

Előterjesztés
Napirend előtti anyagként
Megkeresés a Csobánka, hrsz: 058/1 ügyében

Tisztelt Képviselő Testület!

Tisztelt Pénzügyi Bizottsági Tagok!

Mint Önök felé már jeleztem, a következő megkeresés érkezett felém (Ezt a megkeresést Gulcsik Vilmos Alpolgármester Úr is megkapta):

„Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Címzettek!

Ezúton szeretnék megkeresni Önt egy, Csobánka közigazgatási területén (Csobánka, hrsz: 058/1) tervezett fejlesztési projekt kapcsán.

*A bemutatásra kerülő „**Integrált Senior Egészség- és Életmód Központ**” koncepciója egy természetközeli, magas színvonalú, komplex szolgáltatásokat nyújtó beruházás megvalósítását célozza meg, amely hosszú távon gazdasági és társadalmi szempontból is értéket teremthet a település számára.*

Szeretnék kérni az Ön lehetőség szerinti támogatását abban, hogy személyesen is bemutathassuk a projektet, és egyeztethessünk a vonatkozó helyi építési szabályozási kérdésekről, övezeti paraméterekről, valamint a beruházás megvalósíthatóságának feltételeiről.

Kiemelten fontos számunkra, hogy a fejlesztés a település hosszú távú érdekeivel összhangban, a helyi szabályozási és szakmai keretek figyelembevételével valósuljon meg.

Kérjük, jelezze számunkra, hogy mikor lenne alkalmas egy személyes vagy online egyeztetés az Ön számára.

Köszönettel és tisztelettel!

Kádár Mihály

Tulajdonos, ügyvezető igazgató TSCP Group „

A megkeresésre az alábbi válaszlevelet küldtem:

Tisztelt Kádár Mihály!

A 2026.04.17-én email formában történt megkeresését a **2026.04.28-i (17:00)** rendes pénzügyi bizottsági ülés napirendjére előterjesztem és ezúton erre az ülésre **Önt is tisztelettel meghívom**.

Ahhoz, hogy a képviselő testület elkezdjen tárgyalni az ügyről, kérem a következő pontok módosítását és a tárgyalási alapok megfontolását.

A Csobánka058/1hrs. ingatlanra tervezett Integrált Senior Egészség- és Életmód Központ ügyében, a főépítési szakvéleményre tekintettel, az alábbi két csoportba rendezve küldöm az önkormányzat igényeit.

A. Előfeltételek — a TSPC Group részéről a soron következő nyílt testületi ülésre kötelezően vállalandók:

1. A tervező iroda és a felelős építész nevesítése és aláírása minden publikus anyagon.
2. A 058/1 hrsz. ingatlan belterület/külterület besorolásának pontosítása (a telek egészében külterület).
3. A 14 600 m² bruttó szintterület funkcionális indoklása — számítással, a 100 lakóegység + szakellátási háttérre alapozva.
4. A terepszint alatti beépíthetőség paraméterének pontosítása (a K-SZ övezetben 20%).
5. A helyszínrajz átdolgozása: a parkoló és a főbejárat közötti járműforgalom telken belüli megoldása.
6. Látványterv/metszet készítése a faluból nézve, a lejtőbe illeszkedő tömegformálás vizuális bemutatására.

Ezek a pontok szakmai alapfeltételek — a képviselő-testület csak ezek vállalása esetén tud érdemben foglalkozni a beruházás ügyével.

B. Tárgyalási tételek — a településrendezési szerződés tárgyalási alapját képezhetik. Az alábbi tételek az önkormányzat és a beruházó közötti településrendezési szerződés tárgyalási alapját képezhetik. Kérjük a beruházó szándéknyilatkozatát mindegyik ponton:

1. Közüzemi hatástanulmány finanszírozása, önkormányzati kijelöléssel — víz, szennyvíz, villamosenergia, hírközlés
2. Környezeti hatástanulmány finanszírozása, önkormányzati kijelöléssel — NATURA 2000, védett flóra-fauna
3. Forgalmi / leterheltségi hatástanulmány finanszírozása, önkormányzati kijelöléssel — átmenő forgalom, településen belüli forgalomterhelés
4. HÉSZ-módosítási előtanulmány finanszírozása (~15 M Ft)
5. Óvoda felújítás (60 M Ft, kész kiviteli tervekkel)
6. Barackvirág utca útfelújítás (60 M Ft, kész tervekkel)
7. Óvodai parkoló és a parkolóhoz kapcsolódó gyalogátkelőhelyek kiépítése (~125 M Ft, a Magyar Közút Szentendre–Piliscsaba útfelújításához kapcsolódva)
8. Béke út végi csomópont + vízelvezetés (40 M Ft, árajánlat szerint)
9. Független ügyintéző finanszírozása a Polgármesteri Hivatal részére (pénzügyi és műszaki kompetenciával, a beruházást érintő közhivatali ügyek vitelére)
10. Helyiek kedvezményes hozzájárulása az egészségügyi központhoz

C. Kérés

Kérjük, hogy a TSPC Group képviselője a soron következő NYÍLT képviselő-testületi ülésen (2026. május 30. 17:30) személyesen vegyen részt, és

a) tegyen kötelező érvényű nyilatkozatot az A. pontban foglaltakról,

b) álljon a testület rendelkezésére a B. pontban foglalt tárgyalási tételek ismertetésében.

Üdvözlettel: **Völgyes József** polgármester”

Mivel semmilyen visszajelzést nem kaptam Önöktől, ezért tájékoztatom Önöket, hogy Kádár Mihály Urat meghívtam a következő rendes testületi ülésre, amit egyéb elfoglaltsága miatt nem tudott elfogadni. Ezért szeretném, ha Kádár Mihály részt venne a 2026.04.28-án tartandó nyilvános Pénzügyi Bizottsági ülésen, ahol napirend előtt tájékoztatná Önöket az elképzeléseiről.

Mellékként csatolom Kádár Mihály által küldött, a tevékenységről szóló rövid előtanulmányt.

Völgyes József polgármester s.k.

INTEGRÁLT SENIOR EGÉSZSÉG- ÉS ÉLETMÓD KÖZPONT CSOBÁNKA

FEJLESZTÉSI PROGRAM
2026.04.15.

GROUP
tspc

A FEJLESZTÉS HELYSZÍNE

Csobánka a Pilis hegység északi lábánál, Pest megyében található, Budapest közelsége miatt a fő vonzáskörzete a főváros. A környező települések közül kiemelkedik Pilisszentlélek, Pilisszentlászló, Dömörkapu, valamint Pilisborosjenő, melyek a természeti környezethez illeszkedő falusias jellegükkel jellemzik a térséget. Néhány nagyobb város a vonzáskörzetben: Budapest, Esztergom és Szentendre, amelyek gazdasági, kulturális és közlekedési szempontból is meghatározóak a régióban. A környék kiemelkedő természeti és turisztikai értékei miatt a települések a Budai-hegység és a Pilis barnamezős, illetve kirándulóbarát övezetéhez kapcsolódnak.

A fejlesztési terület Budapesttől mindössze 26 km-re fekvő Csobánka déli határán, a 058/1 helyrajzi számú, közel 5 hektáros, jelenleg beépítetlen ingatlanon található. A telek közvetlenül kapcsolódik a települést övező természetes zöldfelületekhez; panorámás elhelyezkedése, nyugodt környezete és zavartalan természeti karaktere kivételes alapot biztosít egy magas minőségű, természetközeli egészség- és életmódközpont létrehozásához.

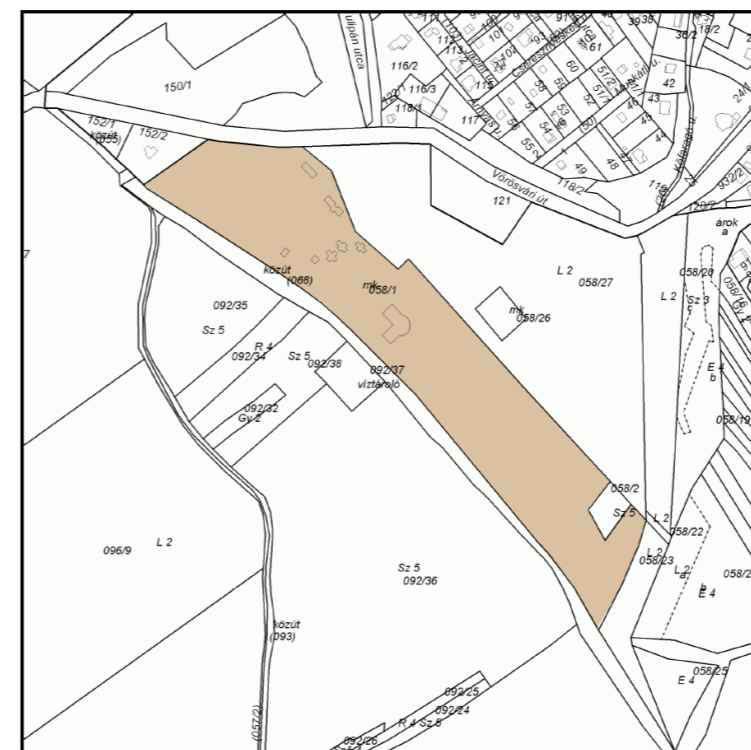
A FEJLESZTÉS CÉLJA

A fejlesztés célja egy olyan, magas színvonalú, **természetközeli életmódközpont** létrehozása Csobánkán, amelynek elsődleges funkcióját egy **prémium kategóriás idősok otthona** adja. A lakóegységeket és közösségi tereket kiegészíti egy **integrált egészségközpont**, amely biztosítja az alap- és szakellátást, a diagnosztikát, a rehabilitációt, valamint a rövid idejű bentfekvést, továbbá támogatja a megelőzést, az életminőség megőrzését, és helyet ad rehabilitációs és esztétikai beavatkozásoknak is.

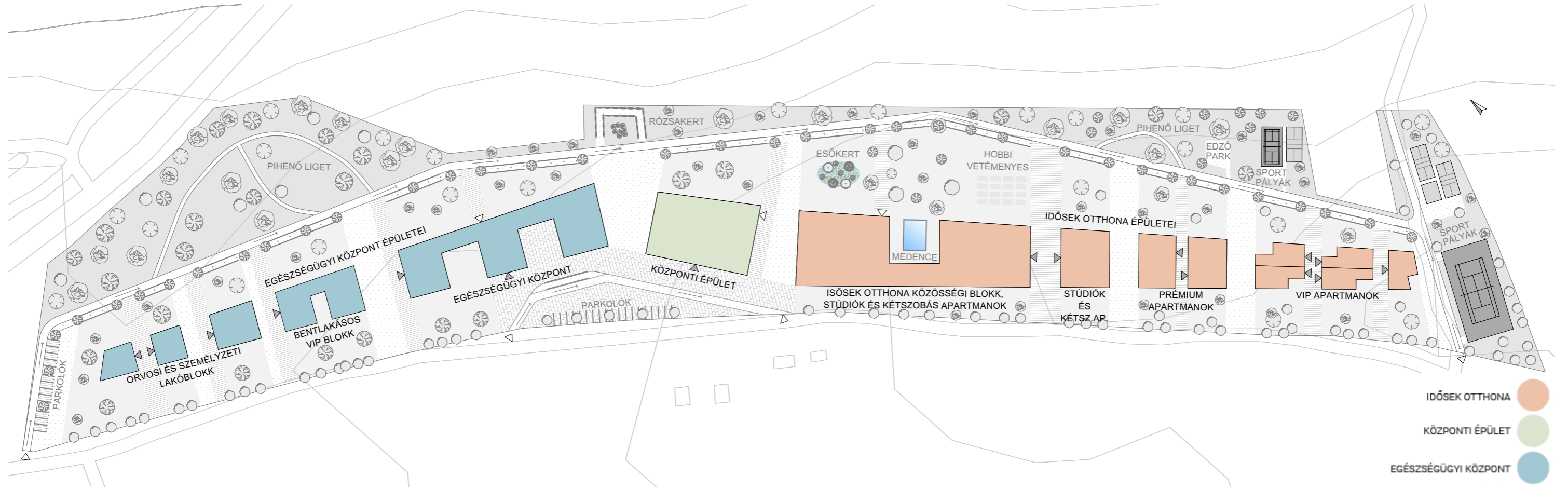
A két funkció egymást erősítve működik: a csendes, panorámás környezetben biztosított **gondoskodó, hosszú távú lakhatás korszerű, magánklinikai szintű egészségügyi szolgáltatásokkal és esztétikai kezelésekkal** egészül ki. Ennek eredményeként egy olyan **komplex, nemzetközi színvonalú campus** jön létre, amely egyszerre támogatja az aktív időskort, a testi és mentális jóllétet, valamint az egészségtudatos életmódot.

A beruházás célja egy egymással szoros szinergiában működő, **prémium szolgáltatásegyüttes** megvalósítása, amely hosszú távon biztosítja az egészség és az életminőség megőrzését. A fejlesztés kiemelten épít **Csobánka természeti szépségére, nyugodt környezetére** és kedvező elhelyezkedésére: a fővároshoz való közeli, mégis természetközeli fekvés ideális háttérrel teremt egy kiemelkedő életminőséget nyújtó egészség- és idősotthon-campus számára.

A koncepció Magyarországon egyedülálló módon ötvözi a legmagasabb színvonalú idősgondozást és a magánklinikai szintű egészségügyi ellátást egyetlen, integrált, természetközeli fejlesztésben. A hazai piacon jelenleg nincs olyan összehasonlítható léptékű és minőségű projekt, amely hasonló módon, egységes szemlélettel és ilyen környezeti adottságok mellett kínálna hosszú távú lakhatást és komplex egészségügyi szolgáltatásokat, így a fejlesztés versenytárs nélküli, hiánypótló szerepet tölt be.



HELYSZÍNRAJZI VÁZLAT



Helyszínrajz funkcionális

1:1500

KÖZPONTI ÉPÜLET - kb br 2600 m² szintterület

Épületben elhelyezendő főbb funkciók:

- Lobby, Recepció
- Kávézó, Tea-Szalón
- Étterem, fogyasztótérek
- Üzletek, szolgáltatások: gyógyszertár, könyvesbolt, drogéria, kozmetika, fodrászat, manikűr, pedikűr
- Rendezvényterem, konferencia terem
- Kiszolgáló területek

IDŐSEK OTTHONA - kb br 7940 m² szintterület

Szolgáltatáshoz biztosítandó főbb funkciók:

- Gondozói / személyzeti terület
- Közösségi területek: társalgó, könyvtár, kávézó, tornaterem, foglalkoztató, kápolna, családi látogató szoba, wellness terület belső és kültéri medencével

SENIOR OTTHON TÍPUSOK	db	m ²
Stúdió apartmanok	45	41
Kétszobás apartmanok	20	50
Prémium apartmanok	15	66
VIP lakosztály/ Önálló apartman	10	117
Speciális gondozási lakóegység	10	35

EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT - kb br 4070 m² szintterület

Épületben elhelyezendő főbb funkciók:

- Megelőzés és Alapellátás
- Diagnosztikai részlegek
- Szakellátás
- Ambuláns Sebészet
- Fogászati és szájegészségügyi ellátás
- Well-Being, Longevity és életminőség központú szolgáltatások
- Adminisztratív és Háttérfunkciók
- Bentlakásos VIP blokk
- Orvosi és személyzeti lakó blokk

ÖSSZESEN - kb br 14.600 m² szintterület

EGÉSZSÉGÜGYI KONCEPCIÓ

SZOLGÁLTATÁSOK

1. EMELT SZINTŰ LAKHATÁS

- hotel-szintű belsőépítészeti minőség
- takarítás, ágynemű- és törölközőcsere
- mosás, vasalás, concierge-szolgáltatás
- karbantartási és technikai háttér folyamatosan

2. HOTEL- ÉS HOSPITALITY JELLEGŰ SZOLGÁLTATÁSOK

- étterem, kávézó, akár fine dining színvonal
- választható menük, dietetikus által összeállítva
- room service
- wellness, szauna, medence
- szépségügyi szolgáltatások

3. EGÉSZSÉGÜGYI ÉS GONDOZÁSI HÁTTÉR

- 24/7 orvosi ügyelet vagy készenlét
- nővéri és ápolói felügyelet
- kronikus betegségek menedzsmentje
- gyógyszerelés és patikai szolgáltatás
- demencia-specifikus gondozás

4. REHABILITÁCIÓ ÉS EGÉSZSÉGMEGŐRZÉS

- fizioterápia, gyógytorna
- egyéni rehabilitációs programok
- mozgásterápiák (jóga, erősítő órák)
- rendszeres állapotfelmérés, prevenció

5. MENTÁLIS ÉS SZOCIÁLIS JÓLÉT

- pszichológiai tanácsadás
- kognitív tréning, memóriafejlesztés
- közösségi programok, klubok
- kulturális események, koncertek, előadások
- közösségi terek: könyvtár, hobby-szobák, kert, mozi

6. BIZTONSÁG ÉS DIGITÁLIS SZOLGÁLTATÁSOK

- 24 órás biztonsági szolgálat
- beléptetőrendszer, kamerával megfigyelt közterek
- sürgősségi riasztógomb a lakásokban
- távoli egészségügyi monitorozás (wearables, okoseszközök)
- családtagokkal való digitális kapcsolattartás támogatása

7. MOBILITÁSI ÉS KÉNYELMI SZOLGÁLTATÁSOK

- sofőr-szolgáltatás, shuttle
- szervezett kirándulások és programok
- bevásárlás, csomagkezelés, ügyintézésben segítség

8. SZEMÉLYRE SZABOTT ÉLETVEZETÉSI TÁMOGATÁS

- egyéni életminőség-terv (wellbeing plan)
- személyes asszisztencia
- dietetikai tanácsadás
- egyéni edzésterv, aktivitási program



3D TÖMEGÁBRA





TSPC – TECHNICAL SUPERVISION AND PLANNING CONSULTING HUNGARY Kft.