkep.hu](http://www.otthonterkep.hu), [www.ingatlan.hu](http://www.ingatlan.hu), [bankmonitor.hu](http://bankmonitor.hu), <http://irodahaz.info/>
- Jones Lang Lesalle: Changing trends on the office market: is there any office space left to expand in the future?
- Mapsolutions Zrt.
- Térképek, ábrák, fotók: Z.É. Műhely Kft, ÚTNET Kft, Civertan.hu, saját készítés, ill. lábjegyekben