



## VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A - Telefon: 06 23 310-174/143 mellék  
Fax: 06 23 310-135 - E-mail: foepitesz@pmh.biatorbagy.hu - www.biatorbagy.hu

### Előterjesztés

Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában lévő, Ybl Miklós sétány és Viadukt utcák közötti terület hasznosításáról

A Tátra'99 Kft. hasznosítási javaslatot nyújtott be az önkormányzat tulajdonában lévő Viadukt utcai Vt-6 övezeti besorolású telekre. A telken egy kereskedelmi-szolgáltató ház és egy 75000 kötetes könyvtár elhelyezését tervezik. Üzleti ajánlatukat és a tervezett épület vázlatterveit az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Biatorbágy, 2010. április 15.

Körmendi Judit  
főépítész

Határozati javaslat  
Biatorbágy Város Képviselő-testülete  
..../2010.(.....)Öh. számú  
határozata

Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában lévő, Ybl Miklós sétány és Viadukt utcák  
közötti terület hasznosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta az Ybl Miklós sétány és Viadukt utcák  
közötti VT-6 övezeti besorolású terület hasznosítására érkezett Tátra'99 kft. javaslatát. A  
Képviselő-testület a tervet továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő:

Felelős:

# **Tátra „99” Szolgáltató Kft.**

1025 Budapest Pusztaszeri út 43. Telefon +36-20-994-8056, +36-70-365-3271.

---

## **Biatorbágy Város Önkormányzata Dr. Palovics Lajos polgármester részére**

### **Biatorbágy**

**Baross Gábor utca 2/a**

**2051**

### **Tisztelt polgármester Úr!**

Elismeréssel tekintünk arra a fejlődésre, amelyet Biatorbágy Városa az utóbbi évtized során – az agglomerációs települések átlagát is messze meghaladóan – mutatott

Túl a személyes rokonszenvünkön ez a gyarapodás teszi lehetővé, hogy Városukra úgy tekintsünk, mint potenciális befektetési területre, ahol – következetes és hatékony munkával – eredményes és minden résztvevő számára hasznos befektetéseket lehet eszközölni. Az egyik ilyen lehetőség nézeteink szerint a városközpont ma még kihasználatlan területeinek, s ezen belül különösen a „Faluház” melletti telkeknek a felhasználása egy a település kereskedelmét és az elérhető szolgáltatások színvonalát és választékát javító nivós kereskedelmi és szolgáltató központ létesítésére.

Meggyőződésünk, hogy Biatorbágyon – különösen annak belvárosában – csak építészeti és kereskedelmi szempontból is magas színvonalú létesítmény elhelyezése kívánatos. Nyilvánvalóan kerülni kell a település szerkezetében idegen „dobozszerű”, önmagába záródó kereskedelmi centrumok telepítését. Annál kívánatosabb lehet azonban a kisvárosias közösségi térként megfogalmazott „sétáló utcai” megvalósítás, változatos homlokzatokkal, igényes megjelenéssel.

### **Polgármester Úr!**

Úgy véljük, hogy a Faluház melletti területen, - 1518/3, -/4, -/15, és /17 helyrajzi számok – megvalósítható lenne a mellékelt beépítési koncepció alapul vételével megtervezett kereskedelmi és szolgáltató központ. Piackutatásaink

Az élelmiszer-tömegtermelés vitatható minőségű és ismeretlen eredetű termékei mellett és részben helyett, egyre nagyobb igény mutatkozik a helyi termelők által előállított, esetenként különleges fajtájú és minőségű, tájjellegű élelmiszerek és termékek iránt. Ezek - mert nem felelnek meg a tömegtermelés, a tárolás és az országok, kontinensek közötti szállítás által támasztott követelményeknek - fokozatosan kiszorulnak a globalizálódó piacról, s végül – óriási űrt hagyva maguk után - teljesen eltűnhetnek.

A helyi piacok és vásárcsarnokok ennek a termelési kultúrának, a kistermelői rétegnek, a bio termelésnek lehetnek a menedékei, egyben - ahogy évezredek óta mindig – a helyi társadalom kapcsolatrendszerét erősítő közösségi fórumai, találkozóhelyei. Meggyőződésünk, hogy a közösségért felelősséget érző helyi Önkormányzat vállalhat (kell vállaljon) kezdeményező, támogató és szervező szerepet a piac ősi funkciójának és szerepének helyreállításában.

Persze ahhoz, hogy a vásárlókért folytatott küzdelemben a piacok ismét képesek legyenek felvenni a versenyt a hipermarketekkel, azokat is a modern követelményeknek megfelelően kell megvalósítani és üzemeltetni.

A cég üzleti elképzeléseinek gyakorlatát leginkább az alapítók tevékeny részvételével, néhány évvel ezelőtt megvalósult Budapest XX. Kerület, Pesterzsébeti új vásárcsarnok és piac szemlélteti, ahol az Önkormányzattal kötött szerződés alapján csaknem 120 vásárcsarnoki üzletet, kiszolgáló létesítményeket (piacfelügyelőség, állategészségügyi helyiségek, szociális blokkok, öltözők, parkolók, irodák) valamint egy több ezer négyzetméteres piacteret hoztunk létre.

A Pesterzsébeti projekt tulajdoni, szervezési és építészeti elvei a helyi sajátosságok és igények figyelembe vételével jól használhatóak lennének más településeken, így Budakeszin is. Ha az Önkormányzat szándékainkkal egyetért, itt is létrehoznánk egy – a modern követelményeknek mindenben megfelelő – piaccsarnokot, a hozzá tartozó piactérrel és kiszolgáló létesítményekkel együtt. A beruházást teljes egészében saját anyagi erőnkől és kockázatunkra valósítanánk meg, az Önkormányzattól anyagi hozzájárulást nem kérnénk. Az így létrehozott, kibővített, illetve felújított piacot - amennyiben az Önkormányzat érdekeit az szolgálja jobban – hajlandóak vagyunk egy esetleges bérleti konstrukcióban üzemeltetni is.

A vásárcsarnokot és piacot, az Önkormányzat tulajdonában álló (és maradó) ingatlan felhasználásával javasoljuk megvalósítani. A felépítményt önálló ingatlanként

társasházzá szerveznénk, amelyben azonban a szokásosan közös tulajdonú épület-részek (természetesen ingyenesen, vagy jelképes vételár fejében) az Önkormányzat tulajdonába kerülnének. Ide értjük a kiszolgáló létesítményeket, irodákat, szociális blokkokat, valamint a rakodásra és vásárlói közlekedésre szolgáló területeket is.

A beruházás megtérülésének fedezetét a vásárcsarnoki üzletek eladásából befo-lyó vételár, a létesítmény színvonalas üzemeltetésének költségeit pedig az Önkor-mányzat által rendeletben megállapított piaci „helypénz” és üzemeltetési díj fedezné.

### **Tisztelt polgármester Úr!**

Egy ilyen jelentős projekt csak nagyfokú helyi egyetértéssel valósulhat meg, ezért ajánlatunk minden elemét nyitottnak tekintjük és készek vagyunk széles körű egyeztetés keretében beépíteni az Önök, a helyi társadalom, és az érintettek véleményét, javaslatait. Ha az illetékes testületek és a városvezetés ajánlatunkat megfontolandó-nak tartja, azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulunk az Önkormányzathoz, hogy

1. Kössön együttműködési megállapodást Cégünkkel, a Táttra "99" Kft.-vel az új vásárcsarnok és piac felépítésének tárgyában, ideértve annak elhelyezkedését és a nyújtandó szolgáltatások körét is.

2. A szükséges területet az építkezés céljára adja birtokunkba.

3. Adjon tulajdonosi engedélyt a létesítmény felépítésére és járuljon hozzá a tár-sasház megalapításához.

4. Vegyen részt a vásárcsarnok és piac tervezési koncepciójának kidolgozásá-ban, esetleg a majdani használók képviselőivel együtt.

Amennyiben a fent vázolt elképzelésünket továbbgondolásra érdemesnek találja, tisztelettel kérem Önt, polgármester Úr, szíveskedjék módot adni a tervezet részletes egyeztetésére egy személyes megbeszélés keretében.

**Érd, 2010. április hó 15. napján**

**Tisztelettel:**

**Jécsainé Szvitek Éva**  
**ügyvezető**

# BIATORBÁGY

## ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT PROJEKT

BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ - VÁZLAT



2010. ÁPRILIS

Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.**

Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**

# BIATORBÁGY

## ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT - INGATLANFEJLESZTÉSI PROJEKT

### MŰSZAKI ISMERTETÉS

A projekt tervezési területe Biatorbágy belterületén helyezkedik el.

A „Faluház” melletti telkek (hrsz: 1518/3, -/4, -/15, -/16, -/17) összevonásával alakítható ki szükséges terület.

A terület Vt-6 övezeti besorolású, a telepítési kívánt funkciót – öko-kereskedelmi és szolgáltató központ - fogadására alkalmas beépítési paraméterekkel rendelkezik.

Beépíthetőség: 40 % Épitmény magasság: 10,5 m Zöldterületi minimum: 20 %

A beépítés építészeti koncepciójában felvázolt épületegyüttes - alkalmazkodva a kisvárosias, városközponti jellegű épített környezethez, - egyszerű formai elemekből építkező, de igényesen megfogalmazott építészeti teret kíván adni a kulturált környezetben elhelyezni kívánt öko-kereskedelmi, szolgáltató funkcióknak, valamint az önkormányzat által igényelt városi könyvtárnak.

Az építészeti koncepcióban ábrázolt épületegyüttes bruttó szintterülete mesze elmarad az ingatlan beépítési paramétereinek homlokzatmagassági maximum alapján számított korlátjaitól, így szellős, barátságos, sok zöldfelülettel kiegészített a tervezett beépítés.

A koncepcióban szereplő épület hagyományos építési móddal, síkalapozással, vasbeton pillér- és fődémszerkezettel, magastetős, cserépfedésű fedélszerkezettel, portál jellegű nyílászárókkal került tervezésre.

A koncepció része a telken belül kialakítandó, igényes, zöldterülettel rendelkező parkoló terület kialakítása.

Az épület hossz-oldalszárnyai földszintes, ill. fszt+1 szint kialakítású, nyeregvetős építészeti tömegek, míg az oldalszárnyak közötti, középső épülettömbök Fszt. + 1 szint + tetőtér szintszámú, hangsúlyosabb térformálású, nyereg- ill. félnyereg tetővel fedettek.

A kialakuló belső udvart a központi épületrész éttermi blokkjának terasza és a felette átrnyúló emeleti szint osztja ketté.

A könyvtár épülete kb. 1.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel került a koncepcióba, a korábban jelzett önkormányzati igények szerint.

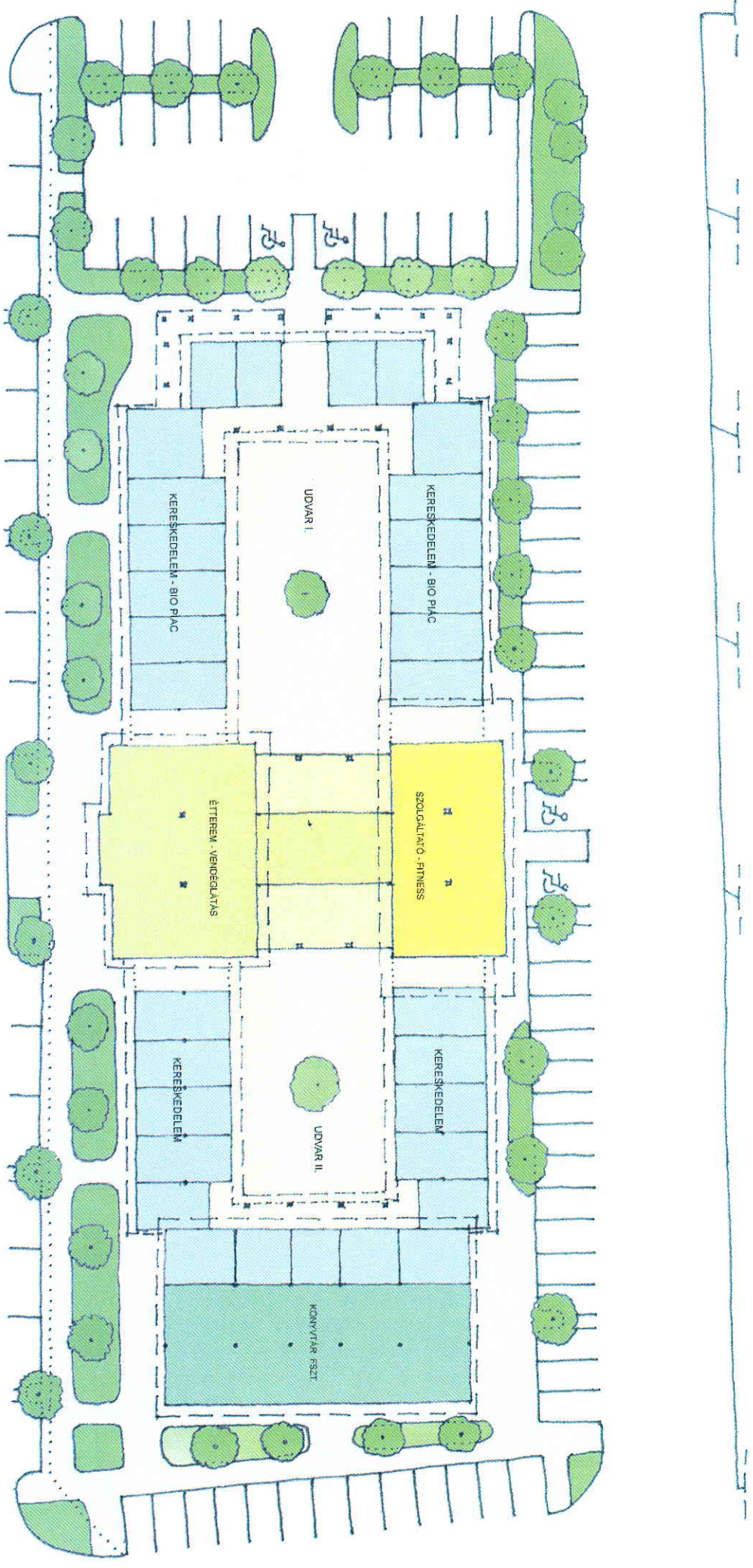
Az építészeti koncepció az ART-LINE Építészeti Kft. szellemi tulajdona.

Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.**

Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**

# BIATORBÁGY • ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓHÁZ INGATLANFEJLESZTÉS PROJEKT

BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ • HELYSZÍNRAJZI VÁZLAT • 2010. ÁPRILIS • M ~ 1:500



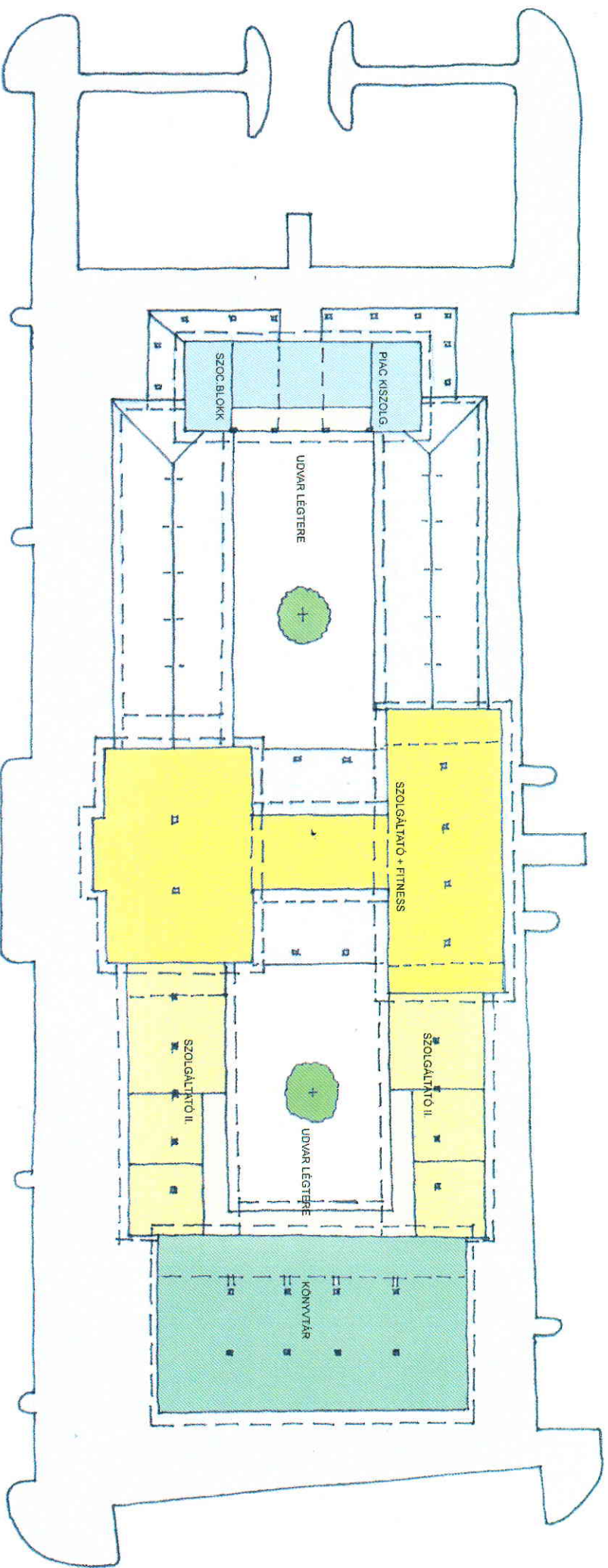
Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.**

Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**



# BIATORBÁGY • ÖKO-KERESKEDELMI és SZOLGÁLTATÓHÁZ INGATLANFEJLESZTÉS PROJEKT

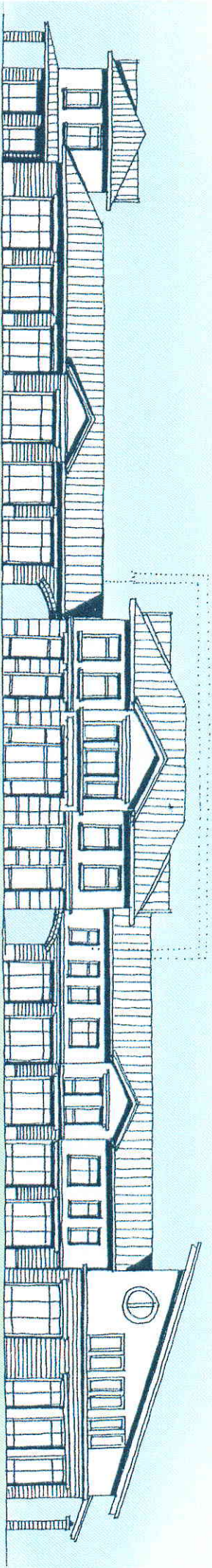
BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ • EMELETI ALAPRAJZI VÁZLAT • 2010. ÁPRILIS • M ~ 1:500



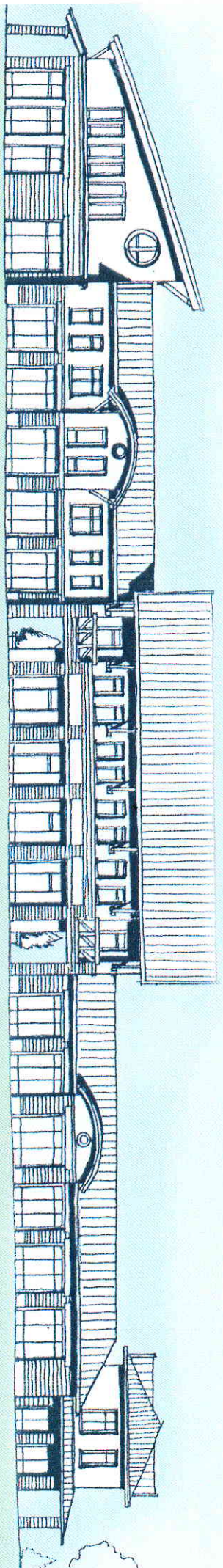
Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.**

Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**

**BIATORBÁGY • ÖKO-KERESKEDELMI és SZOLGÁLTATÓHÁZ**  
**INGATLANFEJLESZTÉS PROJEKT**  
BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ • HOMLOKZATI VÁZLAT • 2010. ÁPRILIS



Viadukt utca felőli homlokzat



Ybl Miklós sétány felőli homlokzat

Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.**

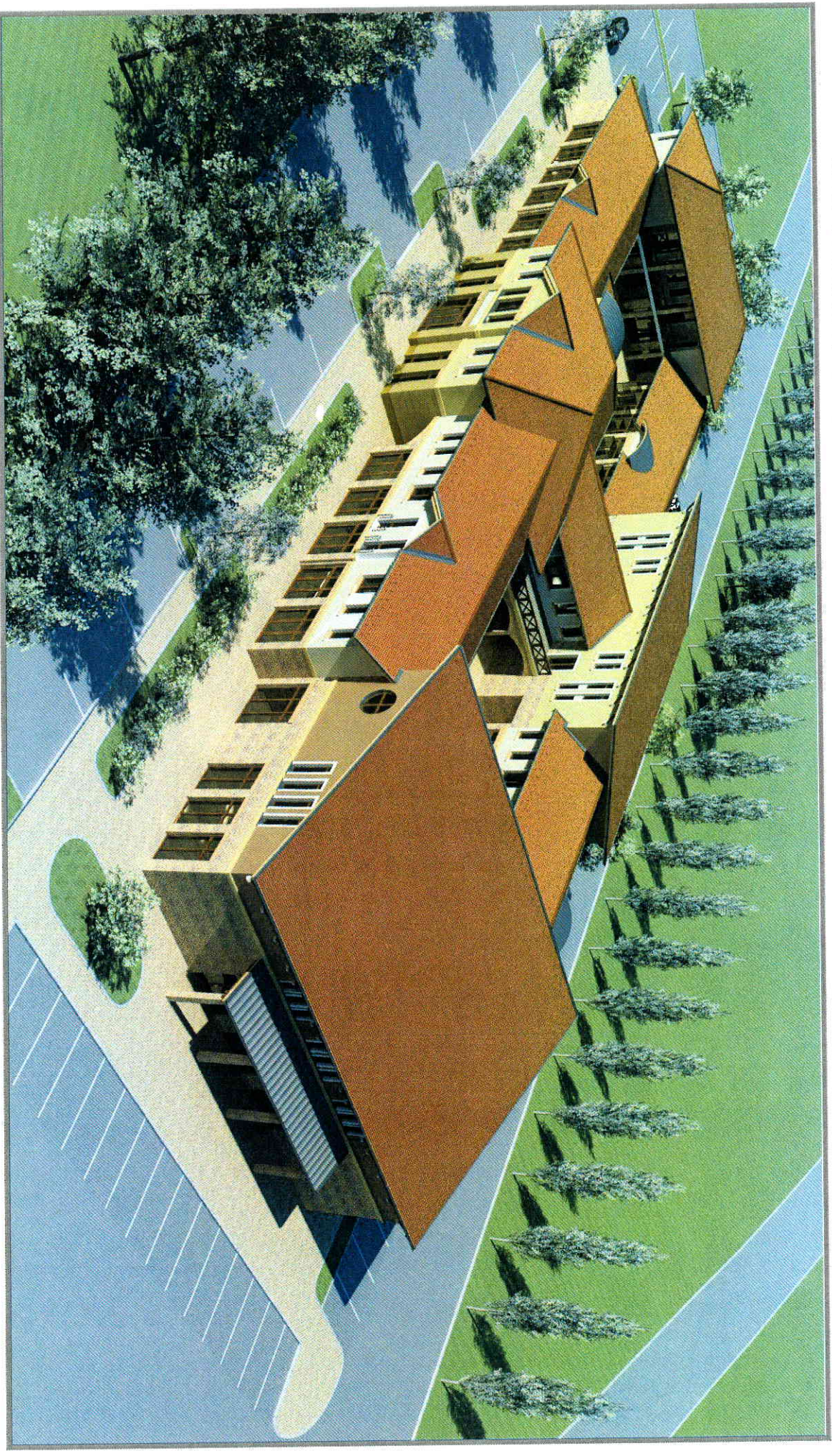
Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**

**BIATORBÁGY**  
**ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT PROJEKT**  
**BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ - VÁZLAT**      **KELETI UDVAR A KÖNYVTÁR FELÉ**      **L-6**



Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.**    2010. ÁPRILIS    Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**  
A beépítési koncepció az ART-LINE Építészeti Kft. szellemi tulajdona

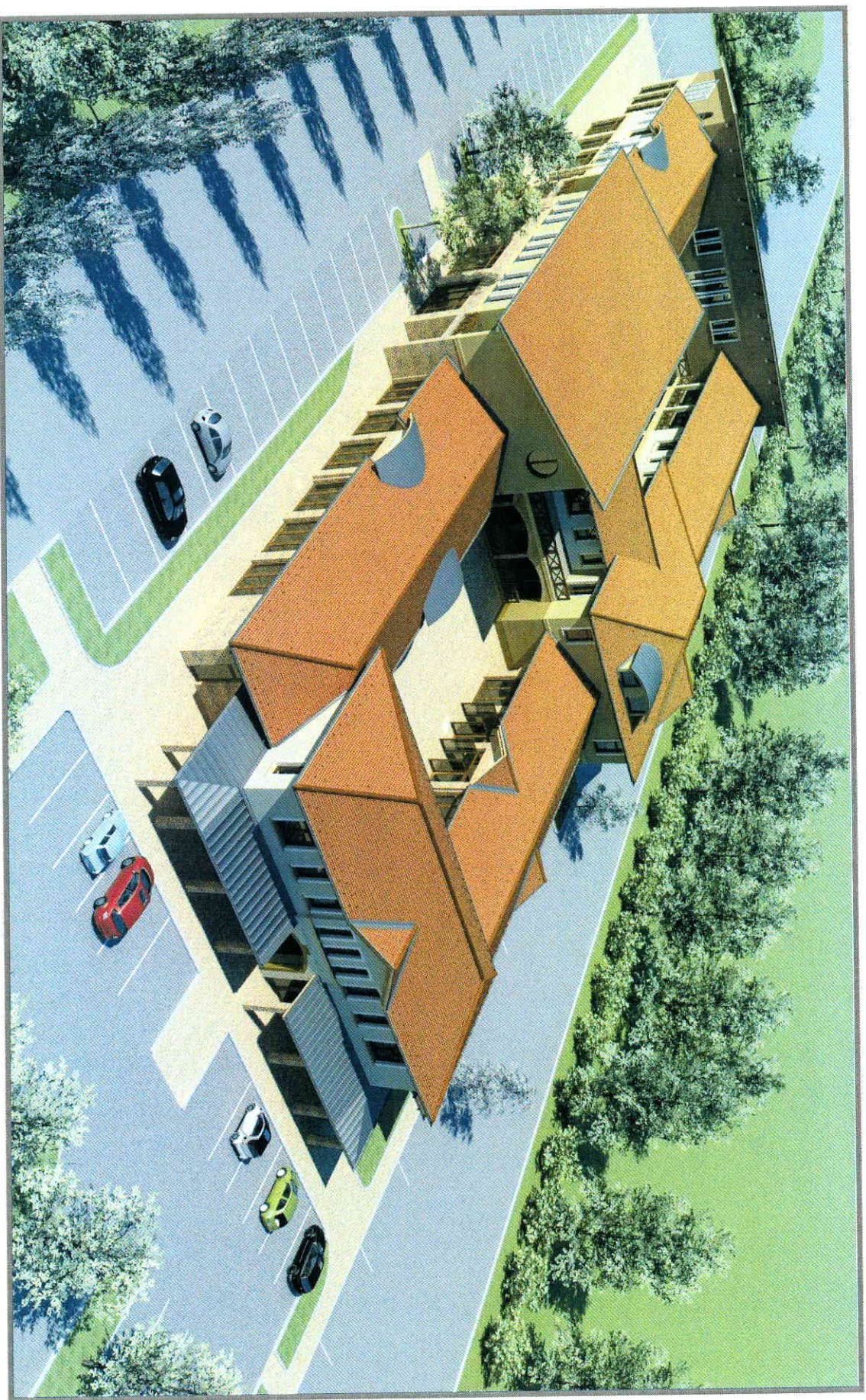
**BIATORBÁGY**  
**ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT PROJEKT**  
**BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ - VÁZLAT**      **MADÁRTÁVLAT DÉL-KELET FELŐL**      **L-1**



Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.** 2010. ÁPRILIS      Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**

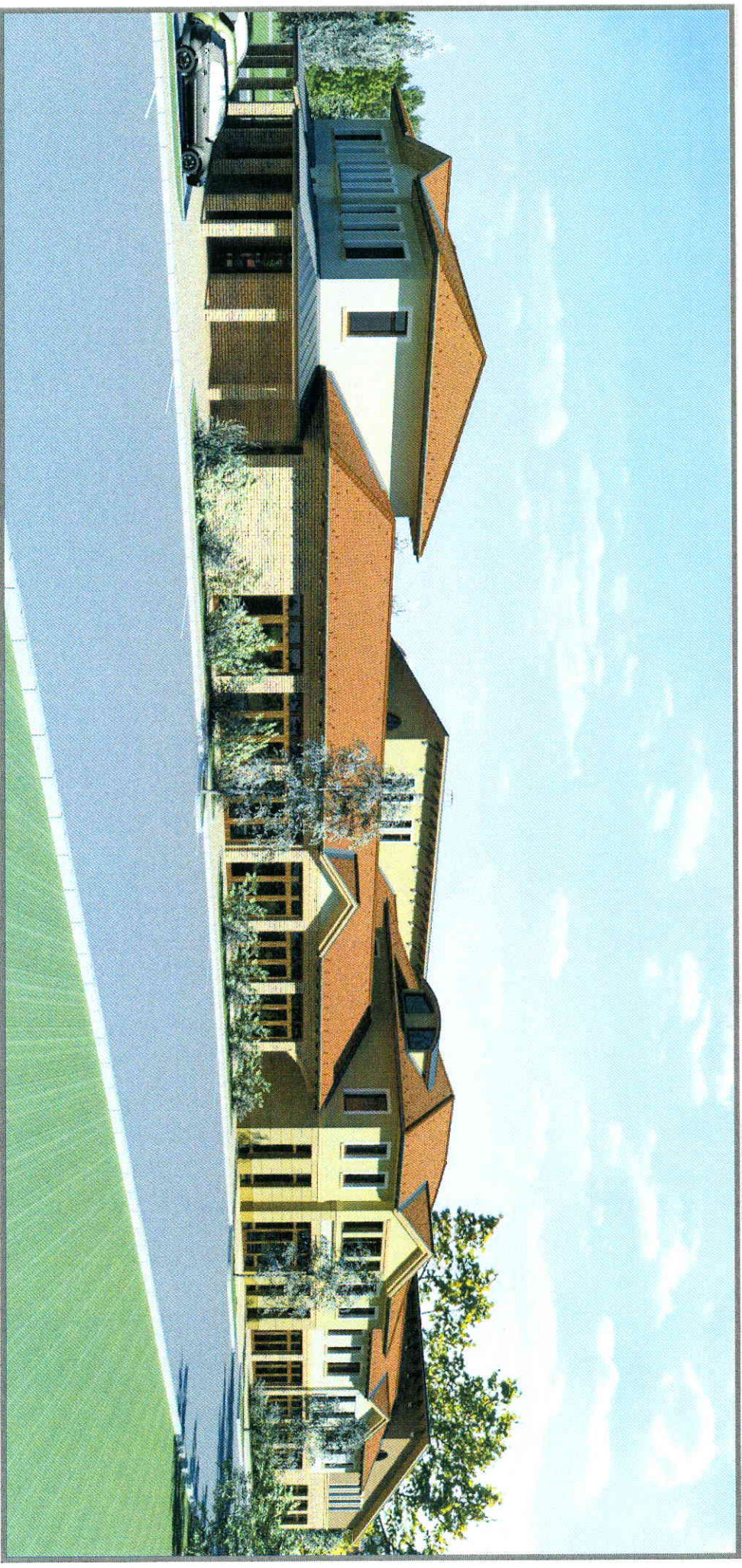
A béépítési koncepció az ART-LINE Építészeti Kft. szellemi tulajdona

**BIATORBÁGY**  
**ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT PROJEKT**  
**BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ - VÁZLAT      MADÁRTÁVLAZAT ÉSZAK-NYUGAT FELŐL      L-2**



Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.** 2010. ÁPRILIS      Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**  
A béépítési koncepció az ART-LINE Építészeti Kft szellemi tulajdona

**BIATORBÁGY**  
**ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT PROJEKT**  
BÉÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ - VÁZLAT      UTCAKÉP A VIADUKT UTCA FELŐL      L-3



Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.** 2010. ÁPRILIS    Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**  
A béépítési koncepció az ART-LINE Építészeti Kft. szellemi tulajdona

**BIATORBÁGY**  
**ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT PROJEKT**  
BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ - VÁZLAT    UTCAKÉP AZ YBL MIKLÓS SÉTÁNY FELŐL    L-4



Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.** 2010. ÁPRILIS    Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**  
A beépítési koncepció az ART-LINE Építészeti Kft. szellemi tulajdona

**BIATORBÁGY**  
**ÖKO-KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT PROJEKT**  
**BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ - VÁZLAT**      **NYUGATI UDVAR BELSŐ**      **L-5**



Projektgazda: **TÁTRA „99” Szolgáltató Kft.** 2010. ÁPRILIS    Építészeti koncepció: **ART-LINE Építészeti Kft.**  
A beépítési koncepció az ART-LINE Építészeti Kft. szellemi tulajdona