



Bátorbánya integrált városfejlesztési stratégiája

Bátorbánya Város Önkormányzata

2009

Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiája elkészítésében közreműködött:

Dr. Palovics Lajos polgármester

Körmendi Judit főépítész

Szekeres Klára pályázati tanácsadó

Hinek Mátyás fejlesztési programok szakértő

**Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiáját
Biatorbágy Város Képviselőtestülete a 169/2009.(11. 26.), valamint a 181/2009 (12.10) sz.
határozataiban fogadta el, majd 111/2013. (06.27.) határozatában módosította**

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Városi léptékű fejezetek	8
1.1.	A város helye és szerepe a településhálózatban	8
1.2.	A város vonzáskörzete	8
1.3.	A város szerepe a térségi munkamegosztásban	9
2.	Városi szintű helyzetértékelés	10
2.1.	Városszerkezet	10
2.2.	Gazdaság	13
2.2.1.	Működő vállalkozások	13
2.2.2.	Kereskedelem és vendéglátás	15
2.2.3.	Turizmus, idegenforgalom	17
2.2.4.	A helyi gazdaságfejlesztés egyéb eszközei	19
2.2.5.	A kultúra gazdasági szerepe	20
2.3.	Társadalom	20
2.3.1.	Demográfia	20
2.3.2.	Foglalkoztatás	22
2.3.3.	Képzettség	23
2.3.4.	Egészségi állapot	24
2.3.5.	A lakosság jövedelmi és szociális helyzete	24
2.3.6.	Társadalmi önszerveződések, civil szféra	24
2.4.	Települési környezet	27
2.4.1.	Természeti környezet	27
2.4.2.	Épített környezet	29
2.4.3.	Lakásállomány, építési tevékenység	30
2.4.4.	Települési környezeti infrastruktúra, közművek	31

2.5.	Közzolgáltatások.....	38
2.5.1.	Oktatás, nevelés.....	38
2.5.2.	Egészségügy	43
2.5.3.	Közigazgatás	44
2.5.4.	Szociális ellátás	44
2.5.5.	Közművelődés, sport és szabadidő	47
2.6.	Az elmúlt években megvalósított fejlesztések	48
2.7.	Összegzés.....	50
3.	A városrészek elemzése.....	56
3.1.	„A” zóna – biai alközpont.....	57
3.1.1.	Gazdasági funkciók a településrészen	58
3.1.2.	A településrész társadalma.....	58
3.1.3.	A településrész környezete.....	59
3.1.4.	További funkciók a településrészen.....	61
3.1.5.	A KSH 2001. évi népszámlálási adatai alapján szegregálódással veszélyeztetett terület jellemzői a településrészen	61
3.1.6.	A településrész összefoglaló értékelése	62
3.2.	„B” zóna – Az Egykori vasúti nyomvonal mentén kiépült városi terület	62
3.2.1.	Gazdasági funkciók a településrészen	63
3.2.2.	A településrész társadalma.....	64
3.2.3.	A településrész környezete.....	65
3.2.4.	További funkciók a településrészen.....	67
3.2.5.	A településrész összefoglaló értékelése	69
3.3.	„C” zóna – A torbágyi alközpont.....	69
3.3.1.	Gazdasági funkciók a településrészen	69
3.3.2.	A településrész társadalma.....	70
3.3.3.	A településrész környezete.....	71
3.3.4.	További funkciók a településrészen.....	72

3.3.5.	A KSH 2001. évi népszámlálási adatai alapján szegregálódással veszélyeztetett terület jellemzői a településrészen	73
3.3.6.	A településrész összefoglaló értékelése	73
3.4.	„D” zóna – Az új északnyugati lakóterület	74
3.4.1.	Gazdasági funkciók a településrészen	74
3.4.2.	A településrész társadalma.....	75
3.4.3.	A településrész környezete.....	75
3.4.4.	További funkciók a településrészen.....	76
3.4.5.	A településrész összefoglaló értékelése	77
3.5.	„E” zóna – a város délkeleti zónája a régi vasúti nyomvonalról és a Füzes utcától délre	77
3.5.1.	Gazdasági funkciók a településrészen	77
3.5.2.	A településrész társadalma.....	78
3.5.3.	A településrész környezete.....	79
3.5.4.	További funkciók a településrészen.....	79
3.5.5.	A KSH 2001. évi népszámlálási adatai alapján szegregálódással veszélyeztetett terület jellemzői a településrészen	80
3.5.6.	A településrész összefoglaló értékelése	80
3.6.	„H” zóna – A Dózsa György út keleti szakasza.....	80
3.7.	„F” és „G” zónák, valamint egyéb külterületek.....	81
3.8.	„I” zóna - Ipari területek.....	82
3.9.	Természeti értékeket hordozó külterületek.....	83
3.10.	Szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett területek helyzetértékelése.....	84
3.10.1.	Szociális viszonyok a városban.....	85
3.10.2.	Önkormányzati lakás Állomány és lakáskonceptió bemutatása	86
4.	Stratégia	87
4.1.	Jövőkép	87
4.2.	Fejlesztési célok a városra és a városrészekre	90
4.3.	A célok részletezése.....	91

4.3.1.	Városi tematikus célok	91
4.3.2.	Városrészi célok	94
4.4.	Beavatkozások – Az akcióterületek kijelölése	98
4.4.1.	A biai akcióterület.....	99
4.4.2.	A torbágyi alközpont és a városközpont együttes akcióterülete	103
4.4.3.	További akcióterületek és fejlesztési területek.....	109
4.4.4.	Természeti értékeken alapuló turisztikai akcióterületek.....	112
4.4.5.	További ágazati, kiemelt, nem akcióterületen megvalósuló fejlesztések.....	118
4.4.6.	Az akcióterületek priorizálása és fejlesztési rangsora	119
4.5.	Fenntarthatósági szempontok	120
4.5.1.	A fenntartható fejlődés programja.....	120
4.5.2.	Antiszegregációs program	127
4.6.	A stratégia külső és belső összefüggései.....	127
4.6.1.	Illeszkedés, összhang a településfejlesztési koncepcióval, településrendezési tervvel	127
4.6.2.	Az önkormányzat ágazati és tematikus stratégiaival való összhang	130
4.6.3.	Az önkormányzat Gazdasági programjával való összhang	131
4.6.4.	A települési Környezetvédelmi Programmal és más környezetvédelmi tervekkel való összhang.....	132
4.6.5.	A Területi fejlesztési dokumentumokkal való összhang.....	135
4.6.6.	A stratégia főbb belső összefüggései	138
4.7.	A stratégia megvalósításának főbb kockázatai.....	140
4.7.1.	Külső kockázatok.....	140
4.7.2.	Belső kockázatok	141
4.7.3.	Kockázatértékelési mátrix és cselekvési terv	142
5.	A megvalósítás eszközei.....	144
5.1.	A városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési célú tevékenységek bemutatása.....	144
5.1.1.	Tervalku	144

5.1.2.	Építészeti értékek helyi védelme.....	144
5.1.3.	Természeti értékek helyi védelme	145
5.1.4.	Marketingstratégia.....	145
5.1.5.	A városfejlesztési stratégia megvalósítását szolgáló támogatások és adókedvezmények.....	146
5.2.	A megvalósítás szervezete.....	148
5.2.1.	Stratégiai menedzsment.....	148
5.2.2.	Operatív menedzsment.....	150
5.2.3.	A településközi koordináció mechanizmusai.....	152
5.2.4.	Ingatlangazdálkodási koncepció.....	153
5.3.	Partnerség.....	157
5.4.	AZ IVS eredményeinek nyomon követése (monitoring) és az IVS rendszeres felülvizsgálata, aktualizálása.....	159
6.	Függelék.....	161
6.1.	Táblázatok jegyzéke és az adatok forrása.....	161
6.2.	Ábrák jegyzéke és az adatok forrása.....	162
6.3.	Felhasznált források jegyzéke.....	163
6.4.	A partnerség dokumentálása – külön kötetben.....	165
6.5.	Az antiszegregációval kapcsolatos mellékletek.....	165

1. VÁROSI LÉPTÉKŰ FEJEZETEK

1.1. A VÁROS HELYE ÉS SZEREPE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települései határolják.

A település belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt ÉNY-DK irányban a Budai-hegység övezi, keleti része a Budaörsi-medencébe nyúlik át. Biatorbágy a Budapesti agglomeráció része.

A település kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M₁ autópálya, az Mo autótűt és az 1. sz. főút szerepe kiemelkedő fontosságú. Az M₁ autópálya a belterület északkeleti részét szeli át. Biatorbágy és az autópálya közötti kapcsolatot a herceghalmi, illetve a Páty-Sasfészek csomópont, és az 1–M₁–Mo csomópontrendszer biztosítja. A Biatorbágyot érintő többi országos út egyben a települési gyűjtőúthálózatot is alkotja. Biatorbágyon halad keresztül az 1. sz. vasúti fővonal is. A település szerkezetének alakulása során az M₁-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. A Tatabánya–Budapest vasútvonal elővárosi vasúttá alakításával Biatorbágy a megközelítési időt tekintve közelebb kerül Budapest városközpontjához, mint egyes pesti kerületek.

Biatorbágy fejlődését az autópálya megépítése nagymértékben befolyásolta. **Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg.** Az Önkormányzat 1990–94 közötti jelentős infrastruktúra-fejlesztése és a település Budapesthez való közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból.

Biatorbágy **2007-ben nyert városi címet.** Jelenleg elsősorban lakófunkciókat és ipari parkjai révén munkahelyeket kínáló kisváros. **Városi funkciói most alakulnak ki,** térségszervező szerepe egyelőre csekély, bár egyes funkciók tekintetében már megjelennek a „középszintű”, a településhatáron túlnyúló szolgáltatások.

1.2. A VÁROS VONZÁSKÖRZETE

Biatorbágy nem kistérségi központ, a Budaörsi kistérség tagja. Kisvárosként **mikrotérségi vonzaskörzettel rendelkezik,** a Biatorbágy elsősorban Etyek, Herceghalom, Páty, illetve Sósút számára nyújt városi javakat és szolgáltatásokat. A környező települések – ahogy az agglomeráció szinte összes többi települése – azonban Budapesthez is agglomerálódik, ugyanis **Biatorbágy jelenleg oktatási, szociális, kulturális és közigazgatási vonatkozásban is csak alapszolgáltatásokat kínál.** A település nem rendelkezik középfokú oktatási

intézményekkel, egészségügyi szolgáltatásai a közös központi ügyelet és a szakrendelő átadásával jelenleg lépett túl a helyi igényeket kielégítő alapellátáson.

A település nem rendelkezik jelentős kereskedelmi vonzerővel, zömmel kis és közepes üzletek működnek a városban. Kivétel a Premier Outlets Center, amely Biatorbágy közigazgatási területén, a Budapark Ipari Parkban, kistérségi kitekintésben pedig az M1/M7 autópályák közös bevezető szakasza mentén kialakult kereskedelmi övezetben működik. Az övezet kínálata erős versenyt generál a város kereskedelmi üzletei számára.

A város ipari parkjai jelentős számú munkahelyet kínálnak, így Biatorbágnak a munkahely-kínálatot tekintve jelentős vonzáskörzete van. A város ipari parkjaiba települt vállalkozások nem csak a város és a városkörnyék lakosságának adnak munkát, hanem ingázók járnak Budaörsről, Budakesziről, Törökbálintról és Budapestről és más településekről is a város ipari parkjaiba. **Biatorbágy összességében funkcióhiányos kisvárosnak tekinthető,** de az agglomerációban és kistérségben betöltött helyzetét, és a térségi együttműködés lehetőségeit tekintve ez nem jelenti azt, hogy a településfejlesztés deficitese lenne. **Biatorbágy figyelemre méltó utat tett meg a rendszerváltástól napjainkig.** A mindössze két éve városi rangra emelkedett település magasabb szintű városi funkcióinak fejlesztése napjainkban és a jövőben is esedékes.

1.3. A VÁROS SZEREPE A TÉRSÉGI MUNKAMEGOSZTÁSBAN

A térségi munkamegosztásban **Biatorbágy jelenleg munkahelyeket teremtő mikrotérségi központként** vesz részt. A város mai népességszáma elegendő ahhoz, hogy az alapszintű szolgáltatások kihasználtsága a jövőben is biztosított legyen - sőt jelenleg komoly kapacitáshiányokkal küzd a város – és a népesség várható további növekedésével a mainál több „középfokú”, a vonzáskörzetet is kiszolgáló funkciót is képes lesz felvállalni. Az egészségügyi szolgáltatások közelmúltban történt fejlesztésével Biatorbágy az első lépéseket tette meg a további, a városkörnyéket is kiszolgáló városi javak nyújtásában.

2. VÁROSI SZINTŰ HELYZETÉRTÉKELÉS

2.1. VÁROSSZERKEZET

Biatorbágy az északi Torbágy és a déli Bia településekből jött létre 1966-ban. (1985-ig biatorbágyi közigazgatás alá tartozott Herceghalom is.) Torbágy a Füzes-patak völgyében, annak két oldalán alakult ki, a Temető domb aljában. Torbágy hagyományos szőlőskertjei, gyümölcsösei a Katalin-hegyen voltak. Bia a Békás-patak, illetve az Egykori Szelidi-tó északi partja mellé települt. Belterülete a hajdani Buda–Bicske–Győr–Bécs összekötő út mentén bővült. Gyümölcsös és szőlőskertjei a Szarvas-, Öreg-, Kutya- és az Ürge-hegyen voltak. Belterülettől délre, a patak túloldalán alakították ki a biai halastavat, a hajdani, 19. sz. elején lecsapolt Szelidi-tó medrében.

A Buda–Bécs összekötő út egykori nyomvonalát a jelenlegi Ország, Szabadság és Szent István utcák alkották. 1960-ban épült ki a belterületek és a Katalin-hegy közötti új nyomvonalon az 1. számú főút. Szintén a 20. század második felében, 1976-ban helyeződött át a vasútvonal is Torbágytól északra, a belterület, valamint a temető és a kiskertek közé. Ekkor egyesült a két település, a régi vasúti területen fokozatosan létrehozva az új településközpontot (1. ábra).

A 19. század végétől a vasútvonal mentén, a közös vasútállomás közelében alakultak ki a két település újabb lakótömbjei. Az ezt követő évtizedekben, különösen a 20-as éveket követően, a két önálló település a vasút menti tömbökkel fokozatosan egybeépült, így alakult ki a jelenlegi városszerkezet. A két falut összekötő út (Szabadság út) összekapcsolja a két település saját egykori főutcáját (a torbágyi Fő utat, illetve a biai Szent István utat), majd a Szabadság út északnyugati, illetve délkeleti oldalán a Szabadság úttal párhuzamos utcák épültek ki. A 90-es évek második felében megélénkülő szuburbanizáció következtében a település északnyugati oldalán újabb lakóövezetek épültek, így a Szabadság úttal párhuzamosan tovább szélesedett a várostest.

1980-ban a 100. sz. (1. sz.) főúttól északra épült meg az M1 autópálya. Az autópálya az 1-es úthoz hasonlóan elválasztja a településtől a Katalin-hegyi kiskerteket. 1955-ben alakították ki a Peca tavat, majd az 1970-es évektől az ahhoz kapcsolódó rendezett üdülőtérületi tömböket. A vasútvonal áthelyezésével az új vasútállomás a község északkeleti oldalára került. A vasút régi területe felszabadult, helyén új településközpont kialakítására nyílt lehetőség. Mivel a MÁV kiköltözése 1997-ig elhúzódott, az új városközpont kiépítése ma is folyamatban van.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti. **Biatorbágyon az autópálya mentén mindkét oldalon ipari területek alakultak ki** (1. ábra), míg a szuburbanizációs folyamatok következtében először **a városszövet tartalékterületei épültek be**, majd **város északnyugati és nyugati oldalán új kertvárosias jellegű lakóterületek épültek ki**. A településre a kilencvenes évek közepétől **intenzív beköltözés volt jellemző, tíz év alatt több mint ezer lakás épült**. A település nyugati részén mezőgazdasági területek belterületbe vonását követően történt beavatkozás az új lakóterület kialakítására. Az intenzív kertvárosi és kisvárosi karakterű építkezések első

üteme befejeződött, a második ütem építkezései napjainkban is folynak. Az új lakóterületek beépítési sűrűsége, építészeti karaktere eltér a régi településtől, többlakásos társas és sorházai kisvárosi megjelenést kölcsönöznek Biatorbágnak. A további növekedésnek a domborzati és a természeti viszonyok gátat fognak szabni, így a település megcélzott lélekszáma 12.500 fő.

A felhagyott vasúti területen létrejött települési szintű intézmények, közparkok és a sűrűbb lakótömbök alkotják a település fokozatosan bővülő, kiegészülő **városias központját**.

A hajdani **torbágyi faluközpontból** megmaradt épületek a római katolikus és a református templomok, az óvoda, valamint a Községi Ház. Az alközpont megtartotta falusi, kisvárosias jellegét. Az új tömbökhöz csatlakozó iskola épülete nem része az alközpontnak.

A **biai alközpont** a Szent István utca, a Szentháromság tér, a Nagy utca és a Kálvin tér mentén alakult ki, és ehhez csatlakoznak a Szabadság út elejének épületei, létesítményei. A biai alközpont legfontosabb és legértékesebb épületei a volt Sándor és a Szily kastélyok. További központi létesítmény a biai katolikus és református templom, valamint a zárt sorúvá váló vegyes, lakó- és intézményi jellegű épületek.

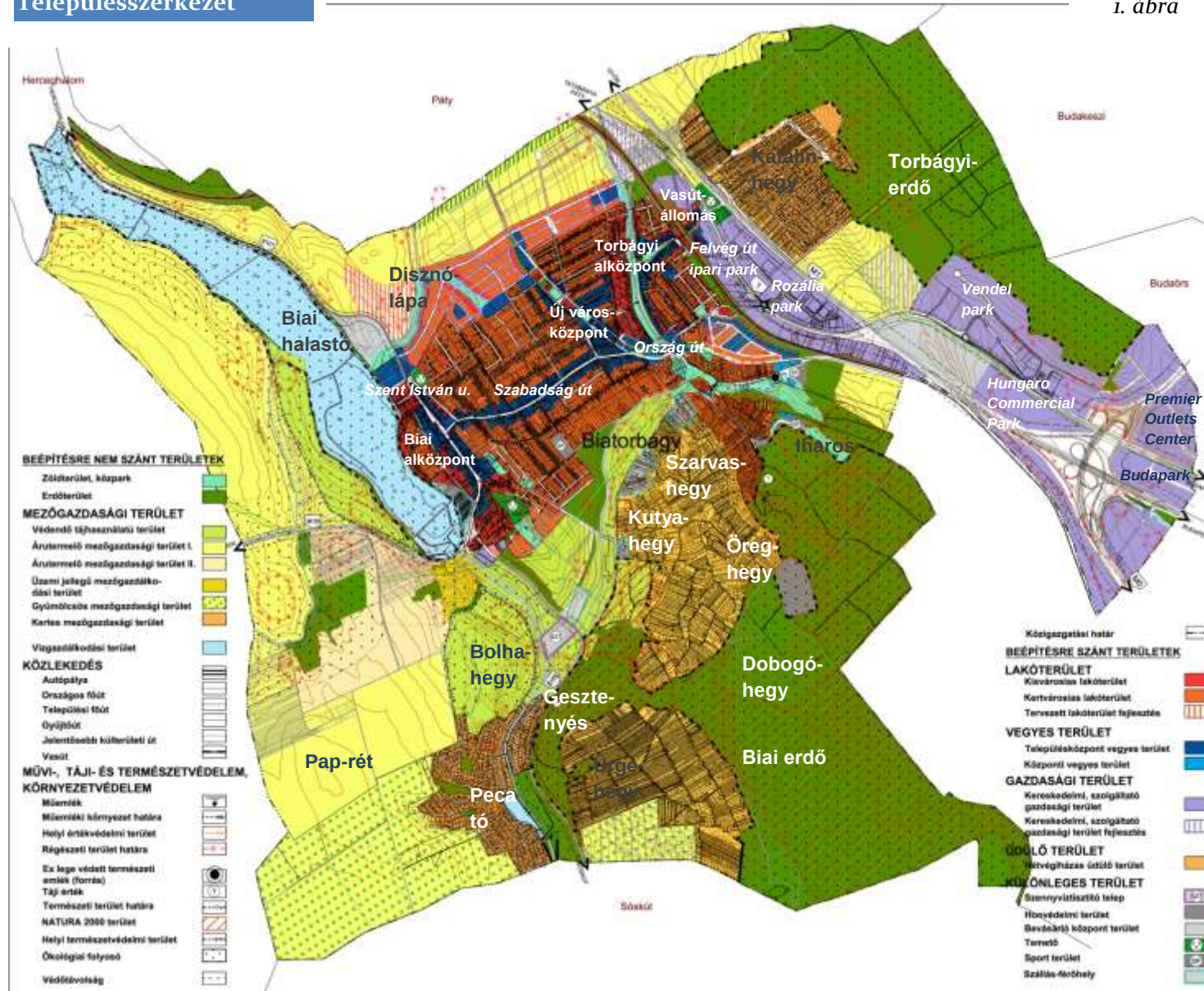
Megfigyelhető még a **kiskertek** (elsősorban a Katalin-hegy és a Peca tó) üdülő- és lakóterületté válása, miközben a Szarvas-hegy, Kutya-hegy és az Ürge-hegy kiskertjei továbbra is megmaradtak eredeti zártkerti funkciójukban, bár ezeken a területeken is egyre több a kiköltöző.

A **mezőgazdasági használatú területek** elsősorban a közigazgatási terület nyugati részén találhatók. Az **erdőterületek** két nagy összefüggő vonulatot alkotnak. Az egyik erdősáv Biatorbágy északkeleti határán húzódik a gazdasági területek felett, a másik a Törökbálint felőli határnál a Tétényi-fennsíkon öleli körbe a települést.

A településszerkezet meghatározó elemei az **élővizek, vízfolyások** területei. A **Biai-halastó** 168 ha-os halgazdaságként működik. A volt bányató területén kialakult Pecató köré horgászparadicsom épült. A településszerkezet fontos elemei még a természetes vízfolyások, a Fűzes-patak, Disznólápa-árok, Békás-patak, Kígyós-patak, Benta-patak.

Településszerkezet

1. ábra



Elfogadott változat
2009. december 10.

2.2. GAZDASÁG

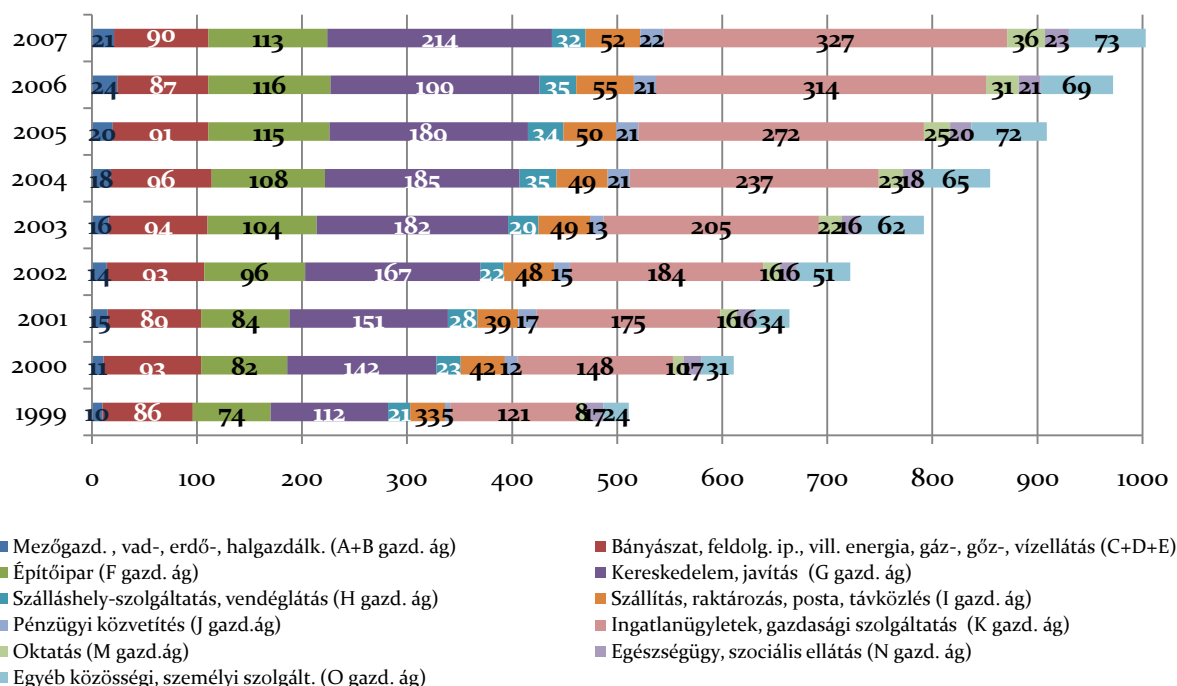
A város gazdasági mutatói felveszik a versenyt a térség legjobbjaival, sőt Budapest fejlettebb kerületeivel is. Az impozáns fejlődés három tényezőnek köszönhető: (1) Budapest közelségének, (2) a kiváló közlekedési kapcsolatoknak, döntően az M1-es autópálya jelenlétének, valamint az (3) Önkormányzat célzott fejlesztési politikájának.

2.2.1. MŰKÖDŐ VÁLLALKOZÁSOK

A településen működő gazdasági vállalkozások száma meghaladja az ezret (2007-es adatok szerint), így az ezer főre jutó vállalkozások száma a 100 db körüli, amely megfelel a régiós átlagnak, és 35-40 százalékkal haladja meg az országos átlagot. Különösen öröndetes, hogy az elmúlt években a vállalkozások száma folyamatosan növekedett, az ezredforduló óta az átlagos növekedési ütem évi 10 százalékos volt (2. ábra).

2. ábra

Működő vállalkozások számának alakulása Biatorbágyon nemzetgazdasági áganként



A jelenleg a városban működő, térségi, sőt országos jelentőségű vállalkozások jórészt 1994, azaz a közművesítés, az ipari parki infrastruktúra kiépültét követően települtek Biatorbágyra. Biatorbágyon 500 főnél több alkalmazottat foglalkoztató nagyvállalat is működik, az Alpine Európai Elektronikai Ipari Kft. (1. táblázat). A gyors gazdasági fejlődés révén az ingázás trendje részben megfordult, a 90-es évek elejétől Biatorbágy ingázási célpont lett. A település jelentős munkahelyteremtő szerepkörét mutatja az is, hogy a nagyvállalatok a foglalkoztatottak jelentős részét naponta, esetenként 80–100 km távolságból szállítják Biatorbágyra.

1. táblázat

A működő vállalkozások méret szerinti megoszlása

Méret, foglalkoztatott létszám alapján	Számuk (db)
0-9 főt foglalkoztató vállalkozás	16 db (2007)
1-9 főt foglalkoztató vállalkozás	870 db (2006)
10-19 főt foglalkoztató vállalkozás	89 db (2006)
20-49 főt foglalkoztató vállalkozás	16 db (2007)
50-249 főt foglalkoztató vállalkozás	12 db (2006)
500 főnél többet foglalkoztató vállalkozás	1 db (2007)
Összesen	1004 db (2007)

Biatorbágyon több, területileg elkülönült ipari park működik: a Felvég út ipari park, a Rozália-park, a Vendel-park, a Budapark, a Hungaro Commercial Park. A jelentősebb vállalkozások ezekben a parkokban működnek (2. táblázat).

2. táblázat

A jelentősebb termelőegységek és foglalkoztatók Biatorbágy ipari parkjaiban

Felvég út Ipari Park		
Schachermayer Kft	Nagykereskedés és logisztikai központ.	Foglalkoztatott létszáma: 30 fő, ebből ingázik 16 fő
Lindab Kft.	Építőipari termékeket gyártó és forgalmazó vállalkozás	Foglalkoztatott létszám: 300 fő, ingázik 210 fő
Két Kör Kft.	Épületgépészeti nagy-és kiskereskedés	Foglalkoztatott létszáma: 20 fő
Voith Magyarország Kft.	Tehergépjármű-nagykereskedés és szerviz	Foglalkoztatott létszáma: 30 fő, ebből ingázik 28 fő
Hungaro Commercial Park		
Aldi Kft.	Logisztikai központ és raktárbázis	Foglalkoztatott létszám: 300 fő
Rozália Park		
Scania Hungária Kft.	Busz, tehergépjármű - nagykereskedés és szerviz	Foglalkoztatott létszám: 153 fő, ebből ingázik 142 fő
Scanfil Kft.	Elektromos és elektronikai cikkek gyártása	Foglalkoztatott létszáma: 80 fő
Rehau Kft.	Műanyag termékek nagy-kereskedelme	Foglalkoztatott létszáma: 60 fő
Den Braven Magyarország Kft.	Szigetelőanyagok nagykereskedése, forgalmazása	Foglalkoztatott létszám: 20 fő, ebből ingázik 15 fő
Finnforest Kft.	Faalapú anyagok kis-és nagykereskedelme	Foglalkoztatott létszám 20 fő, ebből ingázik 12 fő

2. táblázat (folytatás)

A jelentősebb termelőegységek és foglalkoztatók Biatorbágy ipari parkjaiban

Vendel Park		
Alpine Európai Elektronikai Ipari Kft.	Híradástechnikai gyártás, telefonközpontok szerelése	Foglalkoztatott létszám: 1350, ebből ingázik 1200 fő
Symba Toys	Játék-nagykereskedés	Foglalkoztatott létszám: 30 fő
Kärcher Hungária Kft.	Tisztítógépek nagykereskedelme	Foglalkoztatott létszám: 50 fő, ebből ingázik 49 fő
Ferme Kft.	Környezetbarát festékek és felületkezelő anyagok forgalmazása	Foglalkoztatott létszám: 50 fő, ebből ingázik 50 fő
Almádi Truck Kft.	Renault haszongépjárművek kereskedése és szervize	Foglalkoztatott létszám: 80 fő, ebből ingázik 75 fő
Weishaupt Hőtechnikai Kft.	Épületgépészeti nagykereskedelem	Foglalkoztatott létszám: 40 fő
Terracotta Kft.	Kertészeti áruk nagykereskedése	Foglalkoztatott létszám: 100 fő
Jungheinrich Kft.	Targoncák nagy-és kiskereskedése	Foglalkoztatott létszám: 100 fő
Közép-Európai Állategészségügyi Központ	Állatgyógyászati eljárások ismertetése	Foglalkoztatott létszám: 80 fő
Dr. Pack Kft	Csomagolóanyag-gyártó	Foglalkoztatott létszám: 100 fő
Budapark (Az ipari park területe 60%-ban Budaörshez, 40%-ban Biatorbágyhoz tartozik.)		
Hartmann Rico	Egészségügyi termékek nagykereskedelme	Foglalkoztatott létszám: 100 fő
Stihl-Viking Kft.	Kertészeti berendezések nagykereskedelme	Foglalkoztatott létszám 80 fő
Iveco ETS Kft.	Haszongépjármű kis-és nagykereskedelem	Foglalkoztatott létszám: 100 fő
Ruukki Hungary Kft.	Építőipari termékgyártás	Foglalkoztatott létszám: 80 fő

Az elmúlt két évben egy komoly vállalkozás, a Rynart Transport Hungary Kft. ment tönkre Biatorbágyon. A 2007-ben még több mint 1500 munkavállalót foglalkoztató Rynart Magyarország második legnagyobb közúti fuvaroztatója volt. 2007 végén felszámolási eljárás indult a társaság ellen, emiatt tevékenységét felfüggesztette. A társaság csődje miatt hatvanezer négyzetmétert meghaladó raktárkapacitások maradtak kihasználatlanul a Rynart telephelyén.

2.2.2. KERESKEDELEM ÉS VENDÉGLÁTÁS

Biatorbágy legjelentősebb kereskedelmi létesítménye a hazánkban elsőként átadott outlet jellegű létesítmény a Premier Outlets Center, amely közel 90 márkaüzletnek ad otthont 10 hektáros területen. Kínálata jellegéből adódóan messze túllépi a helyi fogyasztói igényeket, szakosodott kereskedelmi parkról van szó. A létesítmény a környék egyik nagy munkaadója is, közel 500 munkavállalót foglalkoztat.

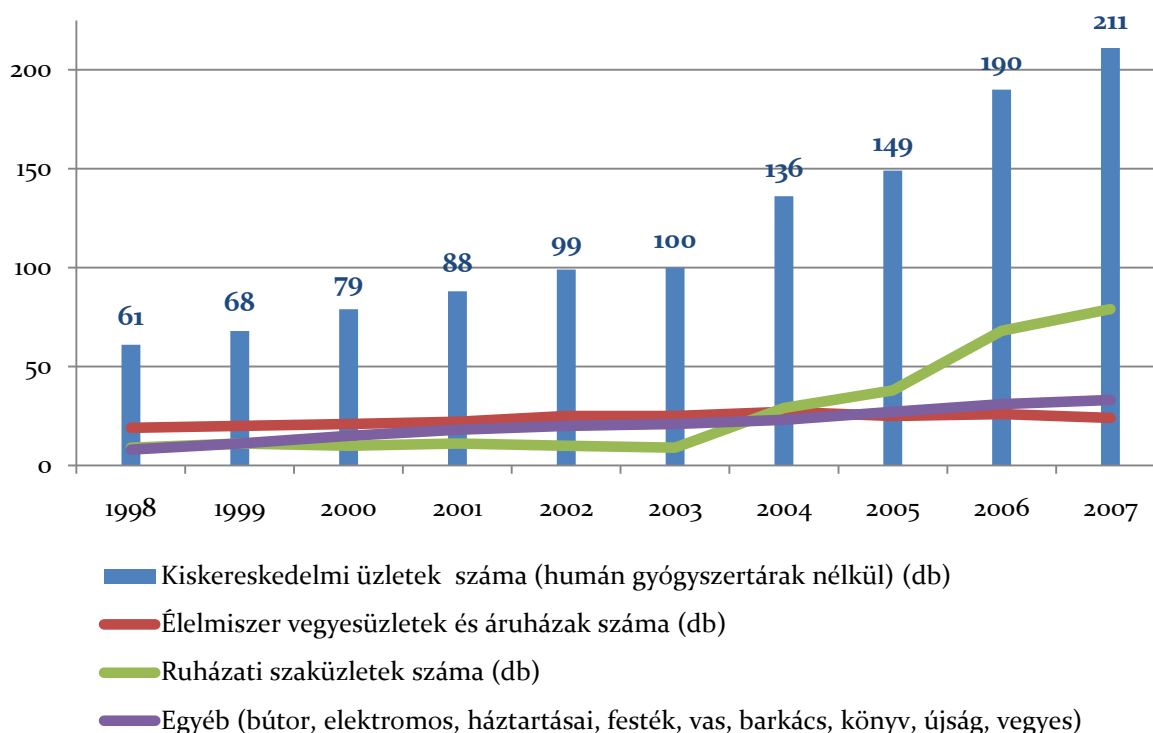
A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint **Biatorbágyon 2007-ben 311 kiskereskedelmi üzlet működött.** Ez a szám tartalmazza az Premier Outlet Center ruházati jellegű

kiskereskedelmi üzleteit is. Ha a helyi lakosság igényeit közvetlenül kielégítő kereskedelmi kínálatot vizsgáljuk, akkor Biatorbágyon mintegy 210 kiskereskedelmi üzlettel számolhatunk. A kereskedelmi aktivitás az elmúlt évtizedben dinamikus növekedést mutatott, a Premier Outlet Center üzleteit leszámítva is **jelentős, majdnem 100%-os növekedés következett be** 1998-hoz viszonyítva (3. ábra).

3. ábra

Kiskereskedelmi üzletek számának alakulása az elmúlt tíz évben

(A Premier Outlets Center üzletei nélkül. Amennyiben a POC üzletei is figyelembe vesszük, az összes kiskereskedelmi üzlet 2005-től évente 100-al több (2007-ben 311). Az A vonalak az egyes üzlettypusok számát mutatják az összkínálaton belül, a POC üzleteivel a ruházati szaküzletek száma 2007-ben 180.)



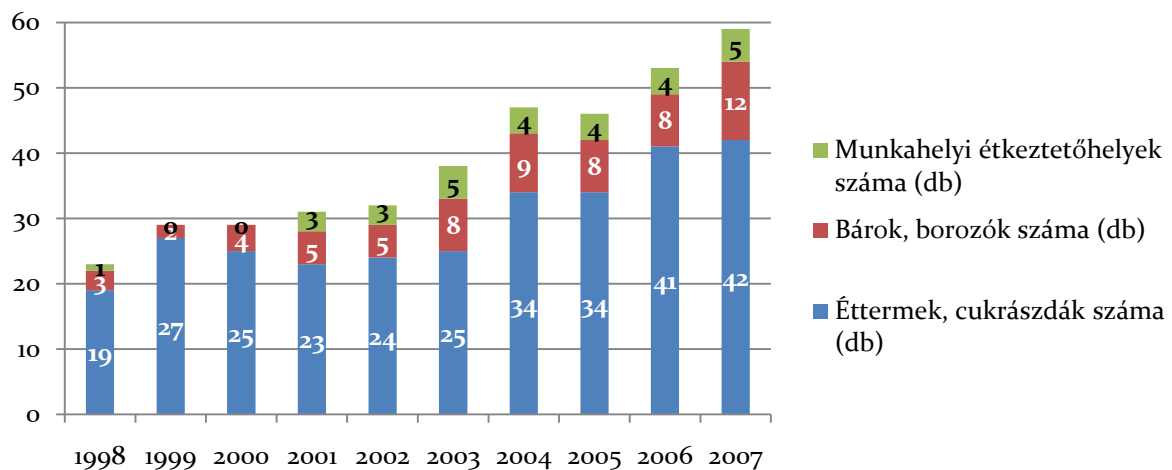
Az üzletek többsége élelmiszerjellegű vegyesüzlet és áruház, de jelentősen nőtt az egyéb kiskereskedelmi üzletek száma (háztartási elektronika, festék, vas, barkács, könyv, stb.) üzletek száma is. A településen működő nagyobb üzletek a Penny Market és a CBA (mindkettő nemrég nyílt az Ország út mentén), valamint a városban két helyen, a Baross Gábor utcában, és a Szentháromság téren működő Budavidék Zrt. üzletei, összesen 387 m² alapterületen. Biatorbágy kiskereskedelmi ellátottsága az elmúlt évtized jelentős fejlődése ellenére sem mondható kiemelkedően gazdagnak, ennek a fő oka az, hogy Biatorbágytól 7-8 km-re találhatóak Magyarország legnagyobb bevásárlóközpontjai (Auchan, Tesco, Cora), ezek az üzletek jelentős versenyt generálnak a helyi kisüzletek számára.

Biatorbágyon közel 60 különféle vendéglátóhely működik (5. ábra), és az elmúlt tíz évben ebben az üzletkörben is impozáns növekedés következett be. A vendéglátó egységek nemcsak a helyi igényeket szolgálják ki, hanem a településen átmenő forgalmat, valamint az ipari parkokban működő vállalkozások alkalmazottait is (üzemi étkezdék). Ezen felül a Premier

Outlets Centerben is működik közel tíz kávézó, büfé és étterem jellegű vendéglátóhely. Ha a város központi fekvéséből és a nagyvállalatok jelenlétéből fakadó vendéglátóhelyeket leszámítjuk, akkor a városban, körülbelül 30-35 vendéglátóhelyet találunk, ezek közül a jelentősebb a Pontis szálloda étterme (120 fős), a Gida-udvar (80 fős), a Viadukt étterem (40 fős), és a Caffé Mediterrán Grill House étterem.

4. ábra

A vendéglátóhelyek száma és típusának alakulása Biatorbágyon az elmúlt tíz évben



2.2.3. TURIZMUS, IDEGENFORGALOM

Biatorbágyon 1995 – a teljes közművesítés befejezése – előtt gyakorlatilag nem működtek szálláshelyek. **Az elmúlt években azonban több panzió és szálloda épült.** Megtelepülésüket elsősorban a város gazdasági fejlődése – döntően az ipari parkokban megtelepült vállalkozások igényei – ösztönözték.

A szálláshelyek között kiemelhető a 2004 januárjában átadott, háromcsillagos Pontis szálloda. A szálloda 86 férőhelyet biztosít, kínálatában uszoda is szerepel. A Pontis elsősorban a magyar vendégek fogadására, valamint konferencia rendezésre szakosodott. Biatorbágyon működik a II. osztályú Gida-udvar elnevezésű panzió, 26 férőhellyel, valamint a III. osztályú Rozmaring panzió 20 férőhellyel. A településen további 22 magánszállást kínáló ház is található. Az ezer fő feletti létszámot foglalkoztató cég, az Alpine a távolabb lakó munkatársainak több helyen bérel lakásokat a városban.

A település idegenforgalmi fogadóképességéről nem állnak rendelkezésre mérvado adatok. Az önkormányzat nem szed idegenforgalmi adót, így saját adatbázissal sem rendelkezik a kereskedelmi és magánszálláshelyek forgalmáról. Hiányos a KSH Tájékoztatási adatbázisa is, amely szerint Biatorbágyon nem működik szálloda, és mindössze egyetlen panzió üzemel 18 férőhellyel. A KSH adatai szerint a falusi szállásadásban három, a fizetővendéglátásban egyetlen szállásadó működik, így a magánszállásadók mindössze 32 férőhelyet kínálnak városban. A KSH vendégforgalomra vonatkozó adatai szerint 2006-ban a panziókban 825 vendég 3544 éjszakát töltött el és ebből mindössze 150 éjszaka volt külföldi. Egy évvel később, 2007-ben 344 vendég töltött el 612 vendégéjszakát Biatorbágyon, ebből 374 volt a külföldi. A

rendelkezésre álló adatok alapján 2006-ban az átlagos tartózkodási idő 4,3 éjszaka, míg 2007-ben 1,8 éjszaka volt.

2.2.3.1. POTENCIÁLIS TURISZTIKAI VONZERŐK: ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

A település nem rendelkezik nemzetközi vagy országos vonzerőt képviselő épített örökség jellegű turisztikai vonzerővel. Ez alól csak a híres biatorbágyi viadukt a kivétel, ám önmagában ez az ipari műemlék sem képez turisztikai vonzerőt. A településen több műemléképület is található, köztük kastélyépületek is (lásd a települési környezetről szóló fejezetet is!), de ezek az épített örökségek – figyelembe véve jelenlegi hasznosításukat is – egyelőre sem önállóan, sem együttesen nem olyan jelentősek, hogy számottevő turisztikai érdeklődést generáljanak.

2.2.3.2. POTENCIÁLIS TURISZTIKAI VONZERŐK: TERMÉSZETI ÖRÖKSÉG

A település természeti értékei jelentősek (lásd a természeti környezetről szóló fejezetet!), nagy kiterjedésű Natura 2000 területek találhatók Biatorbágy déli külterületein. Az erdők és más természeti vonzerők (Tétényi fennsík, Százlépcső, Nyakaskő, túraösvények, stb.) ismert és kedvelt kirándulóterületek.

2.2.3.3. A TURISZTIKAI VONZERŐFEJLESZTÉS PROGRAMJA

Az önkormányzat a meglévő természeti és épített örökségek komplex fejlesztésével kíván turisztikai vonzerőt létrehozni a városban és környezetében. Az épített és természeti értékekre alapozva a település 2009-ben készítette el önálló turizmusfejlesztési stratégiáját. A stratégia „sport-, szabadidő és kulturális völgy” címszóval irányozza elő a turisztikai funkciók fejlesztését, hét potenciális fogadóterület fejlesztésével (Biatorbágy Zöld kapuja, Biatorbágy Zöld szíve, Biatorbágy Kulturális Központja, Biatorbágy Természeti Élmenyparkja, Biatorbágy Ökoparkja, Biatorbágy Történeti Emlékparkja, Biatorbágy Zöld Szirtje), kihasználva a település természeti és épített örökségeit, rendezvényeit és más egyedi adottságait. A jelentős beruházási igény, valamint a települési fejlesztési források visszaesése miatt a program megvalósítása még nem kezdődött el.

2.2.3.4. ÜDÜLŐTERÜLETEK

A város településszerkezeti tervében a Katalin-hegy és a Pecató környéke van üdülőterületként kijelölve. A Katalin-hegyen 958 db telek található, a bejelentett lakók száma 115 fő, a nyári népesség eléri a 800 főt. A Pecató környéke 889 telekből áll, állandó lakosainak száma 189 fő, a nyári népesség eléri az 500 főt. A kertes mezőgazdasági területeken, a Szarvas-, Kutya- és Üрге-hegy 2236 telkén szintén egyre több a kiköltöző. Ezeken a területeken a bejelentett állandó lakosok száma 196 fő, a nyári hétvégeken a népesség eléri az 500 főt. Noha az infrastruktúra feltételei a külterületeken nem biztosítottak, a táj, a természet szépsége és a nyugalom miatt egyre többen vállalják az itt lakást.

2.2.4. A HELYI GAZDASÁGFEJLESZTÉS EGYÉB ESZKÖZEI

A település **legfontosabb gazdaságfejlesztési eszközeit az ipari parkok jelentik**. A parkok területére a betelepülés folyamatos, a parkok jelenlegi beépítettsége 60-65 százalékos. Az egyes ipari parkok jellemzőit a 3. táblázat tartalmazza, a parkokban működő vállalkozások fontosabb adatai a 2.2.1-es fejezetben gyűjtöttük össze.

3. táblázat

Biatorbágy ipari parkjai

Megnevezés	Terület	Hasznosíthatóság, tevékenységek
Budapark (közös ipari park Budaörsrel)	A biatorbágyi terület 16,2 ha	Négy nagyobb telephely működik a területen, nagykereskedelmi és termelő tevékenységgel. Itt működik a Premier Outlets Center is.
Rozália Ipari Park	33 ha, 57.000 m ² raktár-bázis épült ki, csaknem teljesen beépült	Hat betelepült logisztikai, szállítmányozási vállalkozás működik a parkban, együttesen 750 főt foglalkoztatnak.
Vendel Park	44 ha, 80%-a már beépült	Termelő és logisztikai létesítmények működnek a parkban.
Felvég út Ipari park	8,3 ha	Építőipari és nagykereskedelmi vállalkozások működnek a parkban.
Hungaro Commercial Park	55 ha	Az Aldi kelet-európai logisztikai központja működik a területen.
Egykori Rynart telephely	15,5 ha	A Rynart csődje miatt a raktárkapacitások (68 ezer m ²) döntő része jelenleg kihasználatlan a telephelyen.

Mivel kisvárosról van szó, Biatorbágyon nem működik **önálló innovációs szervezet, vagy K+F központ**. Jelenleg **nem működik középfokú oktatási intézmény sem a településen**, felsőfokú intézmény pedig a belátható jövőben sem várható, hogy Biatorbágyra települ.

A város **nem folytat jelentős városmarketing tevékenységet**. Elhelyezkedése és adottságai révén azonban frekvenciált üzleti és lakóterületi célpont. A város, mint „termék” fejlesztése az elmúlt években a betelepülő vállalkozások fogadási feltételeinek megteremtésében nyilvánult meg, emellett a növekvő népesség számára biztosított megfelelő nagyságú és minőségű beépíthető lakóterületet, valamint megkezdődött a városi hatókörű és minőségű szolgáltatások kiépítése is. A város által kínált üzleti és lakóhelyi lehetőségek vonzereje olyan erős, hogy ezeket számos lakó- és üzleti ingatlanközvetítő is önállóan terjeszti, így Biatorbágy városmarketingje elsősorban a „várostermék” átgondolt fejlesztésére – a lakóterületek és az ipari területek fogadóképességének javítására – épül. A város marketing kommunikációja saját honlap üzemeltetését (amely a jelen stratégia készítésnek időszakában teljes egészében megújult), és időszakos városi kiadványok megjelentetését jelenti.

A városban **egyelőre nem működnek vállalkozásokat támogató intézmények** sem – pl. vállalkozói központ, kamarai kirendeltség – ezeket a funkciókat Budaörs, mint kistérségi székhely biztosítja. A bankfiókok száma is korlátozott, jelenleg csak a K&H Bank, és a Biatorbágy és Vidéke Takarékszövetkezet működtet fiókot a városban.

A település **önálló e-ügyintézést nem biztosít**, ennek oka az, hogy nem rendelkezik olyan hatósági jogkörökkel, amelyek az e-ügyintézést igényelnék (a településen pl. nem működik okmányiroda). Az Önkormányzat rendeletei határozatai, a helyi adók bevallásához és egyéb ügyintézéséhez szükséges nyomtatványok mindegyike részletes ügyleírással elérhető a 2009 őszén megújult városi honlapon, de ezek elektronikus benyújtása – egyelőre még – nem lehetséges.

2.2.5. A KULTÚRA GAZDASÁGI SZEREPE

Biatorbágyon évente több mint 30 különféle hagyományőrző rendezvény, ünnepnap, és más jellegű szervezett program kerül megrendezésre. A város legfontosabb kulturális intézménye a Faluház, amely kulturális rendezvények gazdag kínálatát biztosítja a városban, egyebek mellett színházelőadásokat, kamarazenei koncerteket, operett-előadásokat is. **A kínálat sok tekintetben – mind színvonalában, mind volumenében - túlmutat a hasonló méretű városok kulturális kínálatán.** A kulturális programok gazdaságsszervező ereje azonban még nem jelentős, turisztikai (nagy)rendezvények, országos, esetleg nemzetközi jelentőségű fesztiválok nem kerülnek megrendezésre Biatorbágyon. Negatív kísérőhatásaik miatt (pl. zsúfoltság, közlekedési problémák, környezetszennyezés) **elsősorban nem az a cél, hogy a jövőben koncentrált nagyrendezvények helyszíne legyen a város**, a település vezetése a folyamatosan elérhető kulturális kínálat fejlesztésére törekszik.

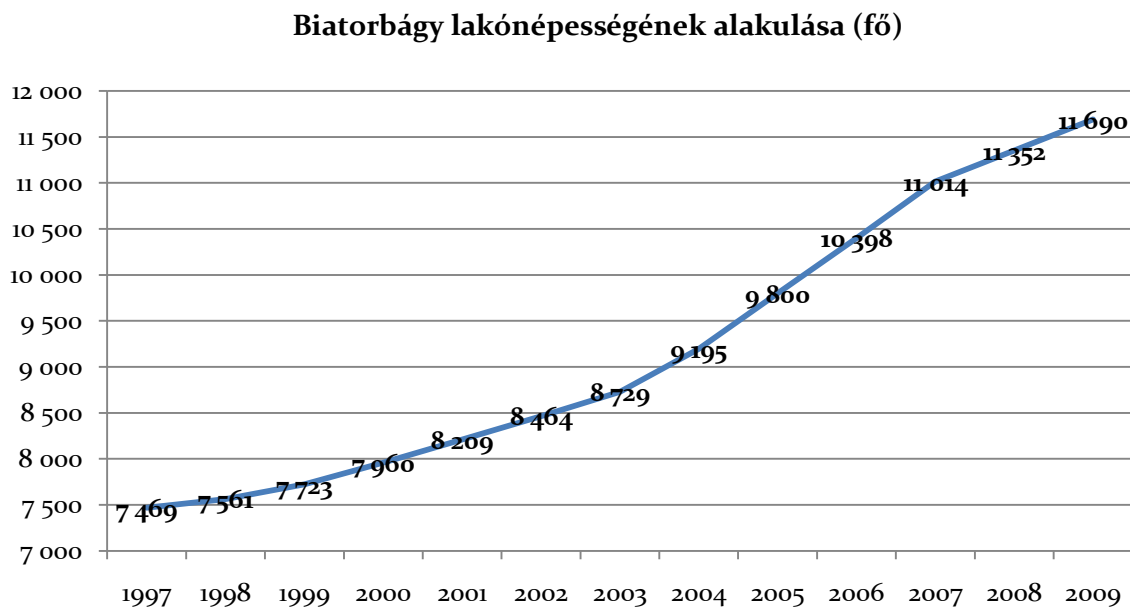
2.3. TÁRSADALOM

Biatorbágy teljes területe: 4379 ha, ebből belterülete 1095 ha. Állandó népessége 2009. január 1-én 11.690 fő volt, a lélekszám az elmúlt néhány évben kifejezetten gyorsan nőtt.

2.3.1. DEMOGRÁFIA

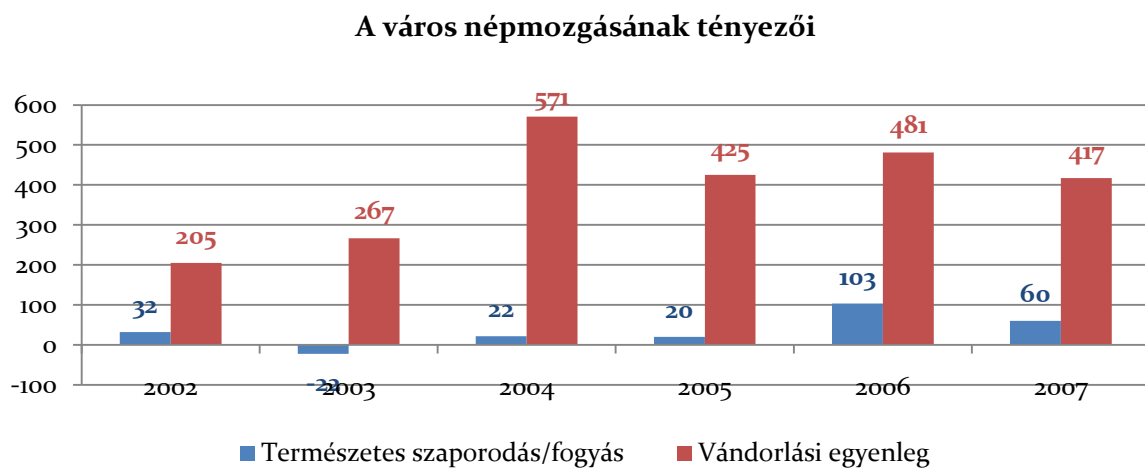
Biatorbágy népessége, a terület népességeltartó erejével és térségi szerepkörének változásával párhuzamosan, a népszámlálások fellelhető adatai szerint szinte folyamatosan emelkedett. Jelentősebb törést csak a második világháború és a kitelepítések, valamint a rendszerváltás előtti évtizedek terület- és településfejlesztési politikája okozott. **A rendszerváltás óta különösen gyors a lakosság számának növekedése**, a 8293 fős lakónépesség (2001), 2006-ra már meghaladta a 10.000 főt, **2009-re pedig megközelítette a 12.000 főt.** Az átlagos éves növekedési ráta négy százalékos volt (5. ábra).

5. ábra



A lakosságszám növekedése döntően a pozitív vándorlási egyenlegnek volt köszönhető, de az elmúlt öt évben az élve születések száma is meghaladta a halálozásokét, amely a főként fiatal családok Biatorbágyra telepedésének köszönhető (6. ábra).

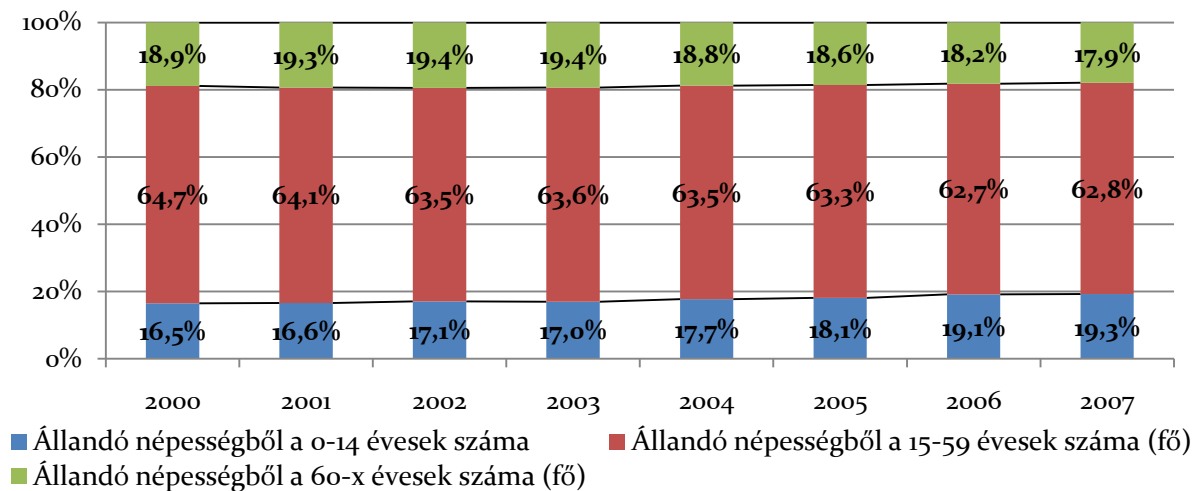
6. ábra



A bevándorlásnak köszönhetően Biatorbágy kormegoszlása 2001-re egészségesebbé vált, a korfa alsó sávjai kiteljesedtek. 2006 óta a 0-14 évesek aránya meghaladja a 60 év feletiek arányát, és ez a különbség enyhén növekszik, 2007-ben az eltérés 0,4 százalékpont, több mint 150 fő volt. **Biatorbágy lakossága** tehát – szemben a magyar tendenciákkal – **enyhén fiatalodik**. (7. ábra). Ez azt is jelenti, hogy a települési gyermekjóléti és alapfokú oktatási intézmények kihasználtsága hosszabb távon is biztosított lesz.

7. ábra

A népesség fontosabb korcsoportjainak aránya és arányuk változása



2.3.2. FOGLALKOZTATÁS

A város aktivitási és foglalkoztatottsági mutatói kedvezőek, a foglalkoztatottság jelentősen magasabb, mint az országos átlag, sőt hajszálnyival az agglomeráció átlagánál is kedvezőbb. A KSH népszámlálási (2001) adatai szerint a 15-64 évesek körében a foglalkoztatottak aránya 60,5 százalék volt, és mivel a biatorbágyi munkanélküliség 2001-ben nem haladta meg a 2 százalékot, így az aktivitási ráta 62 százalék felett alakult, amely kifejezetten kedvező magyar összehasonlításban. A további főbb mutatók az alábbiak:

- 2001-ben **rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül 35,5 százalékos volt**, ezek is jórészt a fiatalabb korosztályból (még tanul, vagy GYES-en/GYED-en van) kerültek ki.
- **A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők, és egyben legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül mindössze 12,1 százalék volt**, amely arány azt jelzi, hogy Biatorbágyon nem a képzettség hiányosságai okozzák a munkanélküliséget. A KSH e tekintetben legfrissebb, 2007-es adatai szerint a 108 nyilvántartott munkanélküliből mindössze 13 fő esetében volt a legmagasabb iskolai végzettség általános iskolai.
- **A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 33,7 százalékos volt 2001-ben, amely elsősorban a nyugdíjas háztartások jelenlétének köszönhető.**
- A munkanélküliség tekintetében Biatorbágy kifejezetten kedvező helyzetben van. Az Állami Foglalkoztatási Szakszolgálat adatai szerint jelen stratégia készítésének időpontjában (2009. május) **a városban mindössze 2,5 százalékos volt a munkanélküliség a munkavállalási korú (15-64 éves népesség) százalékában**, ez kevesebb, mint a harmada az országos átlagnak. A nyilvántartott álláskeresői száma nem érte el a 200 főt, a 365 napot meghaladó tartós munkanélküliek száma pedig mindössze 12 fő volt. Ugyanakkor tény, hogy a munkanélküliség 2008 negyedik negyedéve óta gyorsan növekszik. Amíg 2008. december 20-án a munkanélküliségi ráta

a munkavállalási korú népesség (15-64 évesek) arányában 1,9 százalék volt, 5 hónappal később ez az arány már 0,6 százalékkal volt magasabb, tehát a gazdasági válság Biatorbágyon is érezteti hatását.

4. táblázat

Az ingázás alakulása Biatorbágyon

	1990		2001	
	fő	%	fő	%
Helyben lakó aktív kereső	3100	100	3430	100
Lakóhelyén munkát vállaló	726	23,4	1361	39,7
Eljáró	2274	76,6	2069	60,3
Bejáró	222	7,2	1591	46,4
A településen munkát vállalók	948	30,5	2952	86,0

Az utóbbi évek tapasztalata, hogy a település gazdaságának kiemelkedően gyors fejlődésével erősödik térségi szerepe a foglalkoztatásban. A városban működő vállalkozások igényeinek kielégítésére annak ellenére sem áll rendelkezésre elegendő helyi munkaerő, hogy a település lélekszáma gyorsan növekedett az elmúlt években. A Budapestről Biatorbágyra költözők csak kis részben helyezkedtek el az újonnan létrejött munkahelyeken, a beköltözők jelentős része magasabb képzettségű, az átlagosnál jobb anyagi helyzetű, így budapesti munkahelyét megtartva az ingázók számát gyarapítja. **Számos helyi nagyvállalkozás így arra kényszerül, hogy buszokkal szállítsa be dolgozói jelentős részét Budapestről, Pest megyéből, sőt az ország távolabbi pontjairól.**

Az ingázásról részletes adatok csak a 2001. évi népszámlálás időszakából állnak rendelkezésre (4. táblázat). Az ezredforduló éveiből származó adatokból is jól látható, hogy Biatorbágy munkahelykínálata 1990-hez viszonyítva megháromszorozódott, miközben a helyben lakók egyre nagyobb hányada talál a városban munkát. **Az ingázás ennek ellenére jelentős maradt, tízből hat munkavállaló továbbra is eljár (döntően Budapestre), míg a bejárók száma több mint a hatszorosára emelkedett.**

2.3.3. KÉPZETTSÉG

Már a 2001-es Népszámlálás idejére jelentősen emelkedett a középfokú, és különösen a felsőfokú képzettségűek aránya a városban. **A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya 22,6 százalék volt az aktív korúakon belül, míg a felsőfokú végzettségűek aránya meghaladta a 13,6 százalékot.** Ezek az adatok szintén kedvezőbbek, mint az országos átlag, és meghaladják a térség hasonló településeinek mutatóit. A 2001 óta eltelt időszakban az új lakóterületi fejlesztésekkel fiatal, képzett lakosság áramlott a településre, tovább növelve a lakosság átlagos képzettségi szintjét.

Ugyanakkor a magasabb képzettségi szinthez a település oktatási rendszere nem tud hozzájárulni, **Biatorbágyon jelenleg csak alapfokú oktatási intézmények működnek.** A rendszerváltás után az egyetlen középfokú intézmény, a megyei fenntartású mezőgazdasági szakiskola is megszűnt Biatorbágyon, így a 14-18 éves korosztály napi ingázásra kényszerül a környező települések és Budapest középiskolaiba.

Az oktatási helyzetkép javítására az önkormányzat elkészítette oktatásfejlesztési koncepcióját, mely az általános iskolai fejlesztések mellett a középiskolai fejlesztést is célként jelöli meg (erről részletesebben lásd az oktatással foglalkozó fejezetet!).

2.3.4. EGÉSZSÉGI ÁLLAPOT

A település egészségi állapota megfelel az országos helyzetképnek. Biatorbágyon semelyik betegségtípus nem haladja meg az országos átlagot. A KSH adatai szerint a háziorvosi ellátásban megjelentek száma a 2007-es évben 50.481 fő volt, (egy állandó lakosra vetítve 4,58 fő), ez alacsonyabb, mint az országos átlag (4,7). A korhatár alatti rokkantsági nyugdíjban részesülő férfiak száma 147 fő, míg a nők száma 118 fő volt 2007-ben, azaz összesen 265 fő, azaz a lakosság 2,4 százaléka volt korhatár alatti rokkantnyugdíjas 2007-ben. Ugyanez az arány országosan meghaladja a 4 százalékot, tehát ebben a tekintetben is jobb mutatókkal rendelkezik Biatorbágy, mint az ország egésze.

Összességében tehát megállapítható, hogy **a lakosság egészségi állapota kedvező.**

2.3.5. A LAKOSSÁG JÖVEDELMI ÉS SZOCIÁLIS HELYZETE

A jövedelmi és a szociális helyzet a KSH adatai alapján a segélyezettek száma alapján vizsgálható (5. táblázat). Az adatok azt jelzik, hogy Biatorbágy szociális helyzete jóval kedvezőbb, mint az országos átlag, és kedvezőbb mutatókkal bír, mint a Közép-Magyarországi régió.

A jövedelmi helyzetről nem állnak rendelkezésre adatok, de minden eddigi elemzés (földrajzi elhelyezkedés, korösszetétel, iskolázottság, segélyezési adatok) arra utalnak, hogy **Biatorbágy lakosainak jövedelmi helyzete lényegesen kedvezőbb, mint az országos átlag.**

5. táblázat

Egyes segélytípusokban részesültek aránya a lakónépességhez viszonyítva (2007)

	Országos arány	Közép-Magyarország	Biatorbágy
Lakásfenntartási támogatásban részesültek aránya	3,6%	1,6%	0,5%
Átmeneti segélyezésben részesültek aránya	4,5%	3,5%	2,7%
Rendszeres szociális segélyben részesítettek átlagos aránya	1,9%	0,4%	0,0%
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesítettek átlagos aránya	4,9%	2,0%	0,6%

2.3.6. TÁRSADALMI ÖNSZERVEZŐDÉSEK, CIVIL SZFÉRA

Biatorbágyon számos civil egyesület és önszerveződés működik, a fontosabb civil szerveződések összefoglalóan a 6. táblázat tartalmazza. Biatorbágyon emellett hét

sportegyesület működik, a különféle alapítványok és karitatív egyesületek száma megközelíti a húszat.

6. táblázat

Biatorbágyon működő fontosabb civil szervezetek

Megnevezés, alapítás éve	Tevékenységeinek rövid leírása
Biatorbágy Kultúrájáért Alapítvány (1991)	Adományokat gyűjt helyben, országosan és nemzetközi szinten, régi és új kulturális értékeket gondoz, újít fel
Biatorbágyi Ifjúsági Fúvószenekarért és Füzes Táncegyüttesért Alapítvány (1986)	A német nemzetiségi és a valaha Biatorbágyon virágzó fúvószenekari és táncos hagyományok ápolására.
Szakály Máttyás Férfikórus Egyesület (1959)	Biatorbágy legrégebben alakult kulturális egyesülete. A felekezetek és a feloszlott iparos körök dalosai alakították meg. Taglétszáma mintegy 30 fő.
Pászti Miklós Vegyes Kórus (1992)	Biatorbágy fennállásának 800 éves ünnepségére alakult Falukórus néven.
Láda Műhely (2001)	2001-ben alakult kulturális, szórakoztató műhely, mely a Láda bábszínház előadásait szervezi.
Prospero Bábegyüttes (1986)	Nemzetközi Bábművészeti Szövetség (UNIMA) legrangosabb elismerését elnyert egyesület.
Biatorbágyi Hagyományörző Egyesület (1998)	Az egyesület célja Biatorbágy és környéke örökségeinek kutatása, ápolása, a népszokások hagyományainak felelevenítése, elhunyt és élő nagyjai munkájának gyűjtése, ápolása, publikálása.
Biatorbágyi Német Nemzetiségi Baráti Kör (1994)	Célja a nemzetiségi kultúra, régi hagyományok és szokások őrzése, ápolása.
„Biatorbágyi Tiefe Wurzeln” – Mély Gyökerek Alapítvány (1999)	Az alapítványt Biatorbágy Város Német Kisebbségi Önkormányzata hozta létre a Biatorbágyon élő német kisebbség anyanyelvének szellemi és anyagi kultúrájának megőrzésére.
Pászti Miklós Alapítvány (1998)	A zenei élet működésének támogatására 1998-ban létrejött közhasznú alapítvány, az önkormányzat is támogatja.
Székely Kulturális Egyesület	A közhasznú egyesület a helyi székelyek összefogásával jött létre, székelytalálkozókat szervez, ismeretterjesztést végez, kirándulásokat szervez.
Biatorbágyi Népdalkör	A hajdani „Röpülj Páva”-mozgalom és -körök utóda, asszonykórus citera kísérettel, rendszeresen fellép a városi ünnepségeken.
Turwaller Stammtisch Német Nemzetiségi Kultúráért Egyesület	A 160 főt számláló egyesület célkitűzése, hogy a múlthoz kapcsolódó fonalaik ne szakadjanak el, s a német nemzetiségi kultúra tovább öröklődjön a felnövekvő nemzedéknek.
Bia-Veritas Biatorbágy Borkultúra és Tájvédő Egyesület	Célja a táj- és természetvédelem, a borkultúra fejlesztése, történelmi értékeinek felkutatása, megőrzése és védelme, az ökológiai gazdálkodás elterjesztése.
Biatorbágyi Ökumenikus Művelődési Egyesület (BÖME) 1994	Célja, hogy Biatorbágy lakosságát a teljes körű egyetemes műveltség minél több elemének megismerésében és a közélet dolgaiban való eligazodásban keresztény értékrend alapján – rendezvények szervezése, kiadványok megismertetése, állásfoglalások kialakítása és dokumentálása útján – segítse.
Biatorbágyi Tájvédő Kör 1989	Feladata a helyi természet- és tájvédelem segítése, ezeken belül különösen a madárvédelem, a hagyomány- és örökségvédelmet, a falu szépítését is támogatja, helyi

	kutatásokat és ismeretterjesztést végez, kapcsolatot tart a kistérségi, regionális és országos szervezetekkel.
Biatorbágy és Környéke Mozgáskorlátozottak Egyesülete 2000	A helyi mozgáskorlátozott, fogyatékkal élő, károsult, sérült emberek rehabilitációját, beilleszkedését segíti, szorgalmazza az akadálymentesítést, klubnapokat, előadásokat szervez. Az önkormányzat megállapodás alapján támogatja.
COLUM-BIA Alapítvány 1997	Alapvető céljai oktatás, gyógyítás, kutatás, és ezt elsősorban az óvodás- és iskoláskorú gyermekek védelmében fejti ki. A biatorbágyi gyermekek mozgásszervi szűrővizsgálata mellett az óvodák, iskolák dolgozói, a gyermekek és érdeklődő szüleiik részesülnek felvilágosításban.
Dr. Vass Miklós Alapítvány 2002	A megváltozott fejlődésmenetű gyermekek fejlesztéséért jött létre. A korai felismeréssel megelőzik a fejlesztést igénylő állapotok kialakulását. Többek között vízi mozgásfejlesztés, a vakok és gyengén látók segítése a feladata.
Boldog Gizella Alapítvány 2001	Az alapítvány célja, hogy a Biatorbágyon és környékén élő, vagy letelepedni szándékozó idős, beteg embereknek méltó, emberi, öregségüknek, betegségüknek megfelelő körülmények álljanak rendelkezésre. Tevékenysége során olyan közfeladatot lát el, amelyről törvény, vagy törvény felhatalmazása alapján más jogszabály rendelkezése szerint valamely állami szervnek, vagy a helyi önkormányzatnak kell gondoskodnia, ezért kiemelten közhasznú szervezetként működik.
Egészséges Biatorbágyért Közhasznú Egyesület 2001	Egészségvédő programokat támogat, így a teljes körű szűrővizsgálatok bevezetését. Fizioterápiás labor kiépítéséhez, gyógytornász-eszközök vásárlásához járul hozzá.
Biatorbágyi Nagycsaládosok Egyesülete 1995	Országos szintű szervezet részeként működik, feladata a közösségépítés, önszervező formában a nagycsaládosok segítése, védelme, családi napok szervezése, a „baba-mama”-klub működtetése.
Biatorbágyi Diákokért Közalapítvány	A Biatorbágyi Diákokért Közalapítványt a biatorbágyi képviselő-testület hozta létre azzal a céllal, hogy a hátrányos helyzetű, de jó tanulmányi eredménnyel rendelkező közép- és felsőoktatási intézményben tanuló diákok támogatására közalapítványi formában is lehetősége legyen a lakosságnak és a településnek.
Biatorbágyi Általános Iskola Szülői Alapítvány 1998	A közhasznú alapítványt az iskola tanulóinak szülei hozták létre. Feladata és tevékenysége az iskolai oktatás támogatása és az iskolai rendezvények szervezése, részbeni finanszírozása. Az önkormányzat rendszeresen támogatja.
Örökmozgó Alapítvány 2001	Célja, hogy olyan más lehetőségeket biztosítsanak az óvodások számára, melyek nem szerepelnek a meghatározott óvodai feladatokban, a kötelező óvodai nevelésben.
Közbiztonságot támogató alapítvány 1995	A Biatorbágy Közbiztonságáért Alapítványt helyi vállalkozások, magánszemélyek és az önkormányzat segítségével hozták létre lehetővé téve, hogy adományokból támogatva javítsanak a helyi bűnmegelőzéssel foglalkozók eszközellátottságán. Az alapítvány felvállalja a bel- és külterületi közrend és közbiztonság javítására, a bűnmegelőzésre, polgárőrszervezet létrehozására és működtetésére, a gyermek- és ifjúságvédelemre vonatkozó tevékenységek támogatását.

Az egyházak, gyülekezetek, templomok működése magán viseli a két falu egyesüléséből keletkezett település sajátosságát, mindkét egykori településmagban működik egy-egy

katolikus egyházközség és egy-egy református gyülekezet. A gyülekezetek igényeit négy templom szolgálja ki (1-1 katolikus, 1-1 református Bián, illetve Torbágyon). A 2001-es népszámláláskor felmért 8393 fős népességből 6661 fő jelölt meg felekezeti hovatartozást, ebből katolikus 64,3%, református 30,6%, evangélikus 1,8 %. A további vallásokhoz, felekezetekhez tartozók aránya 1,8%, döntő többségük valamely protestáns gyülekezethez tartozó.

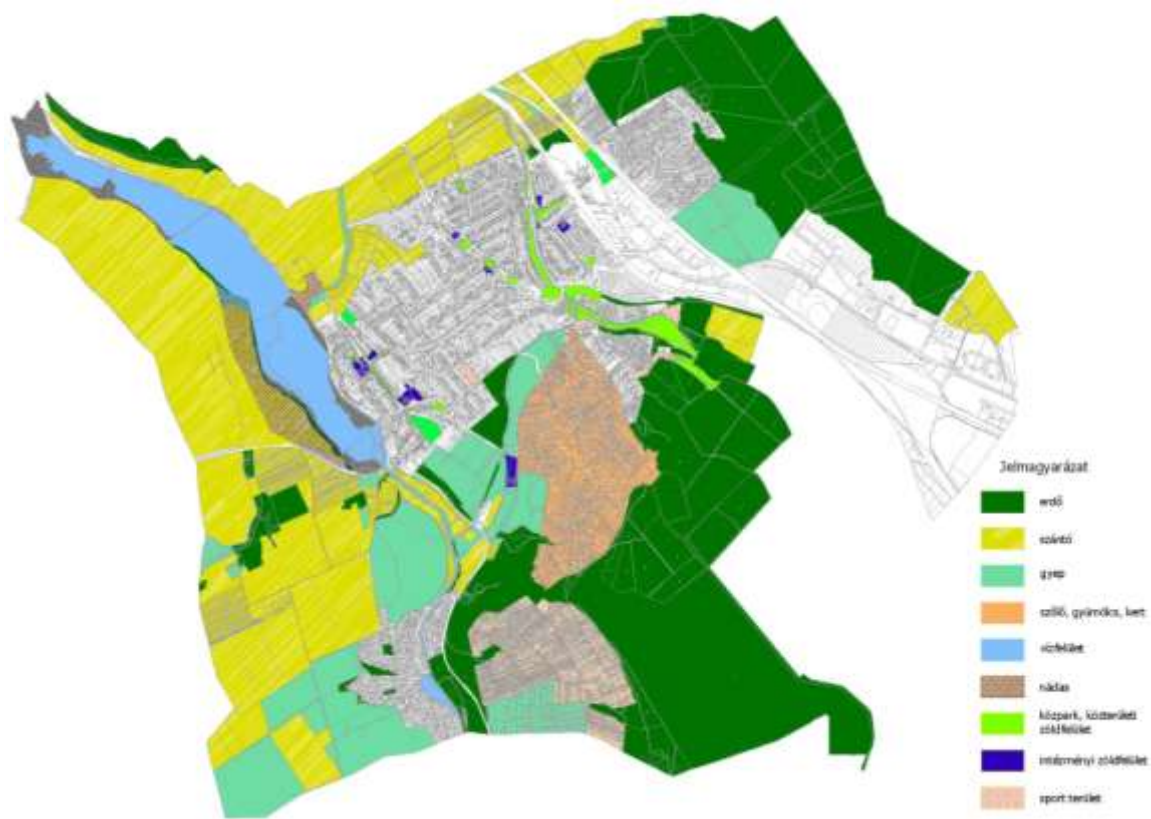
2.4. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET

2.4.1. TERMÉSZETI KÖRNYEZET

A belterületen a legfontosabb természeti értéket a torbágyi településrészen a Fő utcával párhuzamosan folyó **Füzes-patak és zöld környezete alkotja**. A kanyargós patak mellett füves, fás ligetes zöldterület alakult ki. A természetes, idős vízparti vegetáció fásszárúakból áll, fűzes-nyáras ligetekkel, kevés közparki funkcióval. A Füzes patak völgye jelentős településszerkezeti elem, rendszeresen kaszált terület, rekonstrukciója a jövő egyik kiemelt feladata torbágyi településrészen, a torbágyi templomhoz tartozó zöldfelület rekonstrukciójával együtt.

8. ábra

Biatorbágy zöldterületei



A további belterületi természeti értékeket gondozott közparkok, kertek (pl. a főter és környezete, a Községház kertje) játszótérek (7. táblázat), valamint értékesebb facsoportok és fasorok alkotják. A belterületi parkok állapota – különösen a Fő téri díszpark – állapota kiváló, szépen karbantartott és gondozott térről van szó, hasonlóan jól karban tartott a Kodály téri díszpark, a Herberichingen tér. Összességében a játszótérek állapota is nagyon jó, többségük modern, az elmúlt években épült vagy átépült új játszótér.

Az intézményi zöldfelületek közül elsősorban a Sándor kastély és a Szily kastély kertjének rekonstrukciója jelenti a feladatot (utóbbi esetben a kastélyépület hasznosításáról is gondoskodni kell).

7. táblázat

Biatorbágy fontosabb összefüggő belterületi zöldfelületei

Terek és játszótérek
Kodály téri díszpark és játszótér, Füzes patak völgye, Füzes játszótér, a Fő téri díszpark és játszótér, Szent Erzsébet tér (kamasz játszótér és kresz park, gördeszka park), Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér, Napsugár játszótér, a torbágyi katolikus templom mögötti játszótér, a Vörös pince melletti játszótér, Iharosi tábor melletti játszótér. Díszter funkciójú terület a Kálvin tér, a Szentháromság tér és a Vendel tér.
Intézményi és egyéb zöldfelületek
A torbágyi katolikus templom környezete, a torbágyi iskola kertje, a biai Sándor kastélyban működő általános iskola kertje, a Szily kastély kertje, torbágyi katolikus és biai katolikus és református temető kertje, a Polgármesteri Hivatal kertje, az Iharosi és a Kolozsvári utcai sportpálya területe, stb.

A település külterületén több jelentős tájelem és természeti érték található, különösen a település déli és nyugati oldalán. A település fejlődését is meghatározó természeti tényező a Biai halastó. A település hegyes-dombos déli oldalának egyes részei, pl. az Iharos-völgy, a Százlépcső-Madárszirt, a Nyakaskő, az Biai-erdő, Natura 2000 területek. Helyi természetvédelmi terület a Bolha-hegy, a Forrás-völgy, a Peca-tó és a Biai Halastó.

8. táblázat

A fontosabb természeti értékek összefoglaló táblázata

Természeti területek a település közigazgatási területén
Torbágyi erdő, Biai erdő (Kőhegy, Dobogóhegyi-barlang), Nyakaskő térsége (forrás, Csizgey-árok), Madárszirt, Százlépcső, Gesztenyéstanya, Biai-halastó, Benta-patak mentén lévő társulások (Peca-tótól délre) és a Peca-tó, Disznó-lápa, Papréti-patak völgye, Füzes-patak menti jegenyék
Értékes, védendő természeti értékek (részben Natura 2000 területek)
Nyakas-kő, Kőhegy, Iharos-hegy, Disznó-lápa, Paprét, Heréskert, Biai-halastó, Madárforrás-völgy, Madárszirt, Czöndör-kút

A természeti környezetre a legnagyobb hatást a klímaváltozás gyakorolja. Magyarországon az elmúlt két évtizedben az aszályos klíma vált meghatározóvá, amely egyebek mellett a Duna-Tisza közén (Homokhátság) elsivatagosodással fenyeget, hosszabb távon apadással, egyes esetekben eltűnéssel fenyegeti az álló- és folyóvizet (lásd pl. a kiskunsági Szikes-tavak eltűnését!). A kedvezőtlen folyamatok alól egyetlen terület sem tudja kivonni magát. A folyamat lassítása, megfordítása túlmutat a város hatókörén és lehetőségein, ám a

zöldterületekkel kapcsolatos megőrzési és rekonstrukciós döntések, tevékenységek során a folyamattal számolni kell.

A másik potenciális probléma a folyamatos fejlesztések következtében a szabad területek fogyása. Az M1 menti ipari területek jelenleg 60-65 százalékban beépültek. Ugyanez a helyzet a lakóterületekkel is. A város rendelkezik még szabad területekkel, mind az északnyugati fejlesztési területen, mind a biai településrész déli oldalán, illetve az Ország út mentén (Szarvasugrás) is található lakóterületi fejlesztésekre kijelölt, illetve fejlesztés alatt álló terület. Emellett korlátozottan ipari célokra hasznosítható tartalékterületek is rendelkezésre állnak a településen. A kijelölt fejlesztési területeken túl azonban jelentős további területek már nem alakíthatóak át lakó- vagy ipari területté, a beépült vagy ipari célra hasznosított területek további extenzív növekedése nem kívánatos.

2.4.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A fontosabb épített vonzerők és örökségek közül kiemelhető az **egykori vasúti viaduktok**, amelyek mellett, hogy a magyar vasúti hídépítés századforduló előtti korszakára emlékeztetnek, Magyarország legnagyobb vasúti merényletének helyszínei is. Az egykori vasúti nyomvonal – ma Ybl Miklós sétány – közvetlenül a viadukthoz csatlakozik. A sétányon található az **egykori állomásépület**, mely jelenleg kulturális funkciót (**Faluház**) tölt be.

Városi léptékkel jelentős épített örökség a **Sándor kastély, amely jelenleg általános iskolaként működik**. A H-alakú klasszicista kastélyépület a XIX. század elején épült a biai településrészen. A műemléképület az önkormányzat tulajdonában van.

A település másik kastélyépülete a szintén a biai településrészen található **Szily kastély**. A XVIII. század második felében barokk stílusban épült kastély **jelenleg nincs hasznosítva**. Az önkormányzati tulajdonú műemléképület szintén felújításra szorul.

A további épített települési értékek közül kiemelhetőek a templomok. A **torbágyi katolikus templom** a Füzes patakhoz közeli dombon, zöldterületi környezetben helyezkedik el. A biai településrészen két templom található: a Sándor kastély szomszédságában álló **biai katolikus, illetve a Szily kastély szomszédságában álló biai református templom**. Az 1800-ban épült katolikus templom az elmúlt években felújításra került, így jó műszaki állapotban van, míg a református templom a felújítás ellenére is folyamatos karbantartásra szorul. A négy épület a biai településrész főutcáján, a Nagy utcában egymáshoz közel helyezkedik el, ugyanitt meghatározó épített örökség a **Szentháromság szobor is** – így a **Nagy utca és környéke Biatorbágy legkoncentráltabb építészeti örökséget hordozó területe**.

A biai településrészen található **református temetőben** a XVII. - XIX. század emlékét őrzik egyedi sírkövek és feliratok, emellett a temető jellegzetessége a XIII. században épült **Szent Kereszt templom romja**.

9. táblázat

A fontosabb épített örökségek összefoglaló táblázata

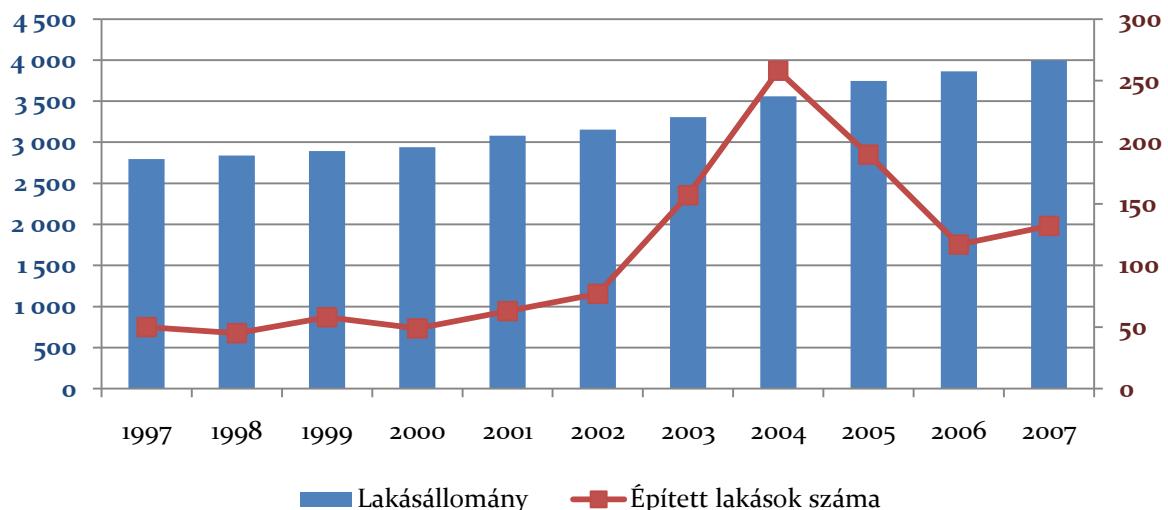
Országos jelentőségű műemlékek
Sándor-kastély, Szily-kastély, Szent Kereszt Kápolna romja, Szent Vendel sírkápolna, mindkét római katolikus templom és Szentháromság-szobor, a Széchenyi úti malom
Helyi védelem alatt álló fontosabb építészeti értékek
Viadukt, Faluház, biai Református Templom, Rozália-kápolna
További, helyi védettség alatt áll építészeti értékek (nem tételesen)
Polgári lakóházak, parasztházak, présházak, pincék, Katalin-hegyi Kálvária, Czöndör-kút, Sarlós Boldogasszony Kápolna, stb (lásd a 4/2006 (05.25.) Ör. számú rendeletet az építészeti értékek helyi védelméről!)

2.4.3. LAKÁSÁLLOMÁNY, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG

A szuburbanizáció és az elmúlt évek gyors fejlődése nemcsak a népesség dinamikus növekedésében testesült meg, hanem az épített lakások állományának gyors növekedésében is (9. ábra). Amíg 2001-ben a lakásállomány 3047 darab volt (ennek 23,1 százaléka volt alacsony komfortfokozatú), addig **2007-re a lakásállomány megközelítette a 4000-et, a lakóépületek összesített alapterülete pedig több mint 100.000 négyzetméterrel nőtt.** Az elmúlt években tehát Biatorbágyon lakásépítési „boom” volt megfigyelhető, amely 2004-ben érte el a csúcspontját, és napjainkban csillapodik (9. ábra).

9. ábra

Lakásállomány és épített lakások száma Biatorbágyon



Az elmúlt hét évben épült közel ezer lakás mindegyike vízvezetékkel, közcsonnával, és gázvezetékkel ellátott összkomfortos lakás. A megépült egyszobás lakások aránya 4,6 százalék, a kétszobás lakásoké 18 százalék, a háromszobásoké 30 százalék, míg a négy vagy többszobásoké 46 százalék volt. A lakások közel fele önálló családi házként épült meg, egynegyedük többszintes sorház formájában. 2006-ban és 2007-ben lakóparki lakások is átadásra kerültek Biatorbágyon.

Az építések felerészben értékesítés céljából, felerészben magánerős építtetők beruházásában történtek. Az új építési engedélyek száma 2007-ben megközelítette a kétszázat, amely érték 2008-ban és 2009-ben már csökkent. A megszűnt lakások száma az ezredfordulót követően nem haladta meg a 30-at.

A városban további, lakásépítésre alkalmas területek a település északnyugati fejlesztési zónájában, a déli, biai, valamint a keleti oldalon, az Ország úttól délre találhatók. Ezen területek beépülését követően további növekedéssel nem számol már a város.

2.4.4. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI INFRASTRUKTÚRA, KÖZMŰVEK

A település belterületének közművekkel való ellátottsága lényegében teljes. A víz-, elektromos- és földgázvezeték-hálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os. A csatornahálózat a település belterületén már 1994-ben kiépült, csak néhány rossz műszaki adottságú utca több ütemben történt kiépítése húzódott el 2006 végéig.

2.4.4.1. VÍZHÁLÓZAT

Belterületen az ivóvízhálózat teljes körűen kiépített. Külterületen az iparterületek, egyes intézmények (pl. szennyvíztisztító telep), valamint a Szarvas-hegyi víztározó környéki ingatlanok vannak bekötve a vezetékes ivóvízhálózatba. Az elmúlt években megtörtént a Katalin-hegy vízellátásának kiépítése az ipari területek víztározó-kapacitására alapozva. A közüzemi vízhálózat hossza 100 km. A település 2007-ben 616 ezer m³ vizet fogyasztott, ebben a fogyasztásban benne vannak az ipari felhasználók is.

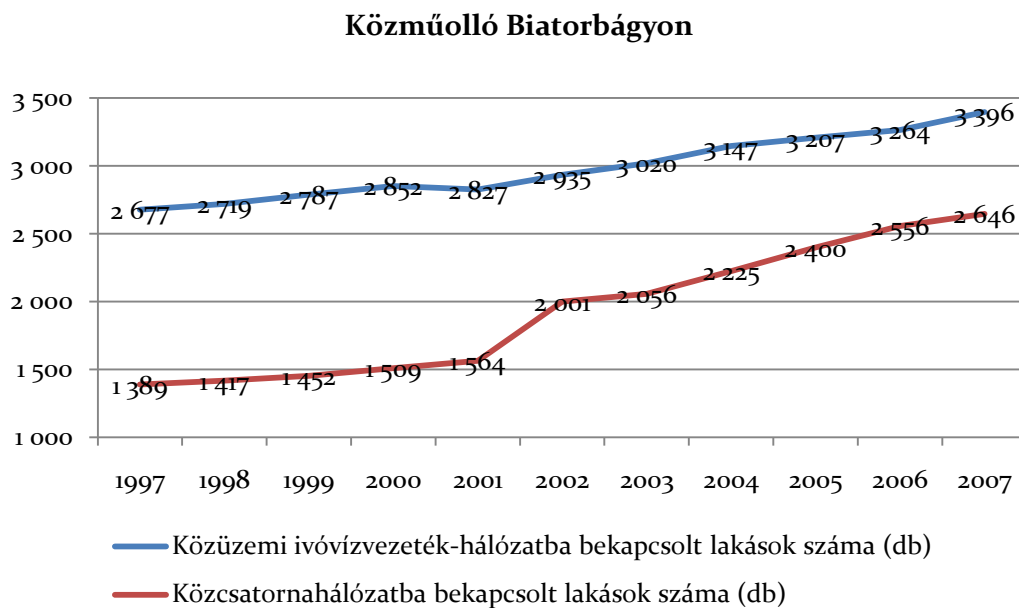
A település tulajdonában lévő ivóvíz- és csatornaművet 2006-ig az Érd és Térsége Víziközmű Kft. üzemeltette. Ezt követően az **Önkormányzat a Fővárosi Vízművekkel közösen társaságot alapított a víz- és csatornaszolgáltatás üzemeltetésére.** A saját többségű társulás azért jött létre, hogy a jövőben a szolgáltatás átlátható, ellenőrizhető legyen, valamint a lakossági vízdíj mértéke ne növekedhessen az infláció mértékénél jobban.

2.4.4.2. SZENNYVÍZKEZELÉS ÉS KÖZCSATORNAHÁLÓZAT

Biatorbágy elválasztott rendszerű **szennyvízcsatorna-hálózata a belterületen, valamint a lakó- és ipari fejlesztési területeken a kilencvenes évek első felében szinte teljes mértékben kiépült.** A szennyvízhálózat hossza 74 km. A település külterületi részei többségében nincsenek még csatornázva, de a Katalin hegyen folyamatban van, a Pecató környékén tervezés alatt áll a víz- és csatornahálózat kiépítése.

Az önkormányzat az új építések esetében mind az ipari, mind a lakóterületeken a vízhálózathoz csatlakozás feltételül szabta a csatornahálózat egyidejű kiépítését is. **A régebben épült ingatlanok tulajdonosai közül többen még nem kötöttek rá a közcsontra-hálózatra, így a közműolló csak lassan zárul** (10. ábra). Jelentős környezeti problémáról van szó, így az önkormányzat a rákötéseket adminisztratív és hatósági eszközökkel továbbra ösztönzi.

10. ábra



A biatorbágyi szennyvíztisztító céltámogatási pályázattal épült, működését 1994-ben kezdte meg. A település saját tulajdonú szennyvíztisztítójából a szennyvíz a Berta patakba van vezetve. A szennyvíztisztítási folyamatok (mechanikai, biológiai, kémiai) teljes mértékben megfelelnek a legszigorúbb előírásoknak. A keletkezett szennyvíz mennyisége meghaladja az évi 500 ezer m³-t, a víztelenített szennyvíziszap a 10.000 m³-t, amit környezetvédelmi cégek rekultivációra használnak fel.

A biatorbágyi szennyvíztisztító a település területén túl pátyi és budaörsi területeket is ellát. A szennyvíztelep kapacitása 2000 m³/nap, ez a kapacitás azonban teljes egészében le van kötve, így a közeljövőben a szennyvíztisztító bővítésére van szükség.

2.4.4.3. FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS

A településen jelenleg többségében a nyíltárkos csapadékvíz-elvezetés jellemző, de az újonnan épült és a folyamatosan felújított utcákban már zárt rendszerű felszíni csapadékvízrendszer épült ki.

A csapadékvíz befogadói a település természetes vízfolyásai a Disznó-lápa, a Békás-, a Kígyós-, a Benta- és a Füzes-patak. A vízfolyásokat az önkormányzat támogatásával a Közép-Duna-völgyi Vízgazdálkodási Társulat, a tavakat a halgazdaság tulajdonosai és a horgászegyesület tartják karban.

2.4.4.4. GÁZ

A települési gázhálózat teljes egészében kiépült az 1990-es években. A gázátadó állomás Zsámbék község határában épült meg, innen látják el a környező településeket. Biatorbágyon két gázfogyasztó van, az egyik a lakosság részére, a másik az M1-es autópálya mellett található az ipari parkok kiszolgálására. A települési gázcsőhálózat hossza 110 km.

A település közel 4000 háztartásából 3540 háztartási gázfogyasztót tart nyilván a statisztika, **ezzel a gázhálózatra csatlakozás 88 százalékos**. A még nem csatlakozottak főleg anyagi okok miatt nem választották a gázt, mint enegiahordozót, ezekben a háztartásokban a fűtés szénnel, illetve fával történik. A település lakossági célú gázfogyasztása 2007-ben 6244 ezer m³, az ipari gázfelhasználás 2861 m³ volt.

2.4.4.5. ELEKTROMOS ENERGIA

A településen a Budapesti Elmű Rt. Dél-Budai Régiója az áramszolgáltató. **Az elektromos hálózat kiépítettsége teljes körű**, a kisfeszültségű villamosenergia-ellátás közel 60 db transzformátor állomásról biztosított. Az állomások szabad kapacitással rendelkeznek, igény esetén bővíthetők.

A települési közvilágítás korszerűsítése 2001–2002-ben történt, Biatorbágy teljes területén **energiatakarékos lámpatesteket helyeztek el**, illetve a világítási helyek számát 40%-kal növelték. Ekkor épült ki a belterületbe vont zártkertek közvilágítása is, valamint a település jelképe, a Viadukt is díszkivilágítást kapott. 2004–2005 folyamán elkészült a Pecató környékének közvilágítása is.

2.4.4.6. HULLADÉKKEZELÉS

Biatorbágyon a helyi hulladékgazdálkodási rendeletnek megfelelően, mind a belterületen, mind a volt zártkerti területeken **szervezett lakossági szilárdhulladék-begyűjtés működik**. A hulladék a Saubermacher Kft. közreműködésével a bicskei hulladéklerakóban kerül elhelyezésre. A háztartási szilárd hulladékot hetente egy alkalommal szállítják el. Az ingatlan tulajdonosa, a rendszeresített hulladékkezelési közszolgáltatás kötelező igénybevétele mellett, az ingatlanán keletkező alkalmi vagy mérete miatt a közszolgáltatás keretében nem szállítható települési hulladékát 3 m³ mennyiségig hulladékkísérő jeggyel maga is elszállíthatja a kijelölt ártalmatlanító helyre. A szolgáltató az önkormányzattal kötött szerződés alapján, belterületen évente kétszer, külterületen évente egyszer lomtalanítási akciót is szervez.

A település a Duna-Vértes Regionális Hulladékgazdálkodási Társulás tagja. A társulat a településen 12 db szelektív gyűjtő szigetet hozott létre, valamint zsákos műanyag, papír és zöld hulladékgyűjtést folytat. A hulladékgyűjtő szigetek a közszolgáltatás részeként üzemelnek. A hulladékudvar kialakítását, az állati tetemek összegyűjtését és elszállítását regionális szinten oldja meg a település.

2.4.4.7. HÍRKÖZLÉS

A távbeszélő hálózat teljes körűen kiépült, valamennyi vezeték nélküli táv és hírközlési szolgáltató is megfelelő vételi lehetőséget biztosít. A vezetékes telefonszolgáltatást a Magyar Telekom Nyrt. végzi. A település 23-as körzetszámon körzet központtal csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A település közigazgatási területén halad át az országos optikai gerinchálózat Budapestet Győrrel összekötő szakasza.

2.4.4.8. BELSŐ KÖZLEKEDÉS ÉS ÚTHÁLÓZAT

Biatorbágy közúti közlekedési kapcsolatai kiválóak (részletesebben lásd az 1. fejezet!). A település **fontosabb belső gyűjtőútjai** az alábbiak:

- 8101.sz. út (Ország utca – Szabadság utca – Szent István utca)
- 8104.sz. út (Nagy utca – Sós-kúti út)
- 8106.sz. út (Etyek felé)
- 81106.sz. út (Pátyi út – Fő utca)

További gyűjtőutak:

- Szily Kálmán utca – (Juhász Gyula utca, tervezett)
- Dózsa György utca (– Gerinc utca)
- Baross Gábor utca – Vasút utca
- József Attila utca
- Boldog Gizella utca
- Levente utca – Zugor utca
- Géze Fejedelem utca – Sándor utca

Jelentősebb kiszolgáló utcák:

- Forrás utca – Iharos út
- Deák Ferenc utca – Fűzes utca

A települési gyűjtőúthálózat hátránya, hogy **kevés felhajtási lehetőség nyílik róluk a településközi közlekedés gerincét jelentő 1-es főútra**. Mindössze két helyen, a Dózsa György utcai jelzőlámpás csomópontnál és az Ország utcai körforgalomnál lehet felhajtani az 1-es útra.

Jelenleg Biatorbágy belterületén a legnagyobb közlekedési problémát az Ország út és a Szabadság út, valamint a Pátyi út átmenő forgalma jelenti. Az átmenő forgalom Etyek, Sós-kút, illetve Pátyi, Telki, Tök és Budajenő irányából/-ba történik. Az elmúlt években a városból eredő forgalom is gyorsan nőtt, így ennek eredményeképp reggelente (sőt újabban esténként is) torlódások keletkeznek az Ország utcán a Budapest felé haladó irányban.

Az új lakóterület forgalmának elvezetésére egy lehetséges megoldás **az északnyugati lakóterületi gyűjtőút, a Szily Kálmán út összekötése az 1-es főúttal**. Ez azt jelentené, hogy a területen élőknek nem kellene átutózniuk a városon, Budapestre tartva, vagy onnan érkezve. Az összekötéshez két körforgalom kiépítésére van szükség, és az utat a vasút alatt kell elvezetni (11. ábra). További előnyt jelentene, ha az új lakóterület gyűjtőútja teljes hosszában kiépülne (megépülne a tervezett Juhász Gyula utcai szakasz is), akkor lehetőség nyílna arra, hogy az Etyek és Sós-kút irányból a városon keresztül vezető forgalom ne kizárólag a Szabadság úton, hanem az új gyűjtőúton haladjon át az 1-es út irányába (11. ábra). Ezzel párhuzamosan a Szabadság utcán a forgalom vonalas csillapítása is megvalósítható lenne.

A belterületi utak és az 1-es út forgalmát jelentősen mérsékelné, **ha az M1-es autópálya ingyenes szakaszát sikerülne nyugati irányba kitolni**, így a Pátyról, Telkiből, illetve Budajenő irányából érkező, autópálya-használati díjat nem fizető autósok ne az 1-es útra, hanem az M1-es autópályára hajtának fel. Az 1-es út és a Dózsa György úti kereszteződés, valamint az 1-es út és az Ország utca körforgalmi csomópontjában kialakuló torlódások ezzel

mérsékelhetőek lennének. Ehhez kapcsolódó probléma, hogy Páty és Biatorbágy közigazgatási határán, a **81106 sz. (Páty felé vezető) út és az 1-es főút csomópontjának hiánya szintén a forgalmi terhelés növekedését okozza a település belső gyűjtőútjain.** A Páty-Törökbálint-Budapest, illetve a Páty-Herceghalom-Bicske viszonylatok közötti forgalma az 1-es út és a 81106-os út csomópontjának kiépítésével az 1-es útra terelhető lenne.

A város belterületén két forgalmi csomópont esetében jelentkeznek komolyabb problémák. **Az Ország úton a Vidukt alatt** több fontos belterületi út irányába történik elágazás (Pátyi út, Forrás utca, Szabadság utca), **az útszakasz áteresztő kapacitása korlátozott**, és kanyarodó sávok hiányában torlódások keletkeznek. Az elmúlt időszakban a megnövekedett forgalom miatt ez az útszakasz balesetveszélyessé is vált. Ennek a csomópontnak a megépítése jelentősen javítaná a Szabadság utca és az Ország utca áteresztő képességét és forgalmát, valamint a Pátyi út és az Ország út, illetve a Pátyi út és az 1-es főút forgalmi kapcsolatát a szarvasugrás-téri körforgalmon keresztül.

Szintén kritikus terület a biai településrészen Nagy u. - Etyeki u. - Sósút úti csomópont. A csomópontból három irányba nyílik út, a kereszteződés nem belátható, balesetveszélyes, ezért itt is indokolt egy körforgalmi csomópont kiépítése.

A bemutatott problémák orvoslására a város által elkészített forgalomtechnikai terv kiemeli, hogy a felvázolt fejlesztések elsősorban szétteríteni, és eloszlatni tudják a terhelést a város belső gyűjtőútjain, illetve a gyűjtőutak áteresztő képességét tudják javítani. A Szabadság út és a Pátyi út, valamint más gyűjtőutak forgalmának lényeges csökkentése csak a lakóterületeket elkerülő út megépítésével lehetséges. **A települést elkerülő utakra nyugati-északnyugati és délkeleti irányban lenne szükség, azonban megépülésük középtávon nem várható.**

A belső, kiszolgáló úthálózat többségében jó állapotú, aszfaltburkolattal ellátott. A város egyes utcái azonban még nem rendelkeznek szilárd útburkolattal, csak talajstabilizált vagy zúzottkőves útborítással, és a meglévő aszfalt útburkolatok állapota sem mindenütt kielégítő (lásd a városrészek elemzését is!). Az úthálózati rekonstrukció a városvezetés elsődleges prioritása, **az elmúlt évek tervszerű és folyamatos fejlesztésének eredményeképp jelentősen javult a belső úthálózat minősége.** Az egyes utcákat érintő további útburkolati fejlesztések mellett **kiemelt rekonstrukciós igényként jelentkezik a legfontosabb gyűjtőút, a Szabadság út felújításának folytatása.** A rekonstrukció az elmúlt években részben már megtörtént a Szentháromság tértől a Bajcsy-Zsilinszky utcáig. A növekvő átmenő forgalom miatt sürgető igény az út forgalomcsillapítása is, beleértve a viaduktok alatti közlekedési csomópont megépítését is. A rekonstrukció részeként szükséges az aszfaltburkolat megújítása, a csapadékvíz-elvezetés fejlesztése, a csatornázás, a járdák és a közvilágítás felújítása és további parkolók építése.

A településen kerékpározók biztonsága érdekében, valamint a kereskedelmi és szolgáltató egységek megközelítése érdekében **szükség van a közforgalmú kerékpárút-hálózat kialakítására is,** elsődlegesen a főbb gyűjtőutak mentén. A kerékpáros fejlesztés távlatait a Zsámbéki Medence Kistérségi Kerékpárforgalmi Hálózat Tanulmányterve vázolta fel, amely közel 50 km kerékpárút kiépítésével számol Biatorbágy közigazgatási területén. A tervezett fejlesztés mind turisztikai, mind hivatásforgalmi igényeket kielégítene, és a teljes Zsámbéki-

medencét behálózó kerékpárforgalmi hálózat részeként valósulna meg. A jelentős forrásigény miatt a megvalósítás még nem kezdődött meg.

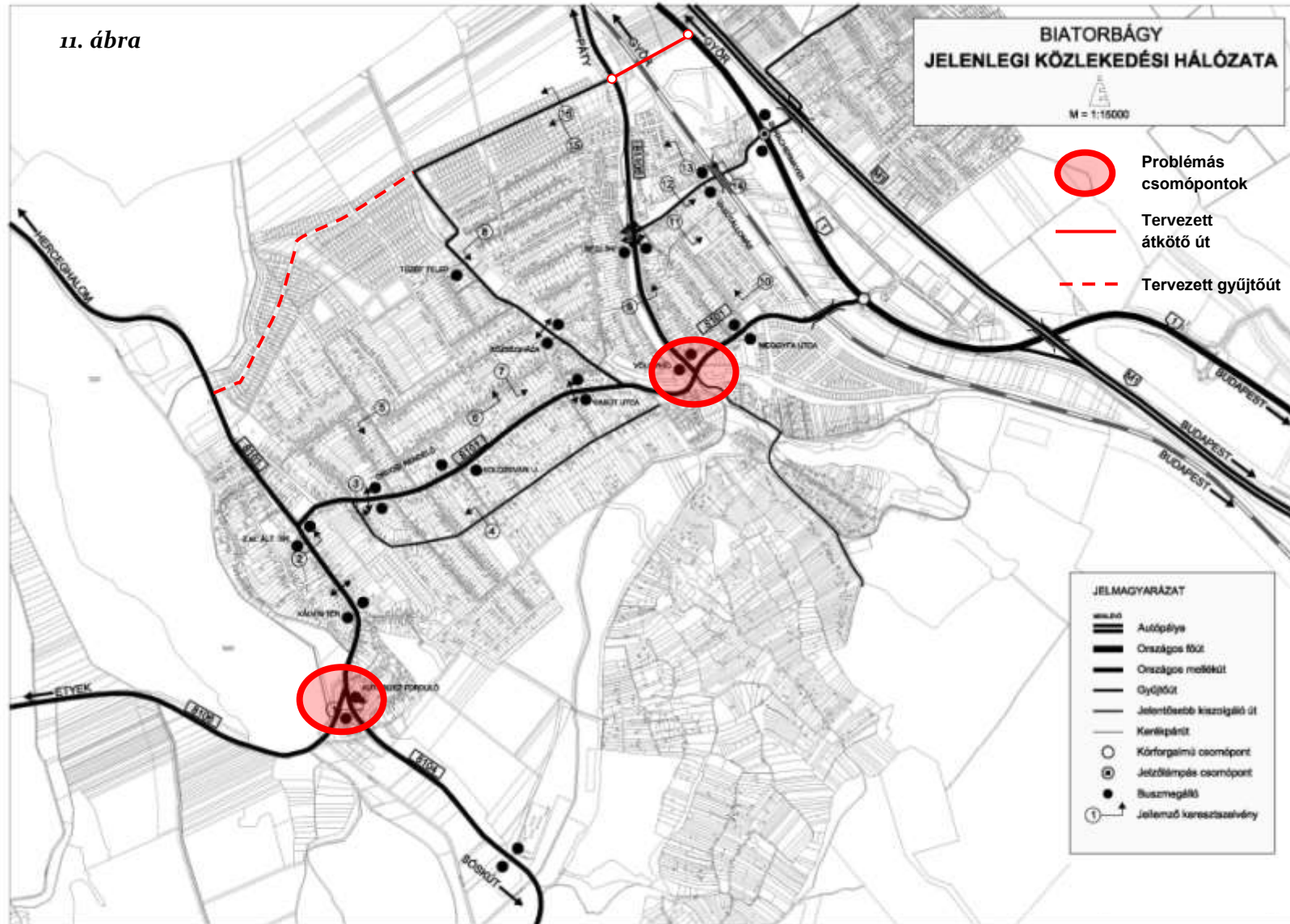
Jelentős problémát jelent az elővárosi közlekedés. Az újonnan beköltözők nagyjából továbbra is saját gépjárművüket használják városon kívüli (zömmel budapesti) munkahelyük megközelítésére. Azonban az elővárosi közlekedést kiszolgáló utak kapacitásának növelése nem várható és nem is kívánatos. A növekvő közlekedési igények kielégítését a tömegközlekedés fejlesztésével lehet megoldani. Ez elsősorban **a vasúti elővárosi közlekedés fejlesztését igényli**, az arra ráhordó helyi autóbusz-közlekedéssel kiegészítve. Az elővárosi vasút Biatorbágy jó vasúti kapcsolatai révén versenyképes alternatíva lehet az egyéni, közúti közlekedéssel szemben. Biatorbágyon a helyi tömegközlekedés beindítása mellett, P+R parkoló kialakítása lenne indokolt a vasútállomás környezetében, intermodális csomópontot létrehozva.

A **távolsági autóbusz szolgáltatást** a településen a Volánbusz Zrt. látja el. A településen nincs távolsági autóbusz állomás, hanem a főbb gyűjtőutak mentén kerültek autóbuszöblök kialakításra, ahol a távolsági járatok felveszik a város különböző pontjairól utazni kívánókat (lásd a 14. ábrát!). Az elmúlt időszakban a megállók száma bővült, az újonnan kiépült nyugati lakóterületen is buszöblök kerültek kialakításra. (Az autóbuszöblök többsége esőbeállóval is el van látva.) Kritikák az autóbuszjáratok sűrűségével kapcsolatban merülnek fel a lakosság részéről, ez azonban a menetrend jobb szervezésével kezelhető, amire a Volánbusz Zrt. vezetése nyitott.

Helyi autóbuszjárat nem működik a településen, de már történtek helyi járatos autóbusz-közlekedés kialakításának irányba mutató kezdeményezések is a városvezetés részéről.

Közösségi közlekedési koncepció készítése 2010 júniusára várható.

11. ábra



2.4.4.9. ZÖLDTERÜLETEK

A település belterületi és külterületi zöldfelületi rendszerét részletesen a 2.4.1-es pontban mutattuk be. A települési a zöldfelületek összesített nagysága 3194 ha.

Biatorbágy Környezetvédelmi Programjának és Értékvédelmi Kataszterének értékelése szerint a belterületen „a település zöldfelületi kiépítettsége közepes szintű”, az integrált turisztikai stratégia értékelése szerint „Biatorbágy zöldfelületi elemekkel jól ellátott”, tehát a témával foglalkozó programok és stratégiák nem egységesek a város belterületi zöldfelületi rendszerének megítélésével kapcsolatban. Fontos azonban kiemelni, hogy **az elmúlt években a belterületi közparkok és játszóterek megépítésével és rekonstrukciójával Biatorbágy jelentős lépést tett a megcélzott, magas színvonalú, rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi állapot felé.**

Jelentős további belterületi zöldfelületi fejlesztés és rekonstrukció elsősorban a torbágyi településrészen a Füzes patak völgyében, a viaduktok környezetében, valamint a torbágyi katolikus templom környezetében indokolt.

2.4.4.10. LEVEGŐSZENNYEZÉS, ZAJTERHELÉS

Biatorbágyon **az elmúlt évek ipartelepítése ellenére sem romlott a környezeti állapot minősége.** Ez annak is köszönhető, hogy a betelepült vállalkozások nem folytatnak jelentős légszennyezéssel járó tevékenységet, **emiatt a legkomolyabb lég- és zajszennyezést a közlekedés okozza.** A betelepülések, az ipari, kereskedelmi és logisztikai tevékenységek megjelenése drámaian növelte a közlekedésből eredő terhelést, bár ebben az esetben is szerencsés, hogy a terhelés döntő része a települést északkeletről érintő autópálya és az 1-es út vezeti le, az ipari területek forgalma szinte egyáltalán nem terhelődik a városra. Szintén kedvező, hogy Biatorbágyot délkeletről és északnyugatról erdők határolják, és a városszerkezetben is megtalálhatóak zöld területek, valamint zöld folyosó a Füzes patak völgyében. A város belterületi forgalmából eredő levegőszennyezést és zajterhelést leszámítva Biatorbágy környezeti állapota jó.

2.5. KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

2.5.1. OKTATÁS, NEVELÉS

Biatorbágy – hasonlóan az agglomerációs településekhez – oktatási-nevelési intézményi kapacitásait nem tudta olyan ütemben bővíteni, mint ahogy azt a növekvő lakosság igényelte. A település **legfontosabb szűk keresztmetszetei a bölcsőde hiánya, az óvodai kapacitások hiánya és az általános iskolák szűkösége.**

2.5.1.1. BÖLCSÖDEI ELLÁTÁS

Biatorbágyon **nem működik, és a múltban sem működött bölcsőde**. Miközben a lakosság lélekszáma 10 év alatt közel 50 százalékkal nőtt, a település nem tudott elegendő forrást biztosítani bölcsőde építésére. A képviselőtestület 2008-ban döntött arról, hogy meg kell vizsgálni a bölcsőde létrehozásának lehetőségét, és a rendelkezésre álló források függvényében 2009 és 2010 között végre kell hajtani a fejlesztést. Az Önkormányzat 2009 novemberében nyújtott be pályázatot 60 férőhelyes bölcsőde építésére.

2.5.1.2. ÓVODAI NEVELÉS

A Biatorbágyi Napköziotthonos Óvoda négy helyszínen működik. A torbágyi településrészen a Fő u 61. valamint a Szent László u 48. alatt, a Biai településrészen a Bajcsy-Zsilinszky utca 13. alatt, míg az újonnan épült lakóterületeken a Dévai u 1. alatt működik az óvoda. Az elmúlt években a Fő utcai és a Bajcsy Zsilinszky utcai óvoda fejlesztésen, bővítésen és átalakításon esett keresztül. A Dévai úti óvoda új építésű óvoda, amely 2006 októberében nyitotta meg a kapuit.

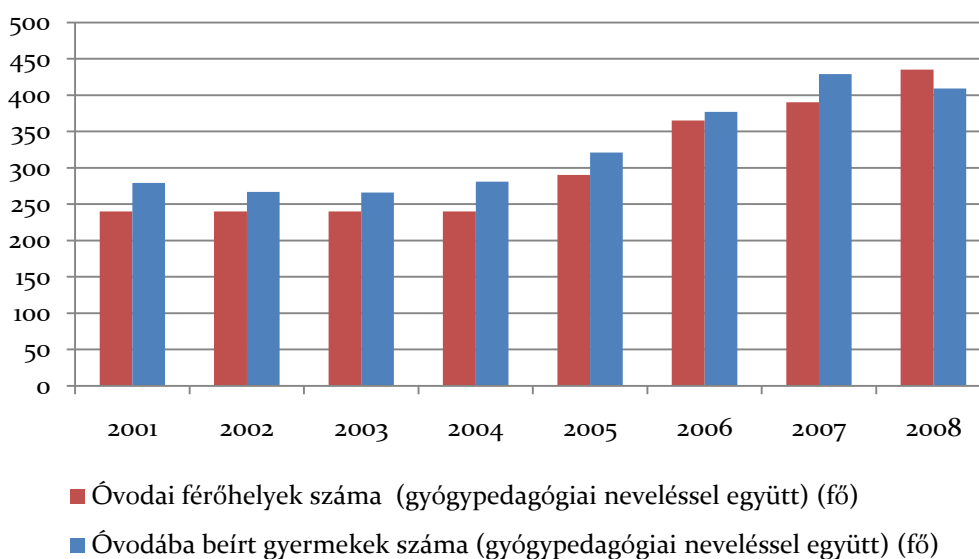
A Biatorbágyi Napköziotthonos Óvoda összesített férőhelyszáma 390 fő, az alábbi megoszlásban:

- Fő utcai óvoda: 4 csoport, 100 fő (20%-kos túllépéssel: 120 fő)
- Szent László u 48. alatti tagóvoda: 1 csoport, 25 fő (20%-kos túllépéssel: 30 fő)
- Bajcsy-Zsilinszky út 13.: 4 csoport, 100 fő (20%-kos túllépéssel: 120 fő)
- Dévai u. 1.: 5 csoport, 125 fő (20%-kos túllépéssel: 150 fő)

Az óvodába beiratkozottak számát és az óvodai kapacitások alakulását a 12. ábra szemlélteti.

12. ábra

Óvodai kapacitások és az óvodába beiratkozottak száma (fő)



Az óvodába a 2008/09-es nevelési évre 413 fő iratkozott be, így **az óvodai kapacitások kihasználtsága közel 100 százalékos**. A jelentkező többletigényeket a település a 2006-ban átadott óvoda építésével, valamint a meglévő óvodák tartalékkapacitásainak bevonásával elégítette ki. 2009. január 1-i hatállyal a Dévai utcai új óvoda két fejlesztőszobájának átalakításával jött létre új csoportszoba, ezzel az óvodaépület hat csoport befogadására vált képessé. Ugyancsak a kapacitások növelésére a 2009/10. tanévtől jogilag a Biatorbágy Város óvodájának keretén belül, de ténylegesen az általános iskola Szentháromság téri épületében óvodai nagycsoport (iskola-előkészítő csoport) jön létre.

A fejlesztések ellenére sincs elegendő óvodai kapacitás Biatorbágyon, emiatt a 2008/2009-es óvodai felvételek alkalmával elsősorban az ötödik életévüket betöltött gyermekek óvodai felvételét tudta garantálni az önkormányzat, **a fiatalabb gyermekek nem mindegyikének jutott óvodai férőhely**. Ezek a családok vagy a környező települések óvodáit, vagy a Bocskai utcában működő Csodaposta Családi Napközi, vagy a Fő utcai Babuka Családi Napközi szolgáltatásait vehették igénybe.

A hiányzó óvodai és bölcsődei kapacitások részleges ellentételezésére a város 2008-ban **nyújtott be pályázatot** fogyatékosok nappali ellátására (a Táncsics u. 9. szám alatti épület felújításával), valamint **családi napközi és játszóház kialakítására**. A projekt keretében az egyik helyszínen egy régi épület átalakításával 40 fogyatékos nappali ellátásának és fejlesztésének infrastrukturális feltételei teremthetők meg, míg egy másik helyszínen két családi napközi kerül kialakításra 11 fő számára, amelyek közül az egyikben fogyatékos gyermekeket is fogadnak. A harmadik helyszínen a Családsegítő Központ, az Óvoda és a Faluház együttműködésével 40 fős játszóház kerül kialakításra, egy alkalmas épület átalakításával és eszközbeszerzéssel. A pályázat a KMOP „4.5.1 Szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások infrastrukturális fejlesztése” pályázat keretében nyert 50 millió forint vissza nem térítendő támogatást, a beruházások tervezett átadása 2010 szeptemberében várható.

2.5.1.3. ÁLTALÁNOS ISKOLAI OKTATÁS

Biatorbágy másik fontos intézményi szűk keresztmetszete az általános iskolai oktatásban mutatkozik. Biatorbágyon a biai és a torbágyi településrészben működik egy-egy általános iskola. Mindegyik iskolaépület a kihasználtsága határán üzemel.

A **biai iskola** Biatorbágy délnyugati részén a Sándor kastélyban működik a Szentháromság téren. Az eredeti kastélyépületet nagyjából az iskola használja, kisebb része üresen áll. (A kastélynak helyet adó terület északkeleti sarkában a Római Katolikus Templom és Plébánia található.) Az épületben 15 osztály került elhelyezésre, minden évfolyamon két-két osztály működik, a nyolcadik osztály kivételével. Az iskolai férőhelyek maximális száma az előírások alapján 377 fő, ám a jelenlegi osztálytermek közül egyik sem olyan nagyságú, amelybe egy maximális létszámú osztály elhelyezhető. Szaktantermek a számítástechnikát és a nyelvi termet kivéve nincsenek, a tornaterem kicsi. Az emelt szintű testnevelés megvalósításához nincsenek meg a feltételek.

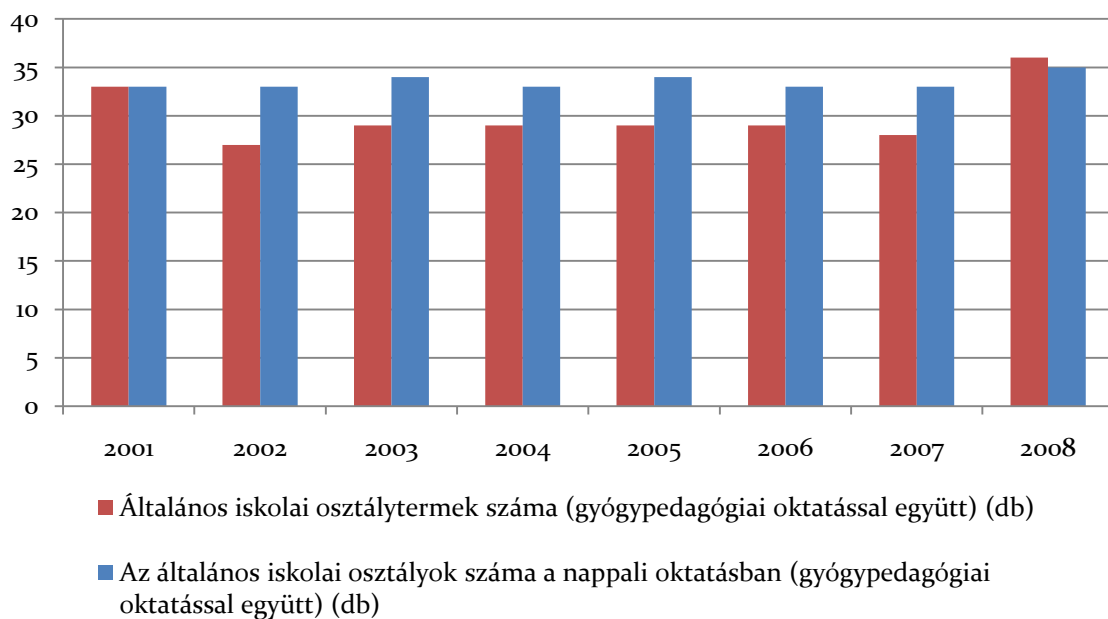
A **torbágyi iskola** Biatorbágy északkeleti részén helyezkedik el, a Karinthy Frigyes utca, az Iskola utca, a Meggyfa utca és a vasút által behatárolt tömbben. A hetvenes években épült

iskola építése időszakában korszerűnek számított, az épület ma is jó állapotban van, de a funkciót már csak szűkösen tudja ellátni. Az iskolaépület méretét tekintve alkalmas 16 osztály, évfolyamonként kettő-kettő elhelyezésére. 12 tanterem, 3 szaktanterem és a 4 kis teremnek köszönhetően a speciális tantervű (sajátos nevelési igényű) két osztály és az alacsonyabb létszámú nemzetiségi osztályok is elférnek az épületben. A tornaterem nem alkalmas arra, hogy egyidejűleg két osztály foglalkozását biztosítsa.

A kapacitásproblémákat jól jelzi az osztálytermek számának (kapacitás) és az osztályok számának (igény) eltérése (13. ábra). A statisztikai adatok alapján Biatorbágyon 2001 és 2007 között kevesebb osztályterem állt rendelkezésre az általános iskolában, mint ahány osztályt indítottak abban az évben. A statisztikai adatok szerint 2007-ben már 5 osztályterem hiányzott az általános iskolai követelmények ellátásához. Az iskolai oktatás szűk keresztmetszetei olyan élesek, **hogy a 2009/10-es tanévtől kezdődően a város a hiányzó tantermek pótlására ideiglenes, mobil elemekből kialakított oktatási helységeket kényszerült telepíteni mindkét iskola területére.**

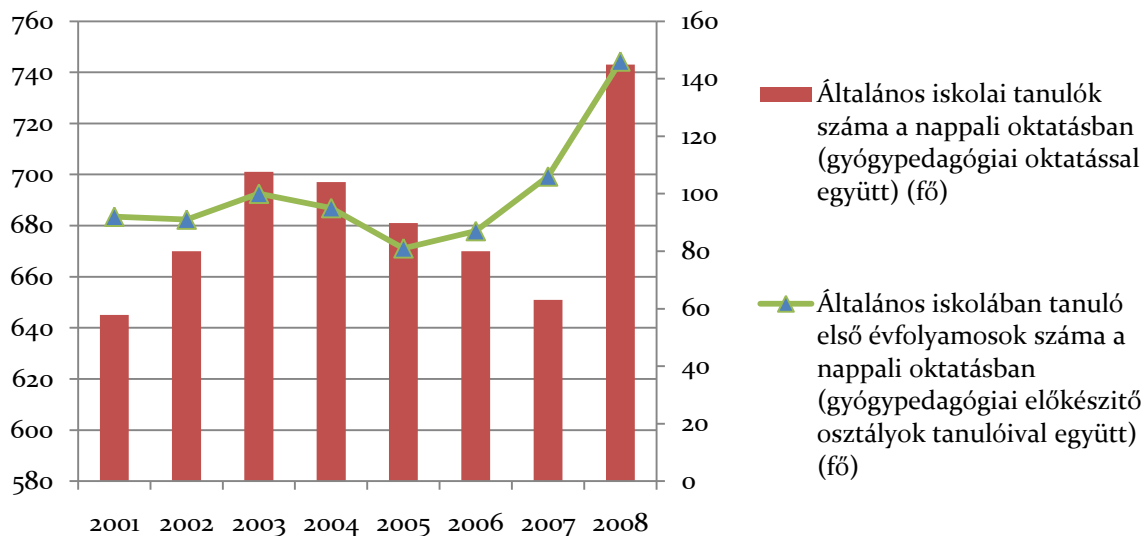
13. ábra

Általános iskolai osztálytermek és elindított osztályok száma Biatorbágyon



Az általános iskolába járók létszáma az elmúlt években 650 és 750 fő között ingadozott. Az első osztályba beiratkozók száma 80 és 140 fő között alakult, az elmúlt években egyértelműen növekvő létszámmal (14. ábra).

14. ábra

Általános iskolába járók és az első osztályba beiratkozottak számának alakulása

A növekvő igények, valamint a szűk keresztmetszetek miatt az Önkormányzat elkészíttette az általános iskolai kapacitások bővítésének tanulmánytervét. Ebben két alternatíva került áttekintésre:

- (1) a két helyszínen működő általános iskola korszerűsítése, bővítése
- (2) új, nyolc évfolyamos komplex épületegyüttes létrehozása.

A biai iskolaépület jelenlegi telke alkalmas további fejlesztésre. A területen egy új tornaterem, sportpályák és az előírásoknak megfelelő számú parkoló helyezhető el. Az átalakításoknak, bővítéseknek azonban az épület műemlék jellege szab nehezen teljesíthető korlátokat. Ezért az épület 16 tantermes iskolává fejlesztését csak nagyon körültekintően, a műemlékvédelmi előírásokat maximálisan szem előtt tartva lehetne elvégezni.

A torbágyi iskola telke is rendelkezik annyi tartalékkal, hogy a meglévő iskolához kapcsolódóan új épületszárnyakat lehessen építeni, a további tantermek és az új tornaterem részére. A telekméret elegendő arra is, hogy sportpályák létesüljenek, illetve az előírt számban parkolók is kialakíthatók legyenek.

Egy új, az összes települési igényt kielégítő iskola építésére az északnyugati fejlesztési terület szomszédságában áll rendelkezésre szabad terület, ha az önkormányzat megvásárolja a szükséges telket. Új iskola építése feltételezi a meglévő iskolaépületek más irányú hasznosítását. Azonban problémát jelent, hogy a torbágyi iskolaépület valószínűleg csak oktatási funkció ellátására alkalmas, míg a Sándor kastély hasznosítása pedig műemlékjellegénél fogva nehézkes. A tanulmány arra is rámutatott, hogy a két iskolaépület felújítása és bővítése olcsóbb lenne, mint egy új, zöldmezős 32 osztályos iskola felépítése. Ugyanakkor a közös iskola mellett számos érv szól, pl. nincs szükség mindkét épületben külön-külön szaktantermekre, két külön tornateremre, a közös épület fenntartása is olcsóbb, a pedagógiai munka is hatékonyabb. **A Képviselőtestület, mérlegelve a lehetőségeket, 2008-ban új iskola építéséről döntött, az új a beruházás helyét a település újonnan kiépülő**

északnyugati zónája közelében jelölte meg. **Jelenleg azonban nem állnak rendelkezésre finanszírozási források a beruházás megkezdéséhez.**

A két általános iskola mellett a városban a **művészeti és zenei alapképzést** a Pásztai Miklós Alapfokú Művészetoktatási Intézmény végzi. Biatorbágyon 1992. február 1-jén kezdte meg működését az önkormányzati zeneiskola a Községháza termeiben, majd átköltözött az újonnan átadott Faluházba. Jelenleg a zeneiskolában több mint 350-en tanulnak, a pedagógusok száma 18 fő. Az iskola tizenkét tanszakot működtet (szolfézs, zongora, vonós, fafúvós, rézfúvós, ütős, magánének, gitár, népi hangszerek, magyar néptánc, bábművészet, képzőművészet szakokat). Az intézménynek vonós zenekara, rézfúvós zenekara, klarinét kvintettje, citerazenekara és az Orff ütőegyüttese működik.

2.5.1.4. KÖZÉP- ÉS FELSŐFOKÚ OKTATÁS

Biatorbágyon **jelenleg nem működik sem közép-, sem felsőfokú oktatási intézmény.** A Pest Megyei Önkormányzat fenntartásában működő Wattay Mezőgazdasági Szakiskola a Szilykastélyban működött, de a képzési igények megváltozására tekintettel a fenntartó felfüggesztette az iskola működését, az épület így évek óta funkció nélküli. Az Önkormányzat kastélyhasznosításra kiírt pályázata is eredmény nélkül zárult a közelmúltban.

2.5.2. EGÉSZSÉGÜGY

Biatorbágy önkormányzata az egészségügyi alapellátás keretén belül a háziorvosi alapellátásról, a házi gyermekorvosi alapellátásról, a fogorvosi alapellátásról, az alapellátáshoz kapcsolódó ügyeleti ellátásról, a védőnői szolgálatról, valamint az iskola-egészségügyi ellátásról gondoskodik. A településen 2001 óta hetente egyszer van nőgyógyászati rendelés, és havonta terhesgondozás is.

A település Egészségháza 2009-ben került átadásra. A nettó 1600 m² alapterületű új épületben az egészségügyi funkción kívül helyet kapott a Családsegítő Szolgálat és a városüzemeltetés is. A Családsegítő Központ földszintjén az idős emberek számára kialakított klubszoba is kialakításra került.

Biatorbágyon **kettő+kettő háziorvosi körzet gondoskodik a háziorvosi alapellátásról.** (A Táncsics Mihály utcában működik az I. és II. sz. Háziorvosi rendelő, míg a Szabadság úton működik a III. és IV. sz. háziorvosi rendelő). **Két gyermek háziorvosi rendelő működik** a Petőfi u 39., valamint a Vasút u. 12. alatt. Az Anya és Csecsemővédelmi Intézet a Vasút u. 6. szám alatt működik. **Központi ügyelet** működtetésére 2004 októberében írt alá társulási megállapodást Biatorbágy, Herceghalom és Etyek. Az ügyelet a Vasút u 12. alatt működik, mentőautókkal nem, csak ügyeleti orvosi járművekkel rendelkezik. Biatorbágyon három fogorvosi körzet működik, a **fogászati szakellátás** az Ady Endre u 7. és a Szabadság u 8. alatt érhető el.

A településen **három patika, illetve gyógyszertár is található.** A Szent Erzsébet Patika az Ybl sétányon, az Aranykereszt Patika a Szabadság utcában, a Forrás Gyógyszertár a Fő u. 63. alatt működik.

2.5.3. KÖZIGAZGATÁS

Biatorbágyon helyi (többségi) önkormányzat, valamint német, lengyel és görög nemzetiségi kisebbségi önkormányzat működik. Az önkormányzat által ellátott közigazgatási funkciók alapszintűek, a városban az építéshatóságot leszámítva gyakorlatilag **nem működik egyetlen olyan intézmény, vagy hivatal sem, amely térségi funkciót látna el** (lásd a 10. táblázatot!). A térségi hatósági jogkörök zömmel Budaörsön, a kistérségi székhelyen koncentrálódnak. A településnek nincs önálló rendőrsége sem, a budaörsi rendőrkapitányság állományában lévő két körzeti megbízott látja el a rendészeti feladatokat a városban. 2006 óta Biatorbágy közterület-felügyeleti szolgálatot is igénybe vesz.

A helyi hatósági jogkörök ellátásában - helyi adók kivetése és beszedése, építési szabályozás, helyi, települési szintű igazgatási ügyek (honvédelem, polgárvédelem, tűzrendészet, gyámhatósági és gyermekjóléti feladatok, szabálysértési ügyek kezelése, telephely-engedélyezési eljárások lefolytatása, stb.) – az Önkormányzat illetékessége teljes.

10. táblázat

Biatorbágyon illetékes hatóságok és intézmények központjai

Intézmény típusa	Központ	Intézmény típusa	Központ
Építésügy	Biatorbágy	ÁNTSZ – regionális	Budapest
Gyámhivatal	Budaörs	APEH	Budapest
Okmányiroda	Budaörs	Bányakapitányság	Budapest
Országos Egyéni Választókerületek	Budaörs	Erdészeti Igazgatóság	Budapest
Polgárvédelmi kirendeltség	Budaörs	Körzeti Földhivatal	Budapest
Regionális Munkügyi Kp. Kistérségi Kirendeltsége	Budaörs	Közigazgatási Hivatal	Budapest
Rendőrkapitányság	Budaörs	Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal	Budapest
Városi bíróság	Budaörs	Regionális Munkaügyi Központ	Budapest
Városi Ügyészség	Budaörs	ÁNTSZ – kistérségi	Érd
Állategészségügy	Budapest	Tűzoltóság	Érd
Növényegészségügy	Gödöllő		

2.5.4. SZOCIÁLIS ELLÁTÁS

A szociális ellátás legfontosabb intézménye Biatorbágyon a Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat. A szolgálat az Önkormányzat által létrehozott és működtetett intézmény. Pénzbeli és természetbeni ellátásokat biztosít, ezen belül rendszeres gyermekvédelmi támogatást, intézményi térítési díjkedvezményt, gyermekszületési támogatást nyújt.

A Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat szociális szolgáltatásai:

- **Szociális étkeztetés:** Az ellátottak közül a jövedelmüktől függően 50%-os, illetve 100%-os térítési támogatásban is részesülnek. A napi egyszeri meleg ételt a

herceghalmi főzőkonyhából, az ügyfél lakására történő szállítással végzi az intézmény használatában lévő autóval.

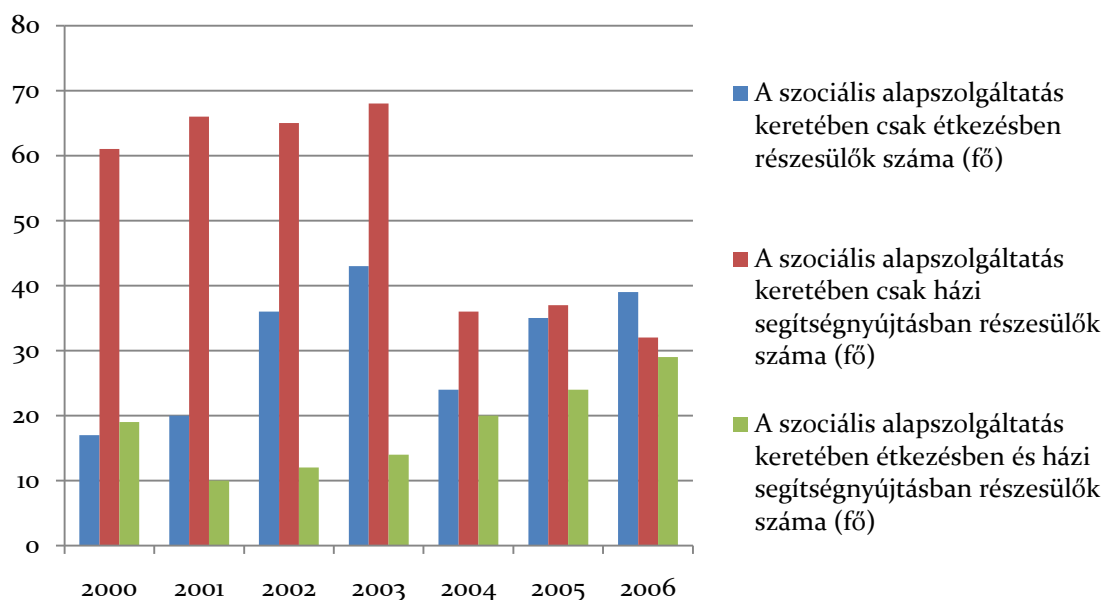
- **Házi segítségnyújtás:** Az ellátás keretében alkalmazott munkatársak összetett feladatot végeznek (pl. bevásárlás, étkeztetés, gyógyszerkiváltás, fürdetés, mosás, takarítás, a lakókörnyezet rendben tartása, egészségügyi tevékenységek, hivatalos ügyek intézése, stb.) A jelzőrendszeres házi segítségnyújtás a kistérségben 2006 elején indult be. Jelenleg 15 fő veszi igénybe a segélyhívó készülékek kihelyezésével működő szolgáltatást.
- **Családsegítés, ifjúságsegítés:** A szolgáltatást főként a 19–60 éves korosztály veszi igénybe. Az igénylők családi és életviteli problémákkal küzdenek, információt és ehhez kapcsolódóan ügyintézkést kérnek.
- **Adománykezelés:** a Szily kastély épületében lévő adományraktár hetente három alkalommal tart nyitva. Karácsony környékén helyi vállalkozóktól kapott adományokat hordják szét a településen.
- **Szociális információs szolgáltatás**

A Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat gyermekvédelmi szolgáltatásai:

- Törvényben előírt észlelő- és jelzőrendszert működtet.
- Gyerekprogramok, kirándulások, táborok, szervezésével segíti a hátrányos helyzetű gyerekek beilleszkedését.

15. ábra

Szociális alapszolgáltatásokat igénybe vevők számának alakulása (fő)

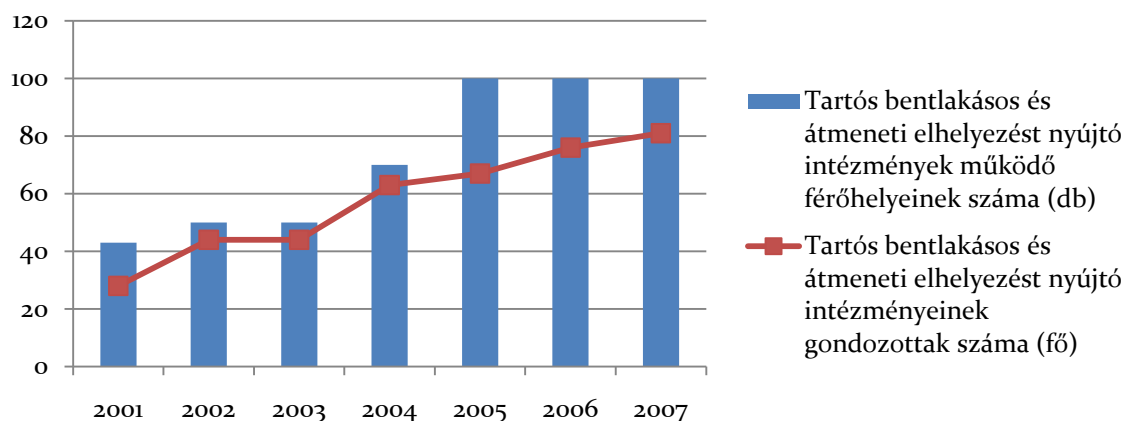


Az idősellátás intézménye a Gizella Otthon. Az intézmény többféle szolgáltatást is nyújt, az átmeneti és tartós ellátás mellett különféle tanácsadási és klubjellegű közösségi ellátást is (pl. demens nappali ellátás, pszichiátriai ellátás). A Gizella Otthont 2001-es alapítása óta

többször is bővítették, jelenleg 84 főnek nyújt átmeneti vagy tartós bentlakásos ellátást, kapacitásai 100 százalékban vannak kihasználva (16. ábra).

16. ábra

A tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó Gizella Otthon férőhelyeinek és gondozottainak száma



2.5.4.1. SEGÉLYEZÉS

A segélyezési mutatókat a 2.3.5.-ös pontban, a lakosság jövedelmi helyzeténél vizsgáltuk. A mutatók alapján Biatorbágy segélyezései adatai igen kedvezőek. Rendszeres szociális segélyben a gyakorlatilag senki nem részesül, míg az átmeneti segélyezettek aránya mindössze a lakosság 2,7%-a, a rendszeres gyermekvédelmi támogatásban részesültek aránya a lakónépességhez viszonyítva 0,6%. A lakásfenntartási támogatásban részesültek aránya is igen alacsony, a lakónépesség 0,5%-a, (lásd a 11. táblázatot!).

11. táblázat

Segélyezési mutatók

	Esetek száma / fő 2006	Felhasznált összeg (eFt) 2006	Esetek száma / fő 2007	Felhasznált összeg (eFt) 2007
Lakásfenntartási támogatás (pénzben és természetben)	70 db/ 52 fő	1829 eFt	484 db / 52 fő	1590 eFt
Átmeneti segélyezés (pénzben és természetben)	576 db/ 302 fő	5232 eFt	333 db/ 302 fő	3145 eFt
Rendkívüli gyermekvédelmi támogatás (pénzben és természetben)	1883 db/601 fő	5832 eFt	714 db/ 206 fő	12450 eFt
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesítettek	86 fő	875 eFt	64 fő	635 eFt

A segélyezési adatokat áttekintve kiderül, hogy az önkormányzat **kevesebb, mint 20 millió forintot költött 2007-ben segélyezésre, amely az önkormányzati költségvetés mintegy**

0,5 százaléka. Biatorbágy lakosainak szociális helyzete tehát lényegesen kedvezőbb, mint az országos átlag, és meghaladja a régiós átlagot is.

2.5.5. KÖZMŰVELŐDÉS, SPORT ÉS SZABADIDŐ

2.5.5.1. KÖZMŰVELŐDÉS

Biatorbágy legfontosabb kultúraszervező intézménye a **Faluház**. A Faluház csak a nevében őrzi az egykori kistelepülési közösségi helyiséget, Biatorbágy Faluháza az egykori vasútállomás épületének átalakulásával jött létre, és az elmúlt években 500 millió forintos beruházással színházteremmel is bővült. Az intézmény könnyű- és komolyzenei rendezvényeket, színházi előadásokat is kínál. A Faluház helyiségeiben alapfokú művészetoktatás is folyik.

Szintén a Faluházhoz tartozik a 120 m²-es, 100-120 férőhelyes, a torbágyi településrészen működő Községi ház, ahol kulturális rendezvényeket és civil szervezetek összejövetelét rendezik, egyházi rendezvények, bemutatók, kamarazenei események mellett.

A KSH adatai szerint 2007-ben 74 kulturális rendezvény került megrendezésre a településen, ezeken összesen 10850 fő vett részt. A statisztikák szerint a rendszeres művelődési foglalkozások száma 2007-ben 329 db volt, amelyeken 296 fő vett részt. Hét alkotó művelődési közösség működik, 169 fővel. Az alkotó művelődési közösségek közül kiemelhető az Ifjúsági Fúvószenekar és Füzes Táncgyűttes, a Szakály Mátyás férfikórus, a Pászti Miklós Vegyeskórus, a Ládafia Műhely, a Prospero bábgyűttes (lásd a civil szféráról szóló pontot is!).

A Karikó János Könyvtár a biai településrészen működik. Az állomány nagyobb része kölcsönözhető (felnőtt- és gyermek szépirodalom, valamint ismeretterjesztő irodalom). A könyvtár különösen nagy hangsúlyt fektet a kézikönyv állományára, azzal a céllal, hogy a város „dolgozószobája” legyen. Erre a célra kényelmes olvasóterem áll rendelkezésre. A könyvtár szolgáltatása kiterjed az olvasással kapcsolatos szabadidős tevékenységekre is minden korosztályt megcélózva. A felnőtteket alkalmanként író-olvasó találkozók, könyvbemutatók várják. Az általános iskolások olvasóvá nevelésében pedig a rendszeres könyvtári órák, könyvtárhasználati foglalkozások tartásával vállal feladatot. A könyvtár az ezredfordulón 26.000 könyvvel várta az olvasókat, számuk ekkor 741 fő volt, míg a kölcsönzések száma 9600 db volt, 3688 kölcsönző által. Ezek a számok 2009. októberig 914 beiratkozott olvasóra, 4519 kölcsönzőre és 11650 kikölcsönzött kötetre nőttek.

A Faluház és a kapcsolódó intézmények (könyvtár) kínálata megfelel – esetenként pedig túlmutat – egy kisváros kulturális kínálatának. A növekvő számú lakosság oldaláról azonban további kínálatbővítésre fogalmazódik meg igény.

2.5.5.2. SPORT

A sportolást szervező egyesületek az alábbiak a településen:

- Viadukt Sportegyesület – labdarúgás,
- Biatorbágy Sportegyesület – tömegsport,
- Biatorbágyi Kinizsi Kispályás Futball Klub,

- Biatorbágyi Természetbarát és Kerékpáros Egyesület – természetjárás és túrakerékpározásra szakosodott egyesület,
- Biatorbágyi Peca-tó Horgász Egyesület,
- Biatorbágyi Lovas Baráti Kör – a városban élő hobbilovasok egyesülete,
- Biatorbágy és Vidéke Vadásztársaság – területe a Tétény-Sóskúti fennsík területén helyezkedik el.

Biatorbágyon **két sportpálya található**: a Kolozsvári utcai sportpálya, valamint az Iharosi sportpálya. Mindkét létesítmény, valamint az iharosi tábor is korlátozottan látogatható, elsősorban az iskolák, illetve a sportegyesületek céljára és használatára, valamint egyéb alkalmi sportrendezvények céljára kialakított létesítmények. A Kolozsvári utcai sportpálya kezelője az Önkormányzat, az Iharosi sportpályát a Viadukt SE kezeli. Mindkét terület tulajdonosa az Önkormányzat.

Az Iharosi sportpálya mellett található az **Iharosi tábor**. Területe és épületei az önkormányzat tulajdonában és kezelésében állnak. A tábor funkciója a település iskoláiba járó gyerekek üdültetése.

A teremsportok folytatására jelenleg az önkormányzat tulajdonában álló általános **iskolai tornatermek** állnak rendelkezésre, de ezek sok tekintetben az oktatás igényeinek sem felelnek meg. Különösen **a fiatalabb lakosság részéről mutatkozik igény további sportolási lehetőségeket biztosító létesítmények** (pl. sportcsarnok, uszoda és/vagy sportcentrum) **megépítésére**.

A táji adottságok, a megközelíthetőség kívánatossá teszi a települést a különböző **tájfutó- és teljesítménytúra versenyek** megtartására. Évek óta Iharosban rendezi a Futapest Klub országos krosszfutó-versenyének egyik versenyét. A sportjellegű természetjárás népszerűsítése érdekében a Cserhát Baráti Társaság és a Biatorbágyi Természetbarát és Kerékpáros Egyesület is éves rendszerességgel rendezi meg teljesítménytúráját Biatorbágyon.

2.5.5.3. SZABADIDŐ, RENDEZVÉNYEK

A Faluház programjai és rendezvényei, valamint a sport és a civil öntevékeny körök programjai mellett Biatorbágy nem kínál további intézményes szabadidő-eltöltési lehetőséget, e tekintetben jelentős „konkurenciát” képvisel Budapest óriási szabadidős és kulturális kínálata. A városban évente megrendezésre kerülő programok és rendezvények közül kiemelhetők a Biatorbágyi napok, az egyházi és az állami ünnepek, a gyermeknap, a magyar sport napja, a Testvérvárosi napok és számos kisebb rendezvény. **A rendezvények elsősorban városi hatókörűnek tekinthetők**, a városhatáron túlnyúló rendezvényt a **Testvérvárosi napok** képviselik.

2.6. AZ ELMÚLT ÉVEKBEN MEGVALÓSÍTOTT FEJLESZTÉSEK

Az első időszak, **az 1990–94-es választási ciklus elsődleges kérdése az infrastrukturális lemaradások behozása volt**, új ÁRT készült, megkezdődött a szennyvízelvezető-hálózat, a

szennyvíztisztító és a gázhálózat tervezése, kivitelezése, a villamoshálózat korszerűsítése, a telefonhálózat bővítése. Intézményfejlesztésre került sor a Faluház kialakításával és a Szent László utcai óvoda felújításával. 1994-ben került átadásra az új szennyvíztisztító telep. Ezzel párhuzamosan az ipari parkok közművesítése is megtörtént.

A második ciklusban, 1994 és 1998 között a lakossági ellátás fejlesztésén volt a hangsúly, miközben elkészült a Viadukt felújítása és az ivóvízhálózat Duna-parti szűrősű kutakból való ellátásának terve is. A közművek kiépítése után folytatódott az utcák felújítása, burkolása. A ciklusban tovább folyt az ipari területek kiépülése.

Az 1998-tól 2002-ig tartó harmadik ciklus a településfejlesztés tervezési metodikájának megújításával kezdődött. 1999 tavaszán a képviselőtestület elfogadta a ciklusprogramját, amely nagymértékben támaszkodott a korábbi célkitűzésekre, illetve alapelvekre. Ezt követően megkezdődött a későbbi fejlesztéseket kijelölő koncepciósorozat kidolgozása. A koncepcionális tervezés mellett jelentős településrendezési tervezés is zajlott, ekkor újult meg a teljes településrendezési tervrendszer, szabályozási tervek születtek több településrészre, elkészültek a Bajcsy-Zsilinszky utcai óvoda felújításának és a Faluház nagytermének építészeti tervei és további műszaki tervek a legégetőbb útfelújítási, csapadékvíz-elvezetési, parkoló-építési, zöldterület-kialakítási, hídépítési problémák kezelésére.

A műszaki tervek egy része még a ciklusban meg is valósult. Két gyaloghíd, egy közúti híd, valamint a Zugor utca és a Kálvin tér közötti csapadékvíz-elvezető rendszer épült ki, majd 2002-ben pályázati források segítségével megkezdődött az óvoda-felújítás is. A forgalomtechnikai tervre alapozva folytatódott az utcák tervszerű felújítása, kibővített műszaki tartalommal. A vezetékes ivóvíz-hálózatba az utolsó bekötések is megtörténtek, valamint elkészült az a fővezeték is, amellyel Biatorbágyot a Csepel-szigeti parti szűrősű kutak lágyabb és olcsóbb vizével lehetett ellátni.

2001–2002 fordulóján saját forrásból és mintegy 10 millió forintos pályázati támogatással nagyarányú **közvilágítás-korszerűsítés** zajlott le. A fejlesztés keretében a világítási helyek száma 40%-kal nőtt, új, energiatakarékos lámpatesteket szereltek fel, és egykori zártkerti részeken is kiépült a közvilágítás. Megkezdődött a szelektív hulladékgyűjtő szigetek kihelyezése is.

Az intézményfejlesztések keretében a Bajcsy-Zsilinszky utcai óvoda felújítása és bővítése mellett sor került a többi iskola és óvodaépület, a fogorvosi és orvosi rendelők részleges rekonstrukciójára, felszerelésének bővítésére is. A településkép védelmében komplex módon megújult a Fő tér és a Szentháromság tér, elkészült a Szent Vendel-szobor és a Szentháromság-oszlop restaurálása. A játszóterekre új, biztonságos játékszerek kerültek.

Az 2006-ban indult ötödik ciklus két legfontosabb fejlesztése az Egészségház, valamint a Dévai utcai óvoda megépítése volt.

Az elmúlt másfél évtizedet két fontos folyamat jellemezte a városban: az ipari területek fejlődése, és a település népességének növekedése. A folyamatot az önkormányzat közművesítéssel és ipari célra alkalmas szabad területek kijelölésével, a lakóterületek esetében mezőgazdasági területek belterületbe vonásával támogatta. A folyamat

napjainkban is tart, de mind a lakosság beköltözésének üteme, mind az ipari parki betelepülések üteme lassult, extenzív növekedés már nem várható.

Jelen integrált stratégiához, illetve a **KMOP városfejlesztési prioritásaihoz illeszkedő fejlesztésnek tekinthető a Fő tér átépítése**, amelyhez a település a Pro Régió Ügynökség által meghirdetett pályázaton nyert támogatást. Az integrált szemléletben magvalósuló fejlesztés nyomán létrejött a kisváros főtere. A tér zöldterületet, pihenőterületet, játszóteret kínál, a környezetében kereskedelmi és szolgáltató egységek, posta, takarékpénztár és kisüzletek települtek meg. Itt található a Polgármesteri Hivatal, a közelben épült meg az Egészségház. A fejlesztés kezelte a közlekedési és parkolási gondokat is a Baross Gábor utcában. **A fejlesztés során a tervezők a Pro Régió Ügynökség által kiadott „Főutca kézikönyv” ajánlásait és szemléletét alkalmazták.** A cél egy élhető, a város polgárai által aktívan „használt” és kedvelt közösségi tér létrehozása volt a kapcsolódó gazdasági és közösségi funkciók fejlesztésével. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a mindössze 25 millió forintos fejlesztés nem tekinthető integrált városfejlesztési programnak, Biatorbágy 2007, a várossá avatása előtt nem volt jogosult funkcióbővítő, vagy szociális városrehabilitációra irányuló pályázatok benyújtására.

12. táblázat

Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városban

Átadás éve	Fejlesztés megnevezése	Ráfordítás (mFt)
2001	Fő utcai óvoda bővítése	17
2001	Fő tér átépítése	25
2001	Viadukt utca kiépítése	29
2002	József Attila utca átépítése	50
2002	Bajcsy-Zsilinszky utcai óvoda átalakítása	16
2002	Ürgehegyi utak helyreállítása	2,5
2004	Bajcsy-Zsilinszky utcai óvoda átalakítása II.	14
2005	A Nagy utca felújítása	96
2005	A Jókai és a Biai utca felújítása	81
2006	Mária Királynő-Zsigmond utcák felújítása	16
2006	A Városháza bővítése	300
2006	Nagytermének építése a faluházhoz	500
2006	A Szentháromság tér átépítése	200
2006	Dévai utcai Meserét óvoda építése	570
2006	Munkás, Tópart, Vörösmarty, Ponty, Ady utcák felújítása	195
2007	Bethlen és Kinizsi utcák felújítása	138
2008	A sportpályák felújítása	60
2008	A Dózsa Gy. u. és az Ybl sétány felújítása	77
2009	Szakorvosi rendelő építése	900
2009	Zugor és Szalonna utcacsoportok felújítása	328

2.7. ÖSSZEGZÉS

A helyzetfeltárás összegzéseként SWOT analízist állítunk össze. Ebben összefoglaljuk a legfontosabb feltárt belső erősségeket és gyengeségeket, valamint azokat a fenyegetéseket,

amelyeket közvetlenül nem tudnak befolyásolni a település döntéshozói, illetve azokat a zömmel külső környezeti lehetőségeket, amelyeket a városfejlesztési stratégia esetlegesen ki tud használni. A SWOT elkészítése után kiemeljük a stratégiaalkotás szempontjából legfontosabb tényezőket, értékeljük őket, és egyben irányt mutatunk a jövőkép felvázolásához.

SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• Kiváló megközelíthetőség, a főváros közelsége • Erős helyi gazdaság, nagyfoglalkoztatók jelenléte • Az M1 autópálya és a 1-es út áthalad a település közigazgatási területén, de forgalmuk nem zavarja és nem szennyezi a lakóterületeket • Az ipari és logisztikai területek forgalma az M1-es és az 1-es útra koncentrálódik, kevésbé zavarja a lakóterületeket • Alacsony munkanélküliség • A segélyezettek száma alacsony • A város egészségügyi mutatói kedvezőbbek, mint a magyar átlag • Magas aktivitási mutatók • Növekvő, enyhén fiatalodó lakosság • Változatos természeti környezet • Változatos tájhasználat • A település nem épült túl, nem zsúfolt, élhető kisváros • Egyedi települési értékek, jelentős épített és természeti örökség • Jó környezeti és természeti állapot • Kiterjedt belterületi zöldterületek • Átgondolt fejlesztési politika, az elmúlt években meghatározó jelentőségű fejlesztésekkel (közművesítés, kulturális és egészségügyi fejlesztések, a Fő tér átépítése) • Javuló demográfiai mutatók • Jelentős helyi adó bevételek • A közműhálózat a belterületen és az ipari területeken teljes körűen kiépült • A település korlátozottan rendelkezik tartalékterületekkel, lakó- és iparterületi célokra	• A település növekedését nem tudta követni az intézményhálózat kapacitásainak növekedése: hiányzó bölcsőde, szűkös óvodai kapacitások, szűkös, az oktatás-nevelés igényeit nem kielégítő általános iskola épületek (általános agglomerációs probléma) • Az intézményhálózat fejlesztéséhez óriási egyszeri beruházás lenne szükséges, ezt csak szakaszosan tudja végrehajtani a település • Csak alapfokú intézményi szolgáltatások és hatósági funkciók érhetők el, a közigazgatási funkciók hatóköre nem nyúlik túl a város határain • A település gazdasági fejlődése elsősorban az agglomerációs helyzetnek, külső tényezőknek köszönhető • A szennyvíztisztító kapacitásai le vannak kötve, bővítés szükséges • Gyorsan növekvő belső közúti forgalom, amelyet az úthálózat kapacitásai nem tudnak kielégíteni (tünet: problémás csomópontok) • A műemléképületek hasznosítása nem minden esetben megoldott, karbantartásukra és felújításukra nincs elegendő forrás • A település kereskedelmi és szolgáltató funkciói viszonylag gyengék • Helyenként infrastrukturális hiányosságok: előregedett, rossz minőségű útburkolatok, felszíni csapadékvíz-elvezetés hiányosságai, parkolási problémák • A helyi értékek nem rendelkeznek a településen túlmutató vonzerővel • Kiterjedt, a lakosság közel hatvan százalékát érintő ingázás • A betelepült vállalkozások munkaerőigényüket nem tudják kielégíteni a településről, kiterjedt befelé irányuló ingázás • A tömegközlekedés színvonala és sűrűsége nem megfelelő • A település társadalmi kohéziója nem elég erős („Bia-Torbágy” ellentétek, „régik lakók – beköltözők” érdekkülönbségei) • A település térszervező ereje gyenge

13. táblázat (folytatás)

SWOT analízis

LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
• 2009-2013 között az EU strukturális alapjai kiemelten finanszírozzák a Közép Magyarországi Régió fejlesztéseit • A fejlesztések nem csak a központi vagy a pályázati források rendelkezésre állásától függenek, a település saját bevételeinek aránya magas • A Zsámbéki-medence települései Biatorbágy központú szolgáltatásokat igényelnek, településközi összefogásra van lehetőség • A jó minőségű természeti és települési környezet iránti igény erősödik • A jó minőségű, egészséges környezetet kínáló, kertvárosias lakóterületek további felértékelődése • A szuburbanizáció a jövőben sem fog teljesen leállni • A jövőben is keresettek lesznek a Budapest és autópálya közeli ipari-kereskedelmi területek • Környezet- és klímavédelmi szemlélet erősödése, ilyen jellegű fejlesztési programok megjelenése	• Biatorbágy zsúfolt agglomerációs várossá válik • A túlajtott fejlesztésekkel a település karaktere eltűnik • A még rendelkezésre álló szabad ipari-kereskedelmi és lakóterületek beépítése, elfogyása • A település túl nagyra nő, túlterhelve infrastrukturális és közszolgáltatási kapacitásait • Munkaerő hiányában az ipari/kereskedelmi betelepülések fékeződése, megfordulása, meghatározó vállalkozások elköltözése • A gyorsan növekvő népesség, és az ipari, kereskedelmi aktivitás fokozódása miatt a települési környezet állapota leromlik • A közszolgáltatások fejlesztésére nem jut forrás • A biai és torbágyi településrész kiéleződő érdekütközései • A betelepülő új lakosság elégedetlensége a települési szolgáltatások és az infrastrukturális hiányosságok miatt, a település „új” és „rég”i polgárai érdekeinek ütközése • A vándorlási egyenleg megfordulása • A rossz gazdasági helyzet miatt a helyben képződő fejlesztési források csökkenése • A központi finanszírozás csökkenése

A helyzetfeltárás és a SWOT alapján a legfontosabb problémák az alábbiak, utalva a lehetséges fejlesztési irányokra:

1. A túlterjeszkedés megakadályozása

Elsősorban nem fejlesztési feladat, tudatos önkorlátozást és megfelelő szabályzókat igényel.

2. A közösségi intézményhálózat hiányosságai

A SWOT-ot tanulmányozva egyértelmű a település legfontosabb problémája: a várossá válással és a gyors növekedéssel nem fejlődtek arányosan az intézményi kapacitások. Amennyiben Biatorbágy meg kívánja őrizni vonzerejét, az intézményhálózat fejlesztése elengedhetetlen. Különösen égető problémát jelentenek a gyermekek nevelését, oktatását ellátó intézményhálózat szűk keresztmetszetei. Ezen felül Biatorbágy csak alapfokú intézményekkel rendelkezik.

3. Közlekedési szűk keresztmetszetek, infrastrukturális hiányok

A kezelendő problémák második körét a belső közlekedési hálózat problémái, a jelentős belterületi átmenő forgalom, az ebből fakadó úthálózati és csomóponti szűk keresztmetszetek okozzák. Kisebb problémát jelent, hogy egyes utcákban még mindig fennállnak infrastrukturális hiányosságok, (pl. útburkolatok, járdák hiánya, csapadékvíz-elvezetés hiányosságai).

4. Az épített örökség nincs megfelelően hasznosítva

Az épített örökség megőrzéshez meg kell találni a jelenleg kihasználatlan Szily kastély és a várhatóan a jövőben felszabaduló Sándor kastély funkcióit. Ez a probléma összekapcsolódik a város kereskedelmi, szolgáltató funkcióinak, valamint a turisztikai fogadóképesség javításának fejlesztési igényeivel is.

5. Viszonylag gyenge kereskedelmi és szolgáltatás kínálat

A város növekedésével nem tartott lépést a kereskedelmi és szolgáltatás kínálat növekedése, bár figyelembe kell venni, hogy a néhány kilométerre erős konkurenciával néz szembe a város kereskedelmi és szolgáltató szektora. A szükséges fejlesztések összekapcsolhatók a 2001-ben megkezdett települési főtér/főutca program továbbvitelével. A városi szolgáltatások fejlesztését a vonzáskörzetre tekintettel (Páty, Herceghalom, Etyek) is végre kell hajtani.

6. Településkép, városi arculat megteremtése

Tovább kell vinni a főtér/főutca programot, összekapcsolva a közintézmények, a közszolgáltatások és a kereskedelem fejlesztésével. Mind biai, mind torbágyi alközpont és a városközpont fejlesztésére szükség van. A funkciók fejlesztése összekapcsolódik az épített örökség, a közlekedés és a települési infrastruktúra fejlesztésével.

6. Zöldterületek, természeti örökség megőrzésének igénye

Biatorbágy jelentős belterületi zöld területekkel, értékes és változatos külterületi természeti értékekkel rendelkezik. Megőrzésük a város alapvető érdeke.

7. Identitás erősítése, vonzerőfejlesztés

A gyorsan növekvő városnak sok tekintetben nem alakult ki még az egységes identitása. A város számos természeti vonzerővel rendelkezik, de ezek kevésbé ismertek. Az egységes identitás érdekében átgondolt városmarketingre, az identitást erősítő, vonzó kulturális és rendezvénykínálat további fejlesztésére van szükség. A város természeti és épített örökség értékei a turisztikai vonzerők és fogadóképesség fejlesztését indokolják.

3. A VÁROSRESZEK ELEMZÉSE

Biatorbágy hagyományos értelemben nem rendelkezik városrészekkel. Mivel a település két önálló községből nőtt össze, így a torbágyi és a biai településrész alcentrumként jelenik meg a városszerkezetben. A város növekedése a két egykori településközpont környezetében, valamint az újonnan kiépülő várasközpont területén, illetve a két alközpontot összekötő Szabadság út mentén történt. Ezután a későbbiekben északnyugaton és délen új lakóterületek alakultak ki, illetve kerültek csatolásra a várostesthez. Noha a város szerkezete nem annyira összetett, hogy feltétlenül városrészi elemzést indokol, **a várost zónákra osztottuk fel**, és ezeket vizsgáljuk a városrészi elemzés keretében.

Biatorbágy városszerkezetileg **6 fő belterületi zónára osztható** (A, B, C, D, E, H zónák, ezen felül a külterületek további három zónába csoportosíthatóak F és G zónák, valamint további külterületek. A bel- és külterületeket ipari parki területek határolják (pl. az I zóna lásd a 17. ábrát is!). A zónák lehatárolása az alábbi:

- **A-zóna – a biai alközpont:** Békás-patak - Bajcsy-Zs.u. - Szabadság út - Deák F.u. - Levente u. - Zugar I.u. - Sándor u. - Barackvirág u. - belterületi határ - Nagy u.
- **B-zóna – az egykori vasúti nyomvonal mentén kiépült városi terület:** Kamilla u. - Jókai M.u. - Ybl Miklós sétány - Kinizsi u. - Szent László u. - Boldog Gizella u. - Szabadság út - Kossuth L.u. - Karinthy F. u. - vasúti pálya - Ország út - Szabadság út - Füzes u. - Kolozsvári u. - Domb u. - belterületi határ
- **C-zóna – a torbágyi alközpont:** Búzavirág u. - belterületi határ - vasúti pálya - Karinthy F. u. - Kossuth L. u. - Ország út - Boldog Gizella u. - Szent László u.
- **D-zóna: – a város északnyugati részén kiépült új lakóterületek:** Ybl Miklós sétány - Rosenbach J. u. - Káposztáskert u. - Füzes-patak - Búzavirág u. - Szent László u. - Kinizsi u.)
- **E-zóna – a város délkeleti zónája a régi vasúti nyomvonalától és a Füzes utcától délre:** Kolozsvári u. - Füzes u. - Szabadság út - Ország út - vasúti pálya - Forrás u. - Kerekdomb u. mindkét oldala - Naphegy-köz mindkét oldala - Keserűkút u. - 1.út - Füzes-patak - Patak u.
- **H-zóna – a Dózsa György u. keleti szakasza, a vasúti pálya és a Felvég utca közötti terület:** Dózsa Gy. u. utca mindkét oldala
- **F-zóna:** Katalin-hegy, Kálváriadűlő külterületek
- **G-zóna:** Peca-tó külterület
- **Egyéb zártkertes külterületek:** Kutyahegy és Ürgehegy, kertes mezőgazdasági külterületek
- **I-zóna:** Ipari területek
- **Természeti értékeket hordozó külterületek:** pl. Forrás-völgy, Iharos-völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha-hegy, stb.)

17. ábra

Zónák – városrészek

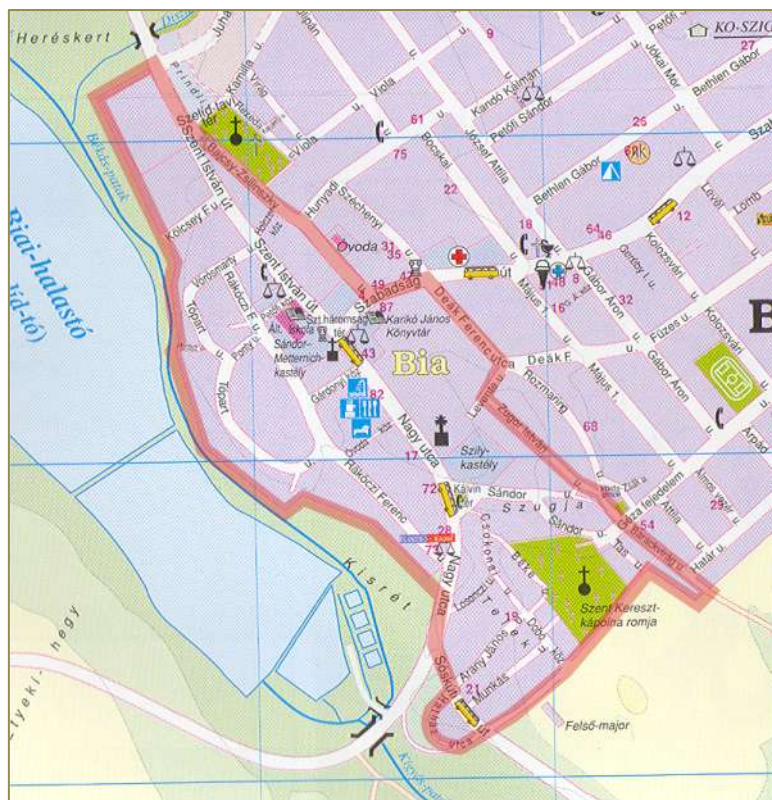
(A térkép nem tartalmazza a külterületi G zónát, és az egyéb zártkertes külterületeket, amelyek a településtől délre helyezkednek el. Az ábra az I-zónát is csak részben jelöli /ipari területek/. A legfontosabb természeti értékek szintén délre helyezkednek el a város külterületén)

**3.1. „A” ZÓNA – BIAI ALKÖZPONT**

A biai alközpont a város egyik településtörténeti és települési funkciók szempontjából is fontos vegyes területe, ahol számos köz- és kereskedelmi szolgáltatás, valamint a település legfontosabb épített örökségei koncentrálódnak. A területen Biatorbágy lakosságának 17 százaléka él.

18. ábra

A biai alközpont („A”-zóna)



3.1.1. GAZDASÁGI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRESZEN

A településrészen elsősorban kiskereskedelmi és személyi szolgáltatásokat nyújtó vállalkozások működnek. A főbb indikátorok az alábbiak:

- A kiskereskedelmi üzletek száma: 23 db
- Egyéni vállalkozás által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma: 4 db
- Vendéglátóhelyek száma a településrészen: 4 db
- A településrészen működő jelentősebb iparüzési adót fizető vállalkozás: Budavidék Zrt., profilja élelmiszerjellegű kiskereskedelem.

A településrészen nem működik bankfiók, lakóövezeti és vegyes övezeti jellegéből adódóan nagyobb vállalkozások nincsenek a területen. A településrészen működik a 18 férőhelyes, szállás- és éttermi szolgáltatásokat nyújtó Gida udvar Étterem és Panzió is.

3.1.2. A TELEPÜLÉSRESZ TÁRSADALMA

A településrész társadalma valamivel kedvezőtlenebb összetételű, mint a városi átlag. Amíg demográfiai tekintetben a kép pozitív - a 0-18 évesek aránya valamivel magasabb, míg a 60 év felettiek aránya pedig valamivel alacsonyabb, mint a városi átlag -, addig a képzettségi mutatókban jelentősebb elmaradás tapasztalható. Hasonló elmaradás mutatkozik az aktivitási, a munkanélküliségi és a munkajövedelmi mutatók körében is (14. táblázat). Mindez azonban

nem jelenti azt, hogy a biai településrész szociális problémákkal lenne terhelt, mi több, a 2001 óta eltelt időszakban ezek a mutatók javultak.

14. táblázat

A városrész társadalmának és lakás állományának népszámlálási indikátorai – 'A' zóna

(A zárójeles dőlt adatok a városi átlagtól való eltérést jelzik, zölddel jelölve a kedvező, pirossal jelölve a kedvezőtlen irányú eltérést.)

Lakónépesség (Város egészéhez viszonyítva) 1478 fő (17,8%) Állandó népesség (Város egészéhez viszonyítva) 1421 fő (17,3%)	Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya 18,8% (+1,5%)	Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya 62,3% (-1,2%)	Lakónépességen belül a 60 év feletti aránya 18,9% (-0,3%)
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül 28,8% (+6,2%)	Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában 11,3% (-2,3%)	Lakásállomány (Teljes lakásállomány arányában) 611 db (20%)	Alacsony komfortfokozatú lakások aránya 34,9% (+11,8%)
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül 38% (+3,5%)	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 15,6% (+3,5%)	Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül 57,7% (-2,8%)	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 37,2% (+3,5%)

3.1.3. A TELEPÜLÉSRÉSZ KÖRNYEZETE

3.1.3.1. KÖZMŰVEK, UTAK, KÖZLEKEDÉS

A településrész **teljes körűen közművesített**.

A településrészen 2004 és 2006 között jelentős fejlesztések történtek. A Nagy utca, a Sós-kúti út jelentős része, a Szent István utca Szentháromság tér - Petőfi utca közötti szakasza, valamint a Szabadság út Szentháromság tér – Széchenyi út közötti szakasza új út- és járdaburkolatot kapott, egységes, összefüggő parkolórendszer jött létre. A Szentháromság-szobor környékén 2001-ben épült meg a körforgalom, az emlékmű is felújításra került. A Bajcsy-Zsilinszky utcában új parkolók kerültek kialakításra. A településrész további utcaiban szintén indokolt a járda és az útburkolatok felújítása, a csapadékvíz-elvezetés rendezése.

Az **utcák közül a felújításra vár a Csokonai, Béke, Dobó köz utca**. Egyes utcákban járda csak szakaszosan épült ki. A Szentháromság tértől délre eső részen a csapadékvíz elvezetés rendezése megvalósult, de a **felszíni csapadékvíz-elvezetés még többségében nyitott árkokkal történik**.

Jelenleg a településrészen az egyik legfontosabb közlekedési szűk keresztmetszet az **Etyek-Sóskúti út elágazás**, ahol a közlekedésbiztonság, a forgalom intenzitása és a településképi is forgalmi csomópont kiépítését indokolja.

Településképi szempontból is felújításra, átépítésre vár a **Kálvin tér** és a környező épületek (pl. a Szily kastély). Szintén a településképi és a kereskedelmi funkciók szempontjából célszerű átgondolni a Kastély ABC épületének felújítását, illetve átépítését (az épület a Budavidék Rt. tulajdonában van). Az ABC melletti telken (Nagy utca 69.) egy tető nélküli épület áll, évek óta ponyvával letakartan csúfítja a településképet. Szintén a településképi szempontjából problémás, rendezésre vár a Vörös pince környezete.

3.1.3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, LAKÁSÁLLOMÁNY

A településrészt nagyrészt kertvárosias lakóterületek alkotják, kivéve a Szent István és a Nagy utcákat, amelyek vegyes területet képeznek. **A településrészen található a város lakásállományának 20 százaléka.** Mivel ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból, így a lakásállomány egyharmada alacsony komfortfokozatú, illetve alacsony komfortfokozatú volt a 2001-es Népszámlálás időszakában. Napjainkra **a lakásállomány jelentősen átépült Bián**, összetétele nem jelez szociális problémákat a városrészben.

A településrész – és a város egésze – épített örökségeinek legfontosabb elemeit a **Sándor kastély**, a **Szentháromság szobor** és **Szily kastély képviselik. Mindkét épület felújításra szorul, a Szily kastély hasznosítása egyelőre nem megoldott.** Szintén a településrészen található és a település épített örökségének jelentős elmeit képviseli a **biai katolikus és a biai református templom**, valamint a református temetőben a **Szent Kereszt kápolna** romja.

A Római Katolikus Egyházközség megkezdte a Szent Anna templom felújítását, és a plébánia telkére is hasznosítási elképzelésekkel rendelkezik. A református templom karbantartott épület, bár a lábazat vizesedik. A református egyház a templomhoz tartozó parókia telkét szintén hasznosítani kívánja.

A temető parkolója és a romtemplom környezete szintén felújításra, rendezésre vár.

3.1.3.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A **természeti környezet** meghatározó eleme a településrész nyugati oldalán található **Biai halastó**, valamint nagyobb összefüggő zöldfelület a **református temető területe**. A temetőben a katonasírokat szükséges lenne rendezni, és a ravatalozó felújítása, vagy új ravatalozó építése indokolt.

A zöldfelületek összesített nagysága a településrészen: 4,2 ha.

3.1.4. TOVÁBBI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRÉSZEN

3.1.4.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS TÁVKÖZLÉSI FUNKCIÓK

A településrészen **három távolsági autóbusszmegálló-hely található**, egy a sósikúti úton, kettő a Nagy utcán. Posta és benzinkút nincs a településrészen.

3.1.4.2. KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓK

A településrészen működik a **Karikó János könyvtár** (jellemzőit a város egészéről szóló fejezetben bemutatottuk).

3.1.4.3. ÁLLAMI IGAZGATÁSI, HATÓSÁGI FUNKCIÓK

A településrészen nem működik állami igazgatási és hatósági funkció.

3.1.4.4. HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI FUNKCIÓK

A településrész viszonylag kevés humán szolgáltatással rendelkezik, ezek a településrész központjának környezetében koncentrálódnak.

- **Általános iskola (1 db):** A település közszolgáltatásai közül kiemelhető a Sándor kastélyban működő általános iskola (az iskolák problémáit az összárosi részben mutattuk be).
- **Óvoda (1 db):** Nem a zónában, de a zónahatárt képező Bajcsy-Zsilinszky út túloldalán működik a Batorbágyi Napközi Otthonos Óvoda egyik épülete, amelynek felújítása két ütemben 2002-ben és 2004-ben történt meg (az óvodai férőhelyek problémáit az összárosi fejezetben elemeztük.)
- **Családi Napközi:** Csodaposta Családi Napközi (Bocskay utca 1/A).

3.1.5. A KSH 2001. ÉVI NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATAI ALAPJÁN SZEGREGÁLÓ-DÁSSAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET JELLEMZŐI A TELEPÜLÉS-RÉSZEN¹

A KSH 2001-es adatai alapján a zónában a Béke utca, Csokonai köz közötti tömbben 40% feletti a szegregációs mutató. A terület Bia történeti településközpontjában az ún. Szugja területén található. A terület 2006 óta építészeti értékei, telekstruktúrája miatt helyi területi védetség alatt áll. A régi épületek fokozatosan épülnek át, a lakosság cserélődik. Rossz körülmények között segítségre szorultan egy család él a területen, leromlott komfort nélküli épületben. Felzárkóztatásukra és gondozásukra a Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat kellő figyelmet fordít, az önkormányzat rendszeresen szociális segéllyel, kamatmentes szociális kölcsönökkel, gyerekvédelmi kedvezménnyel, házi segítségnyújtással támogatja a rászorulókat.

¹ A KSH által készített térképet lásd a 3.10-es fejezetben!

A terület még burkolatlan útjainak felszámolására a tervek elkészültek, az önkormányzat folyamatosan keresi a pályázati és más forrásokat a tervek megvalósulása érdekében.

3.1.6. A TELEPÜLÉSRÉSZ ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Erősségek	Gyengeségek
- Jelentős épített örökség koncentrálódik a városrészben - Biatorbágy egyik történelmi központja - Az elmúlt években jelentős, közmű és településképet érintő fejlesztések történtek - Teljes körű közművesítés - A plébánia- és parókiaterületek fejlesztésekre adnak lehetőséget	- Az épített örökség védelme, megóvása csak részben valósult meg, leromlottak a kastélyépületek (a tulajdonos önkormányzat forráshiánya miatt) - Az épített örökségek hasznosítása nehézkes (Szily kastély) - A Sándor-kastély épülete szűkös, iskolai célokra korlátozottan alkalmas - A kereskedelmi-szolgáltató funkciók gyengék - Az infrastruktúra a folyamatos fejlesztések ellenére is egyes utcákban még hiányos - Rendezetlen forgalmi csomópont (Etyek-Sóskút), rendezésre váró Kálvin tér
Lehetőségek	Veszélyek
- Épített örökség hasznosítása (pl. turisztikai hasznosítás) - Városi hatókörű funkciók (kereskedelem és szolgáltatások) telepítése	- Öregedő településrészi társadalom - Műemléképületek nem hasznosíthatóak, leromlanak - Kereskedelmi-szolgáltató funkciók leépülése - Közfunkció elvesztése, az új iskola építése miatt

3.2. „B” ZÓNA – AZ EGYKORI VASÚTI NYOMVONAL MENTÉN KIÉPÜLT VÁROSI TERÜLET

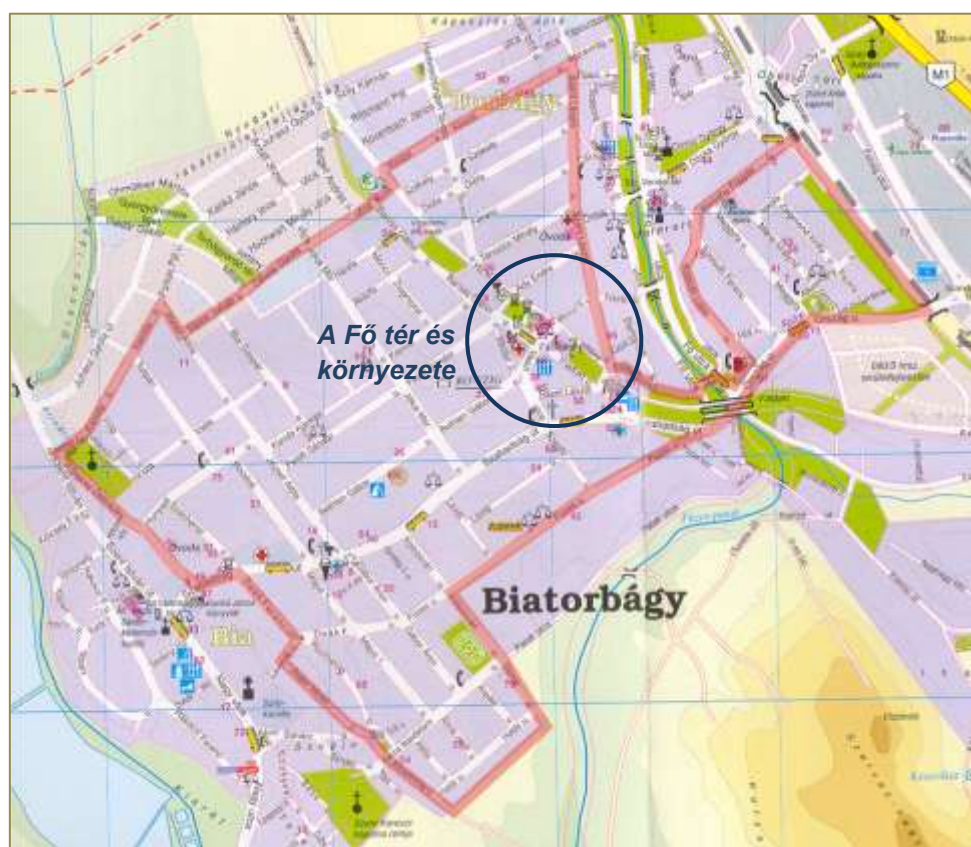
A „B” zóna magában foglalja a biai alközpont és a torbágyi alközpont közötti területet, amely döntően a XX. század első és második harmadában épült ki, illetve épül napjainkban is. A településrész korai fejlődése a vasút megjelenésének volt köszönhető, ezt követően kezdődött meg Torbágy és Bia összeépülése. A településrész legfontosabb közlekedési tengelye a Szabadság út, erről nyílnak a további gyűjtő, fontosabb kiszolgáló és feltáró utak (pl. a Viadukt u., a Vasút u., a Jókai Mór u, József Attila u., stb.). A zóna funkcionális ártértelekődése a 70-es évek közepét követően történt, amikor a vasút kitelepülésével a régi állomásépület környezetében, a Baross utcán, a Viadukt utcán és az Ybl Miklós út mentén elkezdett kiépülni az új településközpont. A zóna legfontosabb vegyes területe a Fő tér és környezete.

Az elmúlt időszakban a Fő téren és környezetében valósultak meg jelentős fejlesztések. A területen új építéssel, illetve felújítással jelentős intézményi beruházások valósultak meg. A volt vasútállomás kulturális funkciót kapott, az így létrejött Faluházhoz 2002-ben új nagyterem is épült. Új egészségügyi központ jön létre az Anya- és Csecsemővédő Intézet, a gyermekorvosi rendelő, valamint az új központi orvosi ügyelet kialakításával. A közelmúltban került átadásra az új Egészségház épülete is. A Városháza épülete bővült, ezzel jelentősen javult a lakossági

szolgáltatások színvonala. Az önkormányzat támogatásával új postahivatal, valamint a takarékszövetkezet kapott helyet a Fő téren. Pályázati források segítségével díszburkolatot kapott a Fő tér, a térre új játszótér települt és teljes zöldfelületi rekonstrukció is történt. A helyben működő gazdasági társaságok egy részének jelentős anyagi támogatásával, valamint pályázati forrásokból teljes körű felújításra került a Baross Gábor utca, a Viadukt utca, a Március 15. utca, az Ady Endre utca, valamint az Ybl Miklós sétány. A Fő-tér környékén földkábelben került elhelyezésre a vezetékes telefon és a kábeltévé hálózat, elbontásra, átépítésre került a Faluház előtti transzformátor állomás, teljes körű felújításra került a közvetlenül csatlakozó elektromos hálózat is. Megtörtént a csapadékvíz-elvezetési hálózat rendezése is

19. ábra

A város „B” zónája



A Viadukt utcában az önkormányzat által értékesített területen épült fel a Hotel Pontis. Szintén az önkormányzat által biztosított területen, önkormányzati támogatással épült fel a Boldog Gizella Idős- és Betegotthon is. A volt vasúti állomás épülete az önkormányzat által kiírt pályázat eredményeként az eredeti állapotnak megfelelően teljes körűen felújításra került, jelenleg egy gazdasági társaság tulajdonaként irodaház funkciót lát el.

3.2.1. GAZDASÁGI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRÉSZEN

A településrész kereskedelmi-gazdasági ellátottságának főbb mutatói az alábbiak:

- A kiskereskedelmi üzletek száma: 67 db
- Egyéni vállalkozás által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma: 24 db
- Vendéglátóhelyek száma a településrészen: 18 db
- A településrészben működő jelentősebb iparüzési adót fizető vállalkozások profilja: gyógyszer-nagykereskedelem (Medico Uno és Medico Pharma Kft.), vendéglátás és szállásszolgáltatás (Hotel Pontis Kft.), üzemanyag-kiskereskedelem (Varga és Társa Kft.), gépjárműjavítás, karbantartás (Temesvári és Társa Kft.), rendezvényszervezés (Waldorf Catering Kft.), élelmiszer jellegű kiskereskedelem (Budavidék Zrt.).

Vegyes övezeti, illetve lakóövezeti jellegéből adódóan nagyobb vállalkozások nem működnek a zónában, és a zóna közvetlenül nem határos az ipari területekkel, de a keleti oldala határos a vasútvonallal. A településrészen a K&H Bank és a Biatorbágy és Vidéke Takarékszövetkezet fiókja működik. Itt található a település postahivatala is, valamint a 40 szobás, háromcsillagos Hotel Pontis.

3.2.2. A TELEPÜLÉSRÉSZ TÁRSADALMA

A 2001. évi adatok szerint a településrészen élt a lakosság közel hatvan százaléka, de ez az arány az új lakóterületek kiépülésével napjainkra már jóval 50 százalék alá csökkent. A 2001. évi adatok szerint a településrész társadalmának korösszetétele hajszállal kedvezőtlenebb, mint a városi átlag, ám az aktivitási, képzettségi és jövedelmi mutatók körében kedvezőbb a helyzet a városi átlagánál (15. táblázat).

15. táblázat

A városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai – 'B' zóna

(A zárójeles dőlt adatok a városi átlagtól való eltérést jelzik, zölddel jelölve a kedvező, pirossal jelölve a kedvezőtlen irányú eltérést.)

Lakónépesség (Város egészéhez viszonyítva) 4875 fő (58,8%) Állandó népesség (Város egészéhez viszonyítva) 4874 (59,4%)	Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya 16,5% (-0,8%)	Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya 63,5% (0,0%)	Lakónépességen belül a 60 év feletti aránya 19,9% (+0,7%)
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül 19,8% (-2,8%)	Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában 14,5% (+0,9%)	Lakásállomány (Teljes lakásállomány arányában) 1696 db (55,7%)	Alacsony komfortfokozatú lakások aránya 17,2% (-5,9%)
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül 34,8% (-0,7%)	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 10,6% (-1,5%)	Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül 61,6% (+1,1%)	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 33,3% (-0,4%)

3.2.3. A TELEPÜLÉSRÉSZ KÖRNYEZETE**3.2.3.1. KÖZMŰVEK, UTAK, KÖZLEKEDÉS**

A településrész **teljes körűen közművesített (gáz, víz, szennyvízhálózat).**

A zónában a legfontosabb közlekedési szűk keresztmetszetet **a viaduktok alatti csomópont hiánya jelenti** (részletesebben lásd az összárosi rész közlekedési fejezetét!). A viaduktok alatt, több, a település forgalma szempontjából meghatározó utca nyílik, az elmúlt években a forgalom jelentősen nőtt, így a kereszteződés áteresztő képessége már nem elegendő.

A Szabadság utca felújítása teljes hosszában indokolt, de legalább a délnyugati végén a már felújított, Szentháromság tér – Bajcsy-Zsilinszky utca közötti szakaszhoz kapcsolódóan **a Bajcsy-Zsilinszky u. - Gábor Áron utca közötti szakasz felújítása és rendezése belátható időn belül szükséges lenne.** Ezen a szakaszon a Gábor Áron utca, Bocskai utca, József Attila utca és Május 1. utca valamint a Szabadság utca kereszteződésében kereskedelmi-vendéglátó, és egészségügyi alapellátási funkciók települtek, illetve itt található a biai malom épülete is (ipari örökség). A funkciók kiszolgálására nincs elegendő parkolóhely, hiányoznak a járdák, a csapadékvíz-elvezető árkok nyitottak, valamint az útburkolat minősége is kívánnivaló hagy maga után.

A zóna belső utcáinak többsége jó állapotú pormentes burkolattal van ellátva, egyes kisebb utcák (Kakukkfű utca, Virág utca, Kandó Kálmán utca, Akácfa utca) még zúzottköves burkolatú. A zóna keleti részében található Híd utca szintén nem rendelkezik aszfaltburkolattal.

Járdák az elmúlt időszakban a jelentősebb utcák mentén kiépültek, vagy kiépülésük folyamatban van (pl. Baross Gábor utca, Petőfi Sándor utca, Bethlen Gábor utca, Hunyadi utca, Bocskai utca, Ybl Miklós u.), de még mindig vannak hiányosságok. A zóna keleti oldalán található utcákban (pl. Meggyfa utca, Mária Királynő utca, Karinthy Frigyes utca) szintén nincsenek járdák, egyes utcákban a szabályozási szélesség nem is teszi lehetővé járdák kiépítését. Ezeken a területeken szintén jellemző a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés.

A településrészben elsősorban a Fő tér környezetében történtek jelentős fejlesztések (lásd az összvárosi rész jelentősebb városi fejlesztésekről szóló fejezetét!), ezen a területen az épületek és a közterek arculata, a közművek és az alpinfrastruktúra állapota, a közlekedés feltételei jók.

3.2.3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, LAKÁSÁLLOMÁNY

A településrészt nagyrészt kertvárosias lakóterületek alkotják, kivéve a Viadukt utca, Baross Gábor utca, Ybl Miklós sétány által határolt területet, valamint a Szabadság utca és az Ady Endre utca két oldalát, amelyek vegyes területek, itt koncentrálódik a város szinte összes jelentősebb városi hatókörű funkciója.

A 2001. évi népszámlálás adatai szerint a településrészen található a város lakásállományának 60 százaléka. (A városban az azóta megvalósult fejlesztésekkel, az új lakóterületek kiépülésével ez az arány 50 százalék alá csökkent.) A településrészen az alacsony komfortfokozatú lakások aránya lényegesen alacsonyabb, mint a városi átlag, amely mutató a 2001 óta eltelt időszakban tovább javult.

A településrészen található a város jelképe, a helyi védelem alatt álló kétpályás vasúti viadukt építmény. Jelenleg semmiféle forgalom nem folyik rajta. Bár állapota jelenleg többé-kevésbé kielégítő, felújítása hamarosan szükségessé válik.

Műemlékek nincsenek a településrészen. Helyi védelemre javasolt, vagy az alatt álló épület több is található (ilyenek pl. az egykori, még nem hasznosított vasúti épület(ek), a biai malom épülete, stb.).

A településrész vegyes területén, a Fő tér környezetében számos új építésű, fiatal vagy felújított, jó állapotú épület található (Egészségház, kereskedelmi és szolgáltató üzletek, Faluház, Polgármesteri Hivatal épülete, stb.). Egyes kereskedelmi épületek azonban még felújításra várnak (pl. Viadukt Étterem, Viadukt Csemege), valamint az egykori vasúti épületek közül sincs még mindegyik hasznosítva, így a város központjában jelentős fejlesztési lehetőségek és a városi funkciók (illetve azok hiányát) tekintve igények is mutatkoznak.

3.2.3.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A városrész összefüggő zöldfelületeit a viadukt rézsűi, valamint a Fő-tér, a Városháza kertje, az Ybl Miklós utca, a Viadukt utca, és a Baross Gábor utca között található zöld- és egyéb területek, pl. a Fő téren kialakított játszótér, valamint a szomszédos Szent Erzsébet téren épült kamasz játszótér, kresz- és gördeszka park határozzák meg. **A Viadukt utca és a Baross Gábor utca közötti terület Biatorbágy legrendezettebb, leginkább városias képet nyújtó területe.**

Emellett a városrészben számos további védendő, megőrzendő fa és facsoport található. Szintén jelentős zöldfelület, a településrészi lehatárolás során a zónához sorolt, annak nyugati részén található katolikus temető területe is. A további összefüggő zöldfelületek közül kiemelhető a Kolozsvári utcai sportpálya, valamint a biai református temető szomszédságában található Vörös pince. Utóbbi környezete rendezésre szorul (Fontos megjegyezni, hogy nem önkormányzati tulajdonú területről van szó.)

A zöldfelületek összesített nagysága a településrészen: 6,2 ha

3.2.4. TOVÁBBI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRÉSZEN

3.2.4.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS TÁVKÖZLÉSI FUNKCIÓK

A településrészen a Szabadság utca mentén három távolsági autóbusszmegálló-hely, míg a Baross Gábor utcában két megállóhely, az Ország utcában pedig egy megállóhely található. Posta a Fő téren található, benzinkút nincs a településrészen.

3.2.4.2. KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓK

A településrészen működik a kulturális funkciókat ellátó **Faluház** (jellemzőit a város egészéről szóló fejezetben bemutattuk). A zónában található a Kolozsvári utcai futballpálya (bemutatása az összárosi fejezetben történt meg).

3.2.4.3. ÁLLAMI IGAZGATÁSI, HATÓSÁGI FUNKCIÓK

A településrészen működik Biatorbágy Város Önkormányzata és a Német Kisebbségi Önkormányzat.

3.2.4.4. HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI FUNKCIÓK

A településrész **humán közszolgáltatásokban gazdag zóna**. Az iskolákat és a két óvodaépületet kivéve gyakorlatilag az összes közszolgáltatás ebben a zónában, jórészt a Fő tér közelében koncentrálódik.

- **Óvoda (2 db):** Biatorbágyi Napközi Otthonos Óvoda egyik épülete a Szent László utcában, a másik épület a Bajcsy-Zsilinszky utcában található. Utóbbi óvoda az „A”

zónához tartozó közszolgáltatásként is felfogható. (Az óvodai férőhelyek problémáit az összárosi részben már elemeztük.)

- **Családi Napközi (1 db):** A Babuka Családi Napközi a Bocskay u. 1/A alatt működik (lásd az összárosi fejezet is!).
- **Háziorvosi székhely (2 db):** A Táncsics Mihály u. és a Szent László u. sarkán található az egyik háziorvosi székhely, míg a város másik háziorvosi székhelye a Szabadság utca 8-ban (a biai településrészhez közel, de ebben a zónában működik). (Lásd az összárosi fejezet is!)
- **Gyermekorvosi székhely (2 db):** Szintén ebben a városrészben működik a város két gyermekorvosi Székhelye, a Petőfi út 39-ben, valamint a Vasút utca 6. alatt.
- **Anya és Csecsemővédelmi Intézet (1 db):** A gyermekorvosi rendelő épületében működik (Vasút u 6.).
- **Szakorvosi ellátás (1 db):** A Baross Gábor utcában épült meg az Egészség ház, ahol többféle szakorvosi ellátás vehető igénybe (lásd az összárosi fejezet is!).
- **Központi ügyelet (1 db):** A Vasút u 14. alatt található (lásd az összárosi fejezet is!).
- **Fogorvosok (2 db):** A Szabadság u 8-ban (ez egyik háziorvosi székhelyen), valamint a városközpont közelében Endre utcában érhető el fogorvosi ellátás.
- **Bentlakásos idősek otthona (1 db):** A Boldog Gizella Otthon a Boldog Gizella utcában működik (lásd az összárosi fejezet!).
- **Idősek napközi otthona (1 db):** Az újonnan átadott egészség ház nyújt ilyen jellegű szolgáltatást is.
- **Fogyatékosok nappali szociális ellátása (1 db):** Táncsics Mihály u. 9.
- **Biatorbágyi Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat (1 db):** A Szabadság út 8-ban működik (tevékenységéről lásd az összárosi fejezet!)
- **Gyógyszertár (1 db):** A Szabadság u 14. alatt működik a Forrás gyógyszertár.

3.2.5. A TELEPÜLÉSRESZ ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Erősségek	Gyengeségek
- Az iskolák és az óvodák kivételével lényegében az összes városi jelentőségű közszolgáltatás és hatósági funkció ide koncentrálódik - Az elmúlt években jelentős, városi hatókörű funkcióbővítő és városképet javító fejlesztések valósultak meg a Fő téren és környezetében - Kisvároshoz méltó városközpont, gondozott zöldfelületek - Teljes körű közművesítés - A város nevezetességei, a viaduktok a településrészen találhatók	- A településrész kereskedelmi és közszolgáltatási funkciói további fejlesztést, gazdagítást igényelnek - Zsúfolt, nem megfelelő kapacitású kereszteződés (Ország út, a Viaduktok környezetében) - Kihasználatlan vonzerők (pl. viaduktok) - Az infrastruktúra színvonala a jelentős fejlesztéseket követően sem egyenletes a városrészben, hiányokkal terhelt (pl. járdák, hiányzó és felújításra váró útburkolatok, felújításra vár a Szabadság u.)
Lehetőségek	Veszélyek
- További funkciók telepítése, a meglévők erősítése - A városközponti szerep erősödése - A városképet és az identitást meghatározó fejlesztések megvalósítása	- Intézményi szűk keresztmetszetek problémái (városi probléma is) - Kereskedelmi-szolgáltató funkciók nem fejlődnek tovább

3.3. „C” ZÓNA – A TORBÁGYI ALKÖZPONT

A torbágyi településrész a biai településközpont mellett Biatorbágy másik történelmi magja. A zóna határát keletről a vasút, nyugatról a Szent László utca képezi, délről a Boldog Gizella és az Ország út határolja. A településrész a Füzes-patak két partja, a patak mellett húzódó Fő út mentén épült ki. Az egykori településközpontot a torbágyi templom és környezete jelenti. Ezek a területek hordozzák Biatorbágy legkarakteresebb belterületi zöldfelületeit. A területet keletről a vasút határolja. A 70-es évek végén a vasúti nyomvonal megváltoztatásával Biatorbágy vasútállomása a torbágyi településrészre települt át (20. ábra).

3.3.1. GAZDASÁGI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRESZEN

A településrész kereskedelmi és szolgáltatási ellátottságának legfontosabb mutatói az alábbiak:

- A kiskereskedelmi üzletek száma: 16 db
- Egyéni vállalkozás által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma: 9 db
- Vendéglátóhelyek száma a településrészen: 2 db
- A településrészben működő jelentősebb iparüzési adót fizető vállalkozások profilja: szállítmányozás, gépi földmunka (Reil Trans Kft., Reál Mobil Kft.)

Vegyes övezeti, illetve lakóövezeti jellegéből adódóan nagyobb vállalkozások nem működnek a zónában, és a zóna közvetlenül nem határos az ipari területekkel. A zónában található a biatorbágyi vasútállomás épülete is.

20. ábra

A torbágyi alközpont („C” zóna)



3.3.2. A TELEPÜLÉSRÉSZ TÁRSADALMA

A 2001. évi adatok szerint a településrészen a lakosság 14,4 százaléka élt, de ez az arány az új lakóterületek kiépülésével napjainkra 10 százalék körül alakul.

16. táblázat

A városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai – 'C' zóna
(A zárójeles dőlt adatok a városi átlagtól való eltérést jelzik, zölddel jelölve a kedvező, pirossal jelölve a kedvezőtlen irányú eltérést.)

Lakónépesség (Város egészéhez viszonyítva) 1191 fő (14,4%) Állandó népesség (Város egészéhez viszonyítva) 1181 (14,4%)	Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya	Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya	Lakónépességen belül a 60 év felettek aránya
	19,7% (+2,4%)	63,1% (-0,4%)	17,2% (-2,0%)
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	Lakásállomány (Teljes lakásállomány arányában)	Alacsony komfortfokozatú lakások aránya
26,1% (+3,5%)	10,3% (-3,3%)	406 db (13,3%)	21,4% (-1,7%)
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya
35,2% (-0,3%)	14,4% (+2,3%)	60,4% (-0,1%)	30,1% (-3,6%)

A 2001. évi adatok szerint **a településrész korösszetétele kedvezőbb, mint a városi átlag**, azonban az iskolai végzettség tekintetében a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya 3,5 százalékkal magasabb, a felsőfokúak aránya pedig 3,3 százalékkal alacsonyabb, mint a városi átlag. **A foglalkoztatási, jövedelmi adatok tekintetében inkább kedvezőnek tűnik a városrész helyzete:** az aktivitás a városi átlagnak felel meg, a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya közel 4 százalékkal alacsonyabb, mint a városi arány (16. táblázat).

3.3.3. A TELEPÜLÉSRESZ KÖRNYEZETE

3.3.3.1. KÖZMŰVEK, UTAK, KÖZLEKEDÉS

A településrész **teljes körűen közművesített** (gáz, víz, szennyvízhálózat).

A zóna utcáinak útburkolatai általában jó állapotúak, jelentős részük a közelmúltban épült, vagy került felújításra. Ugyanakkor **a zóna egyes utcáiban zúzott köves, vagy rossz állapotú a meglévő útburkolat.** Felújításra, kiépítésre várnak a patakpart két oldalán futó Fő utca és a Pátyi út szervízútjai, az Alsó-Pátyi utca és a Felső-Pátyi utca. Az új útburkolatok kialakításakor az elektromos légvezetékek földkábeles kiváltására is szükség van. A patakparton található (a kocsmával szemben) a szennyvízátemelő épülete, amelynek felújítása és a korszerűsítése esedékes.

A városrészben található **Biatorbágy vasútállomása.** A 70-es évek elején épült épület állapota rossz, régóta felújításra vár. A vasútállomáshoz tartozó parkoló szintén felújításra szorul. A parkoló mellett található a Biatorbágy vasútállomás elnevezésű buszmegálló-hely is, ahol a Vértess Volán járatai és a Volánbusz járatai is megállnak. Biatorbágy ipari-kereskedelmi foglalkoztatói szerepköre alapján, a kiterjedt ingázás, valamint az elővárosi közlekedés igényei, a közösségi közlekedés ösztönzése alapján **indokolt lenne a vasútállomás és környezetének intermodális csomóponttá fejlesztése,**

3.3.3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, LAKÁSÁLLOMÁNY

A településrész nagyrészt kertvárosias lakóterület. Vegyes terület a templom környezete, a Vendel tér, a Dózsa György út és Fő-út menti területek.

A 2001. évi népszámlálás adatai szerint **a településrészen a lakásállomány 13,3 százaléka található.** A településrészen **az alacsony komfortfokozatú lakások aránya valamivel alacsonyabb, mint a városi átlag.**

A településrész legfontosabb építészeti öröksége a torbágyi katolikus templom. Az épület a katolikus egyház tulajdonában van, állapota közepes, lábazata vizesedik, vakolata málllik. A másik műemlék a torbágyi Szentháromság-szobor, amely a templom környezetében áll.

Bár az átépülések folyamatosak, a lakóingatlanok közül több megőrizte eredeti homlokzatát. Az Önkormányzat a torbágyi településkép megőrzése érdekében 2006-ban a teljes településközpontot helyi védettség alá helyezte.

3.3.3.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A városrész összefüggő zöldfelületeit a Füzes-patak partja és a templom környezete jelenti, e két zöldfelületet egymástól a Pátyi út, illetve a Fő utca választja el.

A Füzes patak mentén széles, a medret követő hosszanti sáv alkotja a zöldterületet, amely a viadukt alá érve kiszélesedik. A patak völgy fontos ökológiai folyosó a település belterületén. A patak két oldalán füves gyepterület szegélyezi, jellemző az idős, vízparti lágyszárú vegetáció. A patak partján található a Füzes játszótér is. A későbbi átfogó rekonstrukció és fejlesztések szempontjából **probléma, hogy a patakpart területére több ingatlan is beékelődött.**

A torbágyi katolikus templom dombra épült, a templom környezetét alkotó zöldterület növényei között hangulatos idős akácfák, juharok, eperfák, szikfák és fiatalabb fás növények alkotják a domboldali fásszárú vegetációt. A templom bejárata előtt tuják, elfekvő fenyők és buxus alkotja a növényzetet. A templomot virágoskert veszi körül.

A zöldfelületek összesített nagysága a településrészen: 8 ha

3.3.4. TOVÁBBI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRÉSZEN

3.3.4.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS TÁVKÖZLÉSI FUNKCIÓK

A településrészen a Dózsa György úton, valamint a Fő utcán található két távolsági autóbusszmegálló-hely. Az Ország u. és a Fő út (Pátyi út) kereszteződésében benzinkút működik.

3.3.4.2. KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓK

A településrészen működő Községi Ház 2004-ben alakította ki az önkormányzat egy meglévő épület hasznosításával.

3.3.4.3. ÁLLAMI IGAZGATÁSI, HATÓSÁGI FUNKCIÓK

A településrészen nem működik államigazgatási vagy hatósági funkció.

3.3.4.4. HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI FUNKCIÓK

A településrészen két alapvető közszolgáltatás működik:

- **Óvoda (1 db):** Biatorbágyi Napközi Otthonos Óvoda fő épülete a Fő utca 61. alatt található. (Az óvodai férőhelyek problémáit az összvárosi részben már elemeztük.)

- **Általános Iskola (1 db):** Az általános iskola a torbágyi településrészen a Karinthy Frigyes utca 4. szám alatt működik (problémáiról az összárosi fejezetben esett szó). (A városrészi lehatárolás alapján az iskola inkább a „B” zónához tartozik.)

Ezen felül a településrészen működik a **Forrás gyógyszertár** is (Fő út 63).

3.3.5. A KSH 2001. ÉVI NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATAI ALAPJÁN SZEGREGÁLÓ-DÁSSAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET JELLEMZŐI A TELEPÜLÉS-RÉSZEN²

A KSH 2001-es adatai alapján a zónában a torbágyi katolikus templom alatti tömbben 50% feletti a szegregációs mutató. A tömbben 5 ingatlan található, egy telek nem beépített, az épületek egy kivétellel újak, vagy felújítottak. A tömb helyi területi védettség alatt áll, és a műemlék templom műemléki környezetébe is tartozik. A tömb fokozatosan újul meg, a lakások mellett szolgáltató funkciók, gyógyszertár és ennek vonzásában természetgyógyász rendelő betelepülését tervezik a tulajdonosok. Az egyetlen leromlott állapotú ingatlan lakói nem szorulnak támogatásra, a Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat segítségét nem igényelték. Az épület felújítására igénybe vehető a helyi építészeti értékek felújítására szolgáló értékvédelmi támogatás. Az terület része a településközpont rehabilitációra kijelölt akcióterületének, mellyel az önkormányzat a KMOP keretében kiírt pályázaton kíván indulni.

3.3.6. A TELEPÜLÉSRÉSZ ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Erősségek	Gyengeségek
• A település egyik történelmi központja • A település legfontosabb belterületi zöldfelületi értékei itt találhatóak (Füzes patak, torbágyi templom környezete) • Teljes körű közművesítés • Jelentős fejlesztések történtek az elmúlt időszakban	• Gyenge kereskedelmi és szolgáltatói jelenlét • Az iskolán és az óvodán kívül nincs jelentős közszolgáltatási funkció • Rossz állapotú vasútállomás, kevés parkolóhely • Az óvoda és az iskola kapacitásai szűkek, elégtelenek (városi probléma) • Egyes utcák útburkolatai felújításra várnak, hiányzó járdák • Erős forgalom a Pátyi úton • A terület zöldfelületi funkciók szempontjából alulhasznosított
Lehetőségek	Veszélyek
• További közösségi funkciók telepítése, a meglévők erősítése • Az alközponti szerep további erősödése • A zöldterületek fejlesztése, közpark kialakítása a Füzes Patak mentén • A városkép javítása, rendezvények	• Közfunkció elvesztése (új iskola építése miatt) • Kereskedelmi-szolgáltató funkciók leépülése • A természeti környezet minőségének romlása

² A KSH által készített térképet lásd a 3.10-es fejezetben!!

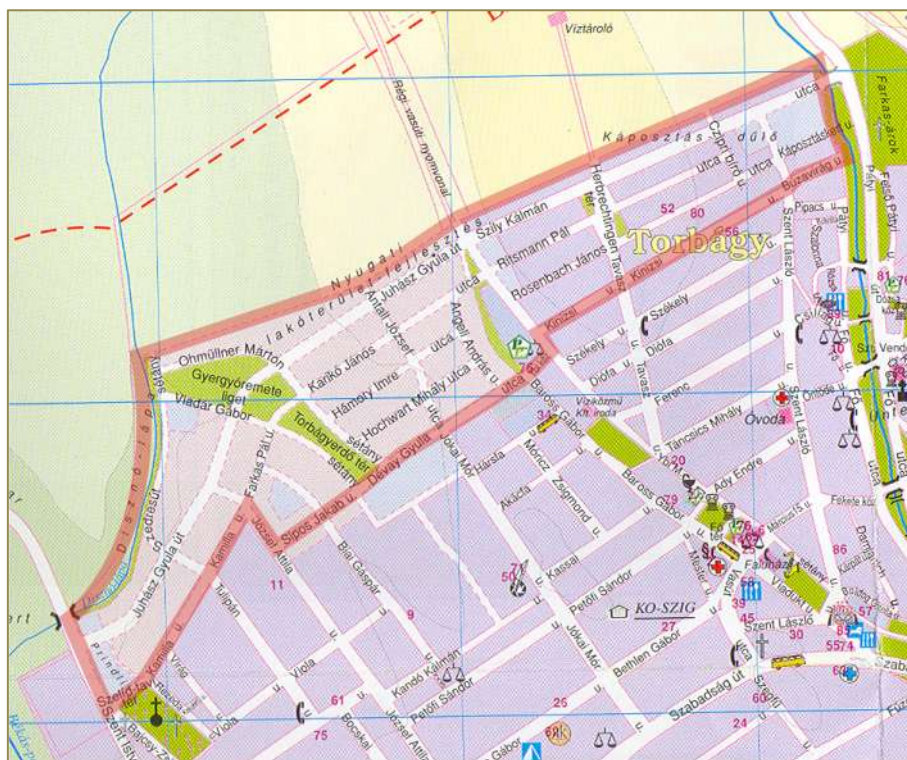
3.4. „D” ZÓNA – AZ ÚJ ÉSZAKNYUGATI LAKÓTERÜLET

Az új nyugati lakóövezet a kilencvenes évek második felében, illetve az ezredfordulót követően kezdett kiépülni, illetve kiépülése ma is folytatódik. A zóna jelentőségét az adja, hogy a kilencvenes évek közepétől napjainkig közel 800 lakás épült a településrészen, így Biatortörbágy legfiatalabb és egyben leggyorsabban fejlődő lakóterületéről van szó.

A településrészen vegyes övezet az Ybl Miklós sétány környezetében található, illetve egyes, még be nem épült területek lettek kijelölve vegyes területként kereskedelmi és intézményi célokra a zóna északkeleti és nyugati végén.

21. ábra

A város „D” zónája



3.4.1. GAZDASÁGI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRESZEN

A településrész kereskedelmi és szolgáltatási ellátottságának legfontosabb mutatói az alábbiak:

- A kiskereskedelmi üzletek száma: 7 db
- Egyéni vállalkozás által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma: 1 db
- Vendéglátóhelyek száma a településrészen: 2 db
- A településrészben működő jelentősebb iparüzési adót fizető vállalkozások profilja: a településrészen nincsenek jelentősebb iparüzési adót fizető vállalkozások.

Vegyes övezeti, illetve lakóövezeti jellegéből adódóan nagyobb vállalkozások nem működnek a zónában, a zóna közvetlenül nem határos az ipari területekkel sem.

22. ábra

Az északnyugati lakóvezeti fejlesztési terület („D” zóna)



3.4.2. A TELEPÜLÉSRÉSZ TÁRSADALMA

A 2001. évi népszámlálási adatok szerint a településrészen mindössze 115 állandó lakos élt, napjainkban pedig közel 2000, így a 8 évvel ezelőtti adatok semmiféle tekintetben nem mérvadóak, elemzésük nem ad valódi képet a zóna társadalmáról, az itt élők aktivitásáról és foglalkoztatottságáról.

Mint Biatorbágy legfiatalabb településrésze a zónában a lakásállomány átlagos életkora 4-6 év, a beköltözők átlagéletkora 40 év körüli, 60 év feletti beköltözőkről pedig gyakorlatilag nem beszélhetünk. Foglalkoztatott nélküli háztartások gyakorlatilag nincsenek, az inaktivitást elsősorban a gyermekvállalás okozza. (A településrészen nagyon sok fiatal, gyermekes család él.) Az átlagos képzettségi szint jóval meghaladja a települési átlagot, a településrészeire költözők közel 60 százaléka diplomás.

3.4.3. A TELEPÜLÉSRÉSZ KÖRNYEZETE

3.4.3.1. KÖZMŰVEK, UTAK, KÖZLEKEDÉS

A településrész **teljes körűen közművesített (gáz, víz, szennyvízhálózat).**

A zóna **minden utcája pormentes**, az **útburkolatok újonnan épültek**, kivéve azokat a részeket, ahol még nem épült ki az úthálózat (északnyugati fejlesztési zóna, lásd a 22. ábra piros zónájának felső részét!). A **csapadékvíz-elvezető hálózat a településrészen zárt**, az

elektromos közművek is a föld alatt húzódnak. A településrész a közművek tekintetében Biatorbágy egyik legfejlettebb zónája.

A településrészt Biatorbágy „B” zónájával összekötő fontosabb utak az Ybl Miklós sétány (a régi vasúti nyomvonal), az Antall József utca, a Herbrechtingen (Tavaszi) utca, valamint a Szent László utca. Ezek az utcák sugárirányban szabdalják fel a városszövetet, a településrész lakóterületének már kiépült utcái ezekre merőlegesen, egymással és a települési határral párhuzamosan futnak északnyugat – délkelet irányban.

3.4.3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, LAKÁSÁLLOMÁNY

A településrész kertvárosias lakóterület. Jelenleg körülbelül a lakásállomány 15-20 százaléka található a településrészen, ez az arány folyamatosan nő. A beépítés keletről nyugatra történik, jelenleg az övezet nyugati része nincs még beépítve, illetve beépülése jelenleg is folyik.

A beépítésekre jellemző az egy és kétszintes, esetenként a lakóparki jellegű beépítés.

A településrész fiatal, az épületek az elmúlt tíz évben épültek, így a településrész építészeti örökséggel nem rendelkezik.

3.4.3.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A városrész a település belterületi határán helyezkedik el, a szomszédos külterületek mezőgazdasági területek. A településrészen jelenleg az összefüggő zöldterület a **Herbrechtingen tér**, és a rendezési terv is előírja két, egymással összefüggő zöldterületet, ez lesz a **Gyergyóremete liget**, valamint a **Torbágyerdő tér**, amennyiben a térnek helyet adó fejlesztési terület beépül.

A zöldfelületek (tervezett) összesített nagysága a településrészen: 0,8 ha

3.4.4. TOVÁBBI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRÉSZEN

3.4.4.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS TÁVKÖZLÉSI FUNKCIÓK

A településrészen két **távolsági buszmegálló** található.

3.4.4.2. KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓK

A településrészen közösségi funkció még nem települt.

3.4.4.3. ÁLLAMI IGAZGATÁSI, HATÓSÁGI FUNKCIÓK

A településrészen nem működik államigazgatási vagy hatósági funkció.

3.4.4.4. HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI FUNKCIÓK

A településrészen 2006-ban adták át a **Biatorbágyi Napközis Óvoda Meserét tagóvodájának épületét**. (Az óvodai férőhelyek problémáit az összárosi részben már elemeztük.) Az Ybl sétányon működik a **Szent Erzsébet Patika** is.

3.4.5. A TELEPÜLÉSRESZ ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Erősségek	Gyengeségek
• Modern, új településrész • Fiatal, képzett lakosság • Teljes körű, a legjobb minőségű közműhálózat a városban • Kiváló lakókörnyezet	• Nincs kereskedelmi és szolgáltatói funkció a városrészben • Az óvodán kívül nincs jelentős közszolgáltatási funkció a városrészben • Az óvodai kapacitások szűkek (összárosi probléma is) • Kiterjedt ingázás („alvó városrész”) • A településrész közlekedési kapcsolatai, (az 1-es főúttal való kapcsolat) nem ideálisak, a városrész megközelítése a település többi részén keresztül történik, amely zsúfoltságot okoz a városban
Lehetőségek	Veszélyek
• A településrész további kiépülése • Közösségi és kereskedelmi szolgáltató funkciók megtelepülése	• A további betelepülésekkel a közlekedési problémák súlyosbodása (összárosi probléma is) • A kereskedelmi és szolgáltató funkciók hosszabb távon sem épülnek ki • Tartósan fennmaradó funkcióhiány • Az óvodai és az iskolai kapacitások hiánya miatti problémák kiéleződése (összárosi probléma is)

3.5. „E” ZÓNA – A VÁROS DÉLKELETI ZÓNÁJA A RÉGI VASÚTI NYOMVONALTÓL ÉS A FÜZES UTCÁTÓL DÉLRE

Az E-zóna a város déli, illetve délkeleti része. Nagyonbbrészt kertvárosias lakóterület, de jelentős összefüggő zöldterületeket is hordoz a viadukt, illetve a Füzes patak medre mentén. A településrész zártkertekből alakult lakóterületté 2002-ben (23. ábra).

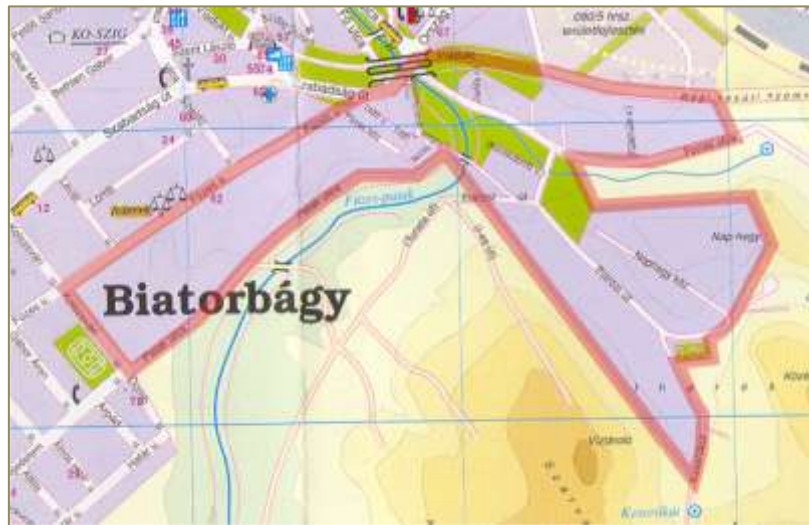
3.5.1. GAZDASÁGI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRESZEN

A településrész kereskedelmi és szolgáltatói ellátottságának legfontosabb mutatói az alábbiak:

- A kiskereskedelmi üzletek száma: 1 db
- Egyéni vállalkozás által üzemeltetett kiskereskedelmi üzletek száma: 1 db
- Vendéglátóhelyek száma a településrészen: 1 db
- A településrészben működő jelentősebb iparüzési adót fizető vállalkozások profilja: a településrészben nem működnek jelentősebb iparüzési adót fizető vállalkozások.

23. ábra

A város „E” zónája



3.5.2. A TELEPÜLÉSRÉSZ TÁRSADALMA

A 2001. évi, népszámlálási adatok szerint a településrészen mindössze a lakosság 5 %-a élt (17. táblázat).

17. táblázat

A városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai – 'E' zóna

(A zárójeles dőlt adatok a városi átlagtól való eltérést jelzik, zölddel jelölve a kedvező, pirossal jelölve a kedvezőtlen irányú eltérést.)

Lakónépesség (Város egészéhez viszonyítva) 418 fő (5,0%)	Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya	Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya	Lakónépességen belül a 60 év feletti aránya
Állandó népesség (Város egészéhez viszonyítva) 411 (5,0%)	18,9% (+1,6%)	65,1% (+1,6%)	16,0% (-3,2%)
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	Lakásállomány (Teljes lakásállomány arányában)	Alacsony komfortfokozatú lakások aránya
18,4% (-4,2%)	23,1% (+9,5%)	188 db (6,2%)	23,4% (+0,6%)
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya
33,8% (-1,7%)	9,2% (-2,9%)	61,8% (+1,3%)	29,8% (-3,9%)

A településrész korösszetétele valamivel kedvezőbb, mint a városi átlag, és az iskolai végzettség, az aktivitási és a jövedelmi mutatók tekintetében is jobb helyzetben van a településrész, mint a város egésze. Különösen kiemelkedőek az iskolázottsági adatok, a településrészen élők 10 százalékkal nagyobb arányban felsőfokú végzettségűek, mint a város átlaga.

3.5.3. A TELEPÜLÉSRESZ KÖRNYEZETE

3.5.3.1. KÖZMŰVEK, UTAK, KÖZLEKEDÉS

A településrész **teljes körűen közművesített (gáz, víz, szennyvízhálózat).**

A zóna főbb utcái pormentesek, azonban **számos kisebb utca és köz még zúzottköves borítású.** A csapadékvíz-elvezetés jellemzően nyitott árkokkal történik. Járdák a településrész szinte teljes területéről hiányoznak.

3.5.3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, LAKÁSÁLLOMÁNY

A településrész fiatal, kertvárosias lakóterület. A lakásállomány alig több mint hat százaléka található a településrészen. A folyamatos átépülések ellenére sok lakás alacsony komfortfokozatú, arányuk valamivel kedvezőtlenebb, mint a városi arány.

A településrész jelentősebb építészeti örökséggel nem rendelkezik.

3.5.3.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A városrész a déli zöldterületek határán helyezkedik el, a szomszédos külterületek részben Natura 2000 védettség alá tartoznak. A településrész belterületén a legfontosabb összefüggő zöldterület a viadukt alatti terület a régi vasúti nyomvonal területe, a Zétényi János utca (Forrás völgy) és az Iharos út menti terület, az Iharosi sportpálya, és az iharosi gyermektábor.

A zöldfelületek összesített nagysága a településrészen: 4,8 ha.

3.5.4. TOVÁBBI FUNKCIÓK A TELEPÜLÉSRESZEN

3.5.4.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS TÁVKÖZLÉSI FUNKCIÓK

A településrészen jelenleg helyi közlekedés nincs (ahogy a város egészében sem). A távolsági buszok megállói a Szabadság út és az Ország út mentén találhatóak.

3.5.4.2. KÖZÖSSÉGI FUNKCIÓK

A településrésze közösségi funkció még nem települt.

3.5.4.3. ÁLLAMI IGAZGATÁSI, HATÓSÁGI FUNKCIÓK

A településrészen nem működik államigazgatási vagy hatósági funkció.

3.5.4.4. HUMÁN SZOLGÁLTATÁSI FUNKCIÓK

A településrészen található az **iharosi úti sportpálya**, valamint az **iharosi gyermektábor**. Ugyancsak a zónában működik a **Magyar Belmisszió Szolgálat**.

3.5.5. A KSH 2001. ÉVI NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATAI ALAPJÁN SZEGREGÁLÓ-DÁSSAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET JELLEMZŐI A TELEPÜLÉS-RÉSZEN³

A KSH 2001-es adatai alapján a zónában a Forrás utca mentén 2 tömb található, melyekben a szegregációs mutató 50% feletti, valamint egy tömb a Naphegy-köz Iharos felőli végén, ahol a szegregációs mutató 40% feletti. A Forrás utca menti tömbök volt zártkerti területek, melyek fokozatosan épülnek át lakóterületté, a településfejlesztési koncepció szerint Biatorbágy rekreációs területei. 2001 óta a tömbök jelentősen átalakultak, néhány megmaradt nyaralóépület kivételével igényes kertvárosi beépítés a jellemző. Szegregált terület nincs a környéken. A Naphegy-köz menti terület szintén zártkert volt, melyet a Magyar Belmisszió megvásárolt, jelenlegi besorolása kertvárosias lakóterület, a tulajdonos táboroztatásra használja a területet, állandó lakosa nincs a területnek.

3.5.6. A TELEPÜLÉS-RÉSZ ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Erősségek	Gyengeségek
- Képzett lakosság - Teljes körű közművesítés - Jelentős nagyságú, jó állapotú zöldterületek - A természeti környezet állapota jó	- Elenyésző a kereskedelmi és szolgáltatási funkciók jelenléte - Semmiféle közszolgáltatási funkció nincs a városrészben - Az alap infrastruktúra állapota kívánnivalókat hagy maga után
Lehetőségek	Veszélyek
Gazdasági közszolgáltatási funkciók telepítése	A természeti környezet állapotának romlása

3.6. „H” ZÓNA – A DÓZSA GYÖRGY ÚT KELETI SZAKASZA

A „H” zóna gyakorlatilag egy beékelődés a vasúti pálya és a Felvég utca között, lényegében a Dózsa György út keleti szakaszáról és az Állomás utcáról van szó. Jelentőségét az adja, hogy vegyes övezetű terület, a torbágyi alközpont központi területének folytatása. Lakosainak száma azonban mindössze 86 fő, amely mindössze a település teljes népességének 1%-a.

³ A KSH által készített térképet lásd a 3.10-es fejezetben!!

A népszámlálási adatok szerint a településrész kormegoszlása, foglalkoztatottsági és jövedelmi mutatói lényegesen nem térnek el a városi átlagtól. A településrészen a lakások száma mindössze 28 darab, az alacsony komfortfokozatú lakosok aránya megegyezik a városi átlaggal.

A településrészen nincs jelentős gazdasági aktivitás, de a zóna délről közvetlenül határos a Felvég-úti ipari parkkal.

A közművesítettség teljes, ugyanakkor az infrastruktúra egyes elemei javíthatóak (pl. a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés). Köz- és kereskedelmi szolgáltatások ezen a településrészen egyáltalán nincsenek, de könnyen elérhetőek a vasút túloldalán a torbágyi településrészen (a C zónában).

24. ábra

A város „H” zónája



3.7. „F” ÉS „G” ZÓNÁK, VALAMINT EGYÉB KÜLTERÜLETEK

Ezek a területek zártkerti és szőlőterületek, amelyek közül a **Katalin hegy (F zóna, 17. ábra)** és a **Peca tó (G zóna, 25. ábra)** területe emelhető ki. Mindkét terület üdülőterületi besorolást kapott a rendezési tervben. A Katalin-hegyen 958 db telek található, 2006-ban a bejelentett lakók száma 115 fő volt, míg a nyári népesség elérte a 800 főt. A Peca tó környékén 889 telek található, az önkormányzat adatai alapján 189 fő állandó lakos élt a területen, a nyári népesség pedig elérte az 500 főt. A Peca tó környékén három élelmiszerjellegű kiskereskedelmi üzlet is működik.

A Népszámlálás adatai (2001) szerint ezeken a területeken magas az alacsony komfortfokozatú lakások aránya (a Katalin hegyen és a Peca tó környezetében meghaladja a 80 százalékot), ami annak köszönhető, hogy sem víz-, sem csatorna nem épült ki a területen. Az azóta eltelt időszakban a Katalin hegy egy részén kiépült a vezetékes vízellátás, de a csatornahálózat még nem. A Peca tó környékén is tervezett a közművesítés. Egyik területen sincsenek szilárd burkolatú utak, megépítésük a közművesítést megelőzően nem fog megtörténni.

25. ábra

A város „G” zónája (Peca-tó külterület, üdülőterület)



A további zártkertes, mezőgazdasági jellegű terület a Szarvas-, Kutya- és Ürge-hegy 2236 telke. Ezeken a területeken szintén egyre több a kiköltöző, bár ezeken a területeken az infrastruktúra feltételei egyáltalán nem biztosítottak. A területeken az önkormányzat adatai szerint a bejelentett állandó lakosok száma 196 fő, a hétvégi nyári népesség eléri az 500 főt.

3.8. „I” ZÓNA - IPARI TERÜLETEK

Az ipari területek egybefüggő zónát képviselnek az 1-es út és az M1-es autópálya, valamint a vasút mentén. **(Az ipari parkokról, az itt működő vállalkozásokról a városi helyzetértékelés fejezetben már részletesen megemlékeztünk.)** A város ezeket a területeket már a kilencvenes évek első felében közművesítette, betelepülésük ezt követően indult meg, illetve gyorsult fel. Jelenleg a parkok területe kb. 65-70 százalékban épült be, további tartalékterületek a Pátyi út és a vasút közötti területen a település északi határánál, valamint a Vendel park északkeleti oldalán (Tulipánkert 052/3 hrsz.) található. Ezen területek közművesítése az igények jelentkezésével egyidőben történik.

A parkok közlekedési kapcsolatai és belső közlekedési hálózatuk kiváló. Forgalmuk nem zavarja a lakóterületeket, ugyanis az ipari parki területeknek közvetlenül az M1-es autópályához és az 1-es főúthoz kapcsolódnak, így az általuk okozott forgalom és légszennyezés csekély mértékű.

Speciális ipari parki terület a Premier Outlet Center, ahol elsősorban ruházati jellegű kiskereskedelmi üzletek működnek (a statisztikák szerint 74 db kiskereskedelmi üzlet működik a területen, a kereskedelmi szolgáltatásokat 12 vendéglátóhely egészíti ki.) (Lásd a városi léptékű fejezeteket is!)

26. ábra

A város „I” zónája, az ipari parki területek



3.9. TERMÉSZETI ÉRTÉKEKET HORDOZÓ KÜLTERÜLETEK

A város jelentős természeti értékekkel rendelkezik, elsősorban a várostól délre, délnyugatra és nyugatra található külterületeken. Ebbe a körbe sorolható egyebek mellett a Torbágyi-erdő, a Forrás-völgy, az Iharos-völgy, a Biai-erdő, az Öreg-hegy, a Szarvas hegy, a Kutya-hegy, a Bolha hegy, a Biai Halastó, stb., köztük olyan unikális természeti örökségekkel, mint a Nyakaskő, a Százlépcső-Madárszirt. Ezek a területek védettek (lásd a 2.1.4-es fejezetet is!).

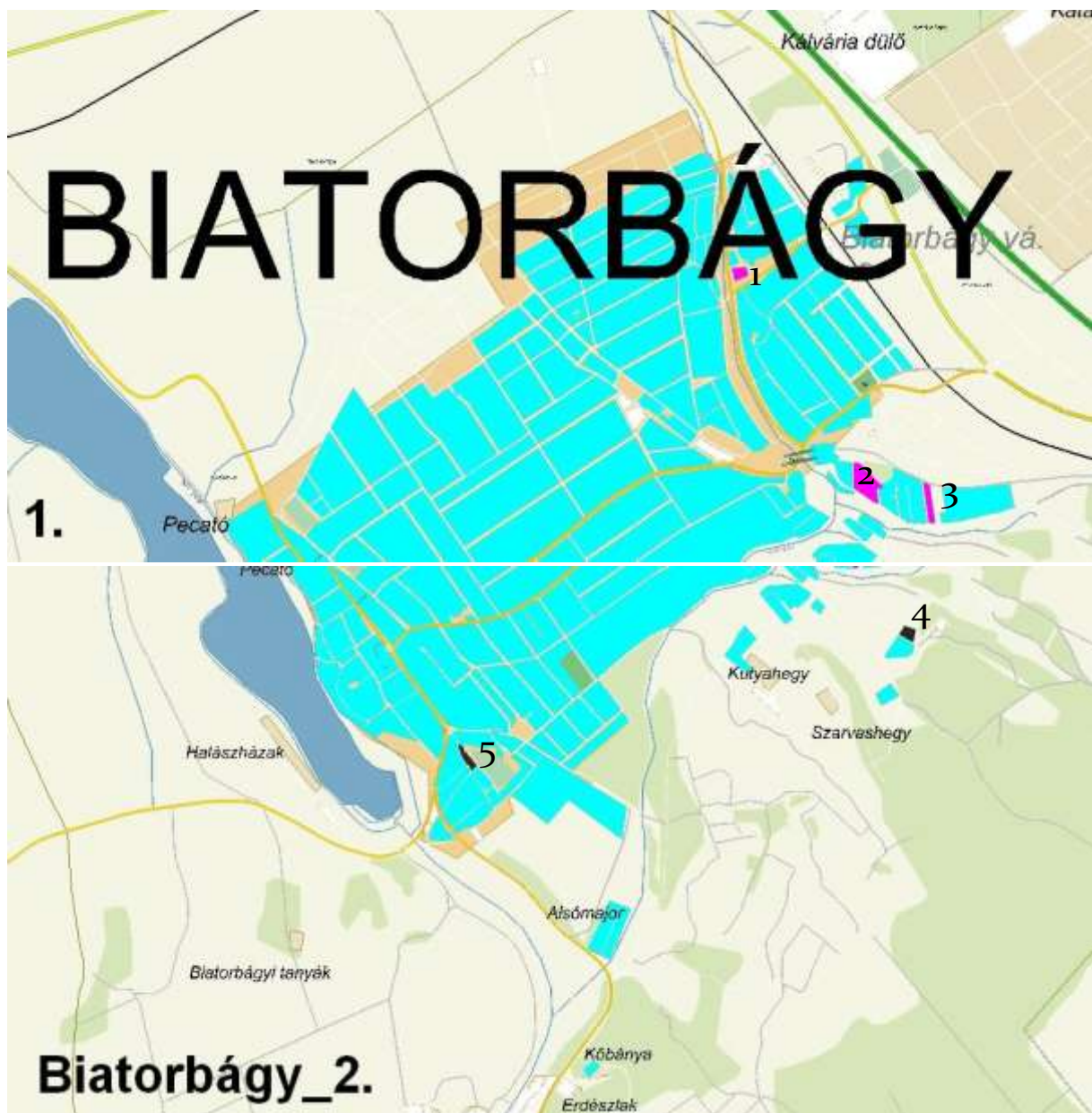
A várost övező zöldterületek megőrzése elsődleges érdek. A területek emellett turisztikai vonzerőt is képviselnek. Az Iharos-völgy rekreációs, sport- és aktív turisztikai jellegű hasznosítása jelenleg is folyik, a terület kedvelt kiránduló és sportolási célpont. A fontosabb létesítmények közül kiemelhető a lovas pálya, Iharos völgyi sportkomplexum és a gyermektábor. A természeti területeken épített örökségek (Szily-kápolna) és felhagyott katonai létesítmény (egykori rakétabázis) is található. A területen halad keresztül a Budavidék Zöldút is.

3.10. SZEGREGÁLT, VAGY SZEGREGÁCIÓVAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK HELYZETÉRTÉKELÉSE

Biatorbágyon sem a Népszámlálás adatai sem a tényleges helyzet nem utal szegregálódó területek jelenlétére.

27. ábra

A 2001. évi népszámlálási adatok alapján KSH által készített, szegregátumokat jelző térkép



A KSH-t idézve (lásd a 27. ábrát is!):

„Adataink szerint az Önök településén nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelne a tényleges szegregátum feltételeinek.”

A 27. ábra térképén fekete illetve mályva színnel jelölt területek bemutatását az egyes településrészek vizsgálatánál hajtottuk végre (lásd a 3.1.5., 3.3.5. és a 3.5.5. fejezeteket!), és megállapítottuk, hogy ezek a területeken vagy egyáltalán nincs már szegregációs probléma, vagy a jelenleg is fennálló szociális problémákat a város szociális ellátórendszere kezelni tudja.

A város 2009-ben elkészült szociális térképe alapján az is megállapítható, hogy Biatorbágyon nincs további szegregálódó vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

3.10.1. SZOCIÁLIS VISZONYOK A VÁROSBAN

Az önkormányzat átmeneti segélyt, szociális kamatmentes kölcsönt, temetési segélyt, rendkívüli gyermekvédelmi támogatást, intézményi térítési díjkedvezményt, rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt és lakásfenntartási támogatást nyújt. (A rendszeres szociális segélyben részesülők arányát a lakások számához viszonyítva, valamint a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők arányát a lakások számához viszonyítva az antiszegregációs melléklet táblázatai tartalmazzák az antiszegregációs függelékben.)

A zónák lakónépesség számához mérten egyik zóna sem tekinthető kiemelten segélyezettnek, az Önkormányzat a településen szétszórtnan, egyenletesen segélyez.

Az Önkormányzat a település jelenlegi lakásállományát, ill. a lakhatást különféle pénzbeli támogatásokon keresztül támogatja. A fontosabb rendeletek az alábbiak:

- **4/1991.(05.29.)Ör. számú rendelet a lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról**

A rendelet keretében Helyi támogatásként vissza nem térítendő támogatást, illetőleg visszatérítendő kamatmentes kölcsönt lehet folyósítani azoknak, akik Biatorbágy közigazgatási területén állandó bejelentett lakcímmel rendelkeznek, vagy lakásépítéssel, vásárlással válnak állandó lakossá. A támogatás nyújtható: lakásépítéshez, vásárláshoz, önerőből megvalósuló emeletráépítéshez, tetőtér beépítéshez, amennyiben ezzel önálló lakás létesül, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek lakássá történő átalakításához, lakásbővítéshez, lakás felújításához, korszerűsítéséhez, lakások műszaki megosztásához, a hagyományörző, műemlék jellegű épület, építmény felújításához, karbantartásához.

- **6/2006.(05.25.)Ör. számú rendelet az igényelhető helyi értékvédelmi támogatásokról**

Az önkormányzathoz pályázatot nyújthat be minden olyan magánszemély, gazdasági társaság, civil szervezet, mely Biatorbágy Nagyközség közigazgatási területén lévő helyi védelem alatt álló építészeti vagy természeti érték tulajdonosa, bérelője, használója.

- **7/2009.(10.30.)Ör. számú rendelet az egyes pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról**

a) lakásfenntartási támogatás

b) kamatmentes szociális kölcsön.

Az önkormányzat a településfejlesztések terén egyenletesen fejleszt, a kevésbé fejlett részeket felzárkóztatja.

A szociális segítségnyújtás a pénzbeli ellátáson túl a megfelelő szakember hozzárendelésén keresztül is történik. A pénzbeli ellátásokon túl a Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat a település egészét tekintve működteti: a szociális étkeztetést, házi segítségnyújtást, családsegítést, gyermekjóléti szolgáltatást, jelzőrendszeres házi segítségnyújtást, továbbá a Boldog Gizella Otthonon keresztül az Önkormányzat biztosítja a támogató szolgálatot és az idősek napközbeni ellátását. A Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat munkaerőpiaci tanácsadást működtet, melynek keretében a hozzá fordulóknak segítséget nyújt a munkához való hozzájutás feltételeinek fejlesztésében, a munkahellyel rendelkezők munkahely megtartásához.

Az Önkormányzat a továbbiakban is a szociális ellátórendszer fejlesztésére törekszik. Ennek keretében jó kapcsolatot ápol a társadalmi szervezetekkel, amelyek adott esetben szintén a veszélyeztetett rétegre hívhatják fel a figyelmet, mint pl.: Nagycsaládosok Egyesülete, Őszidő Nyugdíjasklub (nagycsaládosok, nyugdíjasok).

3.10.2. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY ÉS LAKÁSKONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

Biatorbágy önkormányzata 5 db bérlakással rendelkezik, ebből egy szolgálati lakás, a többi szociális bérlakás.

- Nagy u. 22 komfort nélküli.
- Szabadság u.3. komfortos, bérleti szerződés lejárt, a bérlő elköltözött.
- Viadukt u. 6. a bérlő családjához költözik.
- Viadukt u. 6. emelet, a bérlő kamatmentes kölcsönt kap összkomfortos lakás vásárlására Biatorbágyon.
- Gárdonyi köz 2. a bérlő ellátásra szorul, az önkormányzat a Boldog Gizella otthonban biztosítja az elhelyezését.

Az önkormányzat **bérlakás koncepciója a szociális félkomfortos vagy komfort nélküli bérlakások fokozatos megszüntetése, és a bérlők támogatása komfortos saját tulajdonú lakás vásárlására, lehetőleg Biatorbágy területén.** Ennek formája általában biatorbágyi összkomfortos lakásvásárláshoz kamatmentes kölcsön nyújtása.

Az önkormányzat a jövőben sem szándékozik új vagy használt lakást bérbeadás céljára vásárolni, inkább a magántulajdon szerzését támogatja. A szociális bérlakást bérlők elhelyezése a meglévő régebbi, vagy új lakóépületekbe történik, olyan embereknél, akik rendszeres ellátásra, ápolásra szorulnak a Boldog Gizella otthonban biztosít az önkormányzat elhelyezést.

4. STRATÉGIA

4.1. JÖVŐKÉP

A Képviselőtestület 2001-ben fogadta el a településfejlesztési koncepciót, amelynek elvi jelentőségű és hosszabb távú döntései az alábbiak voltak:

- A jelenlegi településszerkezetet meg kell őrizni.
- A korlátozott fenntartható fejlődés elveit kell érvényesíteni.
- Az újabb lakóterületi fejlesztések csak az eddig kijelölt fejlesztések befejezése után kezdődhetnek.
- A település központi részeit kiemelten kell fejleszteni, segíteni kell a szolgáltató tevékenységek megtelepedését.
- A lakóövezetek kereteit kinövő helyi kisvállalkozások telephelyei számára megfelelő területeket kell biztosítani.
- A vasúttól keletre lévő, elsősorban multinacionális cégek számára kijelölt gazdasági terület további bővítése csak az eddig kijelölt fejlesztési területek megtelése után kezdődhet meg.
- A saját szükségletet meghaladó, kisüzemi-üzemi jellegű állattartás területeinek lehatárolása speciális mezőgazdasági övezetben – nem lakóterületen – történhet.
- A lakóterületet körülvevő természeti értékekben gazdag patakvölgyek védelme, rekreációs funkciójú fejlesztése.
- A Nyakaskő, Bolha-hegy természetvédelmi területeinek védelme.
- A Katalin-hegyi és a Pecató körüli üdülőtellek minőségi fejlesztése, újabb üdülőtérületek kijelölésének tilalma.
- A Nyakaskő fölötti kertterületeken a telekméretek növelése és a hagyományos szőlő-gyümölcsös művelési ág előtérbe helyezése.
- Az erdőterületek további védelmének biztosítása.
- A település értékvédelmi elveinek meghatározása.

Az önkormányzat településfejlesztési koncepcióból kirajzolódó átfogó képe szerint **Biatorbágy értékeit megőrző, fenntartható módon fejlődő település.**

Mivel a településfejlesztési koncepció elsődlegesen környezeti, illetve területfejlesztési, építésügyi szemléleti dokumentum, így az integrált stratégia keretében a hosszú távon elérendő célállapotot fontosabb tématerületenként határozzuk meg az elkövetkező 15-20 éves időszakra.

1. Demográfiai célok

A település népességének növekedése az elmúlt évek dinamikus emelkedését követően lassuló ütemben növekszik tovább. Az elérendő célállapot a következő 1-2 évben 12.500 fős állandó lakosság, hosszabb kitekintésben pedig elsődleges cél, hogy a település népességének növekedése ne fogyassza el a település környezeti erőforrásait, ne terhelje túl a jelenleg szűkös,

de a megnövekedett igényekhez a következő években kapacitásaiban és színvonalában is alkalmazkodó közszolgáltatásokat és infrastruktúrát. A város további növekedésének tehát fenntarthatónak kell lennie.

2. A települési gazdasági potenciálra vonatkozó célok

Biatorbágy kiemelkedő gazdasági fejlődést mutatott fel az elmúlt 15 évben. Az elkövetkező években cél a jelenlegi gazdasági potenciál megőrzése és a további fenntartható növekedés. Az ipari parki fejlesztésekkel a betelepülések ösztönzése, a már betelepült vállalatok megtartása mellett kiemelt cél a város lakosságát kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltatói szektor fejlesztése. A gazdasági potenciált kiszolgáló munkaerő oldaláról részcélként fogalmazódik meg az ingázás mérséklése. Ugyanakkor tényként kell elfogadni, hogy a város helyzetéből adódóan ingázás jelentősen nem mérsékelhető, ami felveti az elővárosi közlekedés és feltételrendszere fejlesztését.

3. A közlekedés fejlesztésére vonatkozó célok

Cél, hogy az elkövetkező 10 év során Biatorbágy belső úthálózatán átmenő forgalom ne növekedjen tovább, illetve a belterületi gyűjtő utak forgalma csökkenjen. További cél, hogy javuljon a belterületi utak és az 1-es út kapcsolata. Kapcsolódó cél, hogy a következő években helyi a tömegközlekedési szolgáltatás induljon el Biatorbágyon.

4. Úthálózat, járdák, csapadékvíz-elvezetés, elektromos hálózat

Alapvető cél, hogy Biatorbágy belterületén mindenütt jó minőségű szilárd burkolatú út szolgálja ki a városi igényeket, ne maradjanak olyan utcák, ahol még hiányzik vagy nagyon rossz minőségű a szilárd burkolat. Fontos feladat, hogy a település belterületén (ahol arra lehetőség van) mindenütt kiépüljön járda, a csapadékvíz-elvezetési hálózat pedig a város mind nagyobb területén váljon zárt rendszerűvé, a jelenlegi többségében légvezetékes elektromos hálózat pedig váljon földkábelessé.

5. Közműellátottságra vonatkozó célok

A belterületi közműellátottság tekintetében nincsenek jelentős hiányok. Kiemelt környezetvédelmi cél, hogy a régebben épült ingatlanok csatornahálózatra történő rákötései száz százalékosan történjenek meg az elkövetkező néhány évben. Hosszabb távon cél, hogy a külterületi üdülőterületeken is kiépüljön a víz- és a csatornahálózat. Rövid, illetve középtávú cél, hogy a szennyvíztelep kapacitásainak szükséges bővítése megtörténjen.

6. Intézményhálózatra, intézményi ellátottság fejlesztésére vonatkozó célok

Kiemelt cél, hogy a településen a bölcsődei, óvodai és az általános iskolai kapacitások hiányai megszűnjenek, az intézmények minősége megfeleljen a XXI. század követelményeinek. A településen további, a városi és a mikrotérsgéi igényeket kielégítő intézményi fejlesztések történjenek (pl. egészségügyi, szociális, középfokú oktatási, kulturális, sport és közgyűjteményi fejlesztések). Biatorbágy váljon jó minőségű funkciókban gazdag kisvárossá.

7. Hatósági, és igazgatási funkciók fejlesztésére vonatkozó célok

Cél, hogy az elkövetkező években Biatorbágy további, a várost és a környező mikrotérsgéket kiszolgáló hatósági és igazgatási funkciókat vállaljon fel (pl. rendőrség, okmányiroda, stb.).

8. Település hálózatban betöltött helyzetre vonatkozó célok

Biatorbágy intézményei és közszolgáltatásai fejlesztésével váljon valódi mikrotérségi központtá.

9. Településképi célok

Biatorbágy váljon Magyarország és az agglomerációs térség vonzó, mintaként állítható kisvárosává. Ennek elemeként fejlődjön tovább a városias településkép, kerüljenek megőrzésre és fenntartható hasznosításra a műemlékek és más épített örökségek, a település őrizze meg sajátos karakterét, ugyanakkor váljon vonzó és élhető kisvárossá.

10. Környezeti állapotra vonatkozó célok

Kiemelt cél az egyedülálló, változatos kül- és belterületi természeti- és zöld környezet megőrzése. A legfontosabb belterületi zöldterület, egyben természeti örökség a Fűzes-patak és környezete gondozott zöldfelületből alakuljon városi rekreációs térséggé. Történjen meg a kastélyparkok, temetők és más gondozásra váró zöldfelületek rekonstrukciója.

11. Turisztikai vonzerő és kulturális kínálat fejlesztésére vonatkozó célok

A város természeti értékeire, valamint építészeti örökségeire támaszkodva váljon az öko-, a kulturális- és örökségturizmus fogadótérségévé. A települési identitás és a turisztikai vonzerő erősítésével fejlődjön tovább a város kulturális és rendezvény kínálata.

Az egyes tématerületeken megfogalmazott célokat összefoglalva a város jövőképe tehát az alábbi:

Biatorbágy az elkövetkező másfél évtizedben váljon vonzó, értékeit őrző, szolgáltatásokban és funkciókban gazdagodó, fenntarthatóan növekvő kisvárossá.

4.2. FEJLESZTÉSI CÉLOK A VÁROSRA ÉS A VÁROSRESZEREKRE

28. ábra

Vonzó, értékeit őrző, szolgáltatásokban és funkciókban gazdag, fenntarthatóan növekvő kisváros							
Tematikus célok	1. Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése	2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése	3. A város fenntartható növekedésének biztosítása	4. Az ipari parkokra, valamint a kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra fókuszáló fenntartható gazdaságfejlesztés	5. A közlekedés fejlesztése, és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása	6. Jó minőségű intézményhálózat, mikrotérsgégi igényeket is kielégítő közfunkciók fejlesztése	7. Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása
Városrészi célok							
"A" zóna - A bialai alközpont A bialai településmag értékőrző rekonstrukciója, és az alközponti funkcióellátottság fejlesztése							
"B" zóna - Az egykori vasúti nyomvonal mentén kiépült városi terület Vonzó városközpont megteremtése a köz-, kereskedelmi- és közlekedési funkciók fejlesztésével							
"C" zóna - A torbágyi alközpont A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése							
"D" zóna - Az új északnyugati lakóterület A lakóterület kereskedelmi, szolgáltató és közfunkcióinak fejlesztése							
"E" zóna - A város délkeleti zónája a régi vasúti nyomvonalról és a Füzess utcától délre A meglévő infrastrukturális hiányosságok felszámolása, a rekreációs terület fejlesztése							
"F" és "G" zóna - Katalin-hegy és a Peca tó üdülőterületek Közművesítés és az infrastruktúra kiépítése							
"H" zóna - A Dózsa György út keleti szakasza Az infrastrukturális hiányosságok felszámolása							
Egyéb zártkertes külterületek (Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Őrge-hegy, stb.) A természeti értékek megőrzése, környezetkimélő tájhasználat ösztönzése							
"I" zóna - Ipari parkok A város gazdasági potenciáljának fenntartható fejlesztése							
Természeti értékeket hordozó külterületek (Védett, értékes területek, pl. Iharos-völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha-hegy, stb.) Az egyedülálló természeti értékek megőrzése és bemutatása							

Elfogadott változat
2009. december 10.

4.3. A CÉLOK RÉSZLETEZÉSE

A város középtávú fejlesztésére a helyzetfeltárás és a lakossági megkérdezés eredményei alapján hét tematikus célt fogalmaztunk meg. Az egyes azonosított városrészek/zónák alapján hét célt fogalmaztunk meg (lásd a 28. ábrát!). A célrendszert mátrixszerűen foglaltuk össze, **a mátrixban elhelyezett korongok a tematikus célok és a városrészi célok kapcsolatát mutatják.**⁴

Az alábbiakban a tematikus célok kapcsán konkrét feladatokat is ismertetünk. Célunk megfogható, esetenként számszerűsíthető eredmények megfogalmazása. Ugyanakkor **a célrendszer jelen indoklásában és részletezésében a stratégiai logikának megfelelően nem számszerűsítjük az összes fejlesztési célt, nem jelöljük meg az összes lehetséges fejlesztést, csak a legfontosabb, a megjelölt célokat indokoló igényeket emeljük ki.** (Az összes konkrét fejlesztést az „5. Beavatkozások – az akcióterületek kijelölése” fejezetben gyűjtöttük össze, ezek később az akcióterületi tervekben pontosodnak tovább.)

4.3.1. VÁROSI TEMATIKUS CÉLOK

1. Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése

A tematikus cél „**városkép**” komponense elsősorban – de nem kizárólag – a három fő (akció)területre irányul (1) biai településközpont, (2) torbágyi településközpont, (3) új városközpont. Mivel ezek a város meghatározó vegyes területei, kereskedelmi és intézményi zónái, ezért városképi fejlesztésük kiemelt fontosságú. Az „**épített örökség megőrzése**” komponens a műemléképületek és a helyi védettség alá eső épületek rekonstrukcióját jelenti, amely az elkövetkező években elsősorban – de nem kizárólag – az alábbi épületeket érinti: (1) Sándor kastély, (2) Szily kastély, (3) biai refomátus templom, (4) biai katolikus templom, (5) torbágyi katolikus templom, (6) Szent Kereszt Kápolna, (7) viaduktok.

A cél által elsődlegesen érintett városrészek, zónák: A, B, C zóna (biai alközpont, torbágyi alközpont, új városközpont).

2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése

Zöldfelületi fejlesztési igények a város belterületén több helyszínen is jelentkeznek. A teljesség igénye nélkül: (1) a Füzes-patak völgye, (2) a torbágyi templom környezete, (3) a viaduktok rézsúai, (5) a Sándor és a Szily kastély parkjai. A cél elsődleges hatókörét képező belterületi zöldfelületek nagysága összesen 21,4 ha. A **külterületi cél** a Füzes patak völgye, az Iharos völgy, valamint a Százlépcső-Madárszirt, a Nyakaskő, valamint a Bolha hegy megőrzését és bemutatathatóságának biztosítását jelenti, tan- és túraösvények kialakításával, további, a bemutatathatósághoz szükséges fejlesztésekkel.

⁴ A korong a Városfejlesztési Kézikönyvben ajánlott nyilakat helyettesíti.

A cél által elsődlegesen érintett városrészek/zónák: A és C zónák valamint a természeti értékeket hordozó külterületek.

3. A város fenntartható növekedésnek biztosítása

A cél hatóköre elsősorban az északnyugati fejlesztési zóna. Emellett két további terület is érintett: a biai településrész délkeleti oldala, valamint az Ország utcától délre eső terület, a 090/5 számú fejlesztési terület, amely most kezd beépülni. Az önkormányzat feladata elsősorban szabályozási és építéshatósági jellegű, a területek nincsenek az önkormányzat tulajdonában, a fejlesztések magánérősen valósulnak meg. A fejlesztések során cél az alapszintű kereskedelmi- és szolgáltatáskínálat megjelenésének és letelepedésének ösztönzése is.

A cél által első elsődlegesen érintett városrészek/zónák: D zóna.

4. Az ipari parkokra, a kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra fókuszáló fenntartható gazdaságfejlesztés

A cél **ipari parki komponense** a vállalkozások ipari parkokba történő betelepülésének ösztönzése. Az új betelepülők megnyerése mellett kiemelt cél a már betelepült vállalkozások megtartása. Cél, hogy az ipari parkba települt vállalkozások száma az elkövetkező öt évben 8 százalékkal nőjön. Ez vonzó telekárakat, vonzó adó- és szabályozási politikát jelent, emellett további, ipari/logisztikai célra alkalmas tartalékterületek közművesítését jelenti.

A cél **kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra vonatkozó komponense** elsősorban a várost kiszolgáló kereskedelmi egységek és szolgáltatatók számának, illetve intenzitásának növelését jelenti, elsődlegesen a város alközpontjaiban, az új városközpont területén, valamint az északnyugati lakóterületen. Cél, hogy a kereskedelmi-szolgáltató egységek száma a város egészében 2015-re a 2007-es (bázis) szintet legalább 10 százalékkal haladja meg, míg a vendéglátó egységek száma legalább 6 százalékkal emelkedjen. A kereskedelmi szálláshelyek kapacitása ugyanezen idő alatt 20 százalékkal, az eltöltött vendégéjszakák száma 25 százalékkal nőjön. Cél, ezen felül, hogy a kereskedelmi- és vendéglátó egységek megtelepedése a város zónáiban diverzifikáltan történjen.

A cél által első elsődlegesen érintett városrészek/zónák: Ipari területek („I” zóna), valamint az A, B, C és D zónák.

5. Közlekedés fejlesztése és meglévő infrastrukturális hiányosságok felszámolása

A cél **közlekedési komponense** több fontos fejlesztési igényt foglal magában. Ezek közül a fontosabbak (de nem kizárólagosak): (1) az északnyugati zónában a belterületi gyűjtőút szerepű Juhász Gyula utca teljes megépülése, és az új lakóterületen a Szily Kálmán utca és az 1-es főút átkötésének megvalósítása; (2) a Szabadság utca forgalmának mérséklése, forgalomcsillapítása, (3) a Pátyi út belterületi szakaszának forgalomcsillapítása, (4) Viadukt alatti, valamint a (5) Nagy utca – Sósúti út – Etyek u csomópont megépítése. A vonalas infrastruktúra-fejlesztés tekintetében az egyik cél, hogy az elkövetkező években legalább a torbágyi részen, a Pátyi út mentén a Szily Kálmán utcától a Dózsa György útig épüljön meg közforgalmú kerékpárút. Az elővárosi közlekedés fejlesztése tekintetében az egyik fontos cél a vasútállomás és környezete rendezése, parkoló építése, a jövőben intermodális csomópont kialakítása. Szintén a közösségi közlekedés fejlesztéséhez kapcsolódó cél a városon belüli helyi

tömegközlekedés elindítása. Az **infrastrukturális hiányosságok pótlása komponens** a járdák építését, a csapadékvíz-elevezetési rendszer fejlesztését, és a még hiányzó, vagy rossz állapotú szilárd burkolatú utak rekonstrukcióját jelenti, minden településrész/zóna vonatkozásában.

A cél által első elsődlegesen érintett városrészek/zónák: A város belterületi zónái, az A, B, C, D, E, H zónák.

6. Jó minőségű intézményhálózat, mikrotérsgégi igényeket is kielégítő közfunkciók fejlesztése

A cél **intézményhálózat-fejlesztési** komponense elsősorban – de nem kizárólagosan – (1) 32 osztályos általános iskola felépítése, (2) a város igényeit kielégítő nagyságú bölcsőde megépítését, (3) további óvodai férőhelyek bővítését jelenti. A város hosszabb távú célja a középiskolai oktatás elindítása is. Ezen felül a további közfunkciók között az egészségügyi, a szociális, a szak- és alap orvosi ellátás feltételeinek javítása alkotja a cél hatókörét.⁵ A további intézményfejlesztések céljai között egyebek mellett – rendőrőrs kialakítása, új könyvtárépület építése szerepel. A **mikrotérsgégi igényeket kielégítő funkciók** esetében – kistérségi együttműködéssel – legalább egy mikrotérsgégi hatókörű szolgáltatás telepítése (pl. okmányiroda) a cél.

A cél által első elsődlegesen érintett városrészek/zónák: A közfunkciók telepítése esetében elsősorban a B zóna, a további intézmény fejlesztések esetében az A, C és D zónák, valamint esetlegesen e zónákon kívül eső intézményi fejlesztési terület(ek).

7. Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása

A cél hatóköre elsősorban a város turisztikai stratégiájában lefektetett fejlesztések megvalósítását jelenti: (1) természeti, (2) épített örökség, (3) kulturális és rendezvény turisztikai vonzerők fejlesztését jelenti, a stratégiai program által megjelölt hét fogadóterületen. A városkörnyéki fejlesztések összekapcsolódnak az 2. tematikus céllal, ezeken a területeken a sport-, öko és aktív turisztikai, valamint az értékek bemutatthatóságát biztosító fejlesztések történnek. A belterületi fejlesztések a zöld területekre (Füzes-patak, torbágyi katolikus templom környezete), a kulturális és rendezvény turisztikai vonzerőfejlesztés a városközpont kínálatára (részben a Faluházra) építenek, míg az épített örökségturisztikai vonzerők fejlesztése döntően a biai alközpontban található koncentrált, épített örökségekre épül.

A cél által első elsődlegesen érintett városrészek/zónák: A, B, C, E zónák, valamint a természeti értékeket hordozó külterületek.

⁵ Fontos megemlíteni, hogy az Egészségház átadása, jelen stratégia készítésének időszakában 2009 júniusában történt meg.

4.3.2. VÁROSRESZI CÉLOK

Az egyes városrészi célok lényegében a tematikus célokból vezethetőek le. A fő belterületi városrészek/zónák A, B, C, illetve a D zóna fejlesztése kiemelt jelentőségű, ezek a zónák, csaknem az összes tematikus cél hatóköre alá tartoznak. Az alábbiakban röviden indokoljuk az egyes városrészekre/zónákra kijelölt célokat.

„A” zóna – biai alközpont: A biai településmag értékőrző rekonstrukciója és az alközponti funkció ellátottság fejlesztése

A zónában – Bián - koncentrálódik a város szinte összes épített öröksége, ezek megőrzése, értékőrző hasznosítása kiemelt cél (lásd a helyzetfeltárást!). Emellett erősíteni szükséges az alközpont funkcióellátottságát, alap kereskedelmi és szolgáltatási funkciókat, amelyek az itt élőket szolgálják ki (pl. postai fióktelephely, bankfiók telepítése, stb.) A zóna egyes területein vannak még infrastrukturális hiányosságok, fejlesztésre vár a Kálvin tér, a közlekedési fejlesztések közül az egyik legfontosabb, a zónát érintő igény a Nagy utca - Sósúti út – Etyek utca csomópontjának átépítése és az ehhez kapcsolódó zöldterület-fejlesztés. A fejlesztéseknek jelentős, városképet javító vonatkozásai vannak.

„B” zóna – Az egykori vasúti nyomvonal mentén kiépült városi terület: Vonzó városközpont megteremtése a köz-, kereskedelmi- és közlekedési funkciók fejlesztésével

A valamikori vasúti nyomvonal területe, ezen belül is a városközpont térsége Biatorbágy leggyorsabban fejlődő zónája. Az elmúlt időszakban a városi (és a városon túlmutató, mikrotérségi) funkciók koncentrálódása ezen a területen történt. A jövőben a központi funkciók további erősítése és bővítése a legfontosabb cél (lásd a tematikus célokból megjelölt funkciókat!), amellyel, hogy a lakóterületeken és a Szabadság út mentén még fennálló infrastrukturális hiányosságokat (pl. útfelújításokat, járdaépítést), valamint a város szempontjából kiemelt jelentőségű közlekedési beruházásokat kell végrehajtani (csomópont-építés).

„C” zóna - A torbágyi alközpont: A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése

Az alközpont adottságaiból adódóan elsősorban a zöldterületi fejlesztések, a természeti és épített örökség megőrzése kap prioritást (torbágyi templom és környezete, Füzes patak völgye), az alközponti funkciók (pl. vasútállomás) erősítésével, összekötve az infrastrukturális és közlekedési fejlesztésekkel.

„D” zóna - Az új északnyugati lakóterület: A lakóterület kereskedelmi, szolgáltató és közfunkcióinak fejlesztése

A zóna továbbra is a város kiépülés alatt álló területe. Mivel a terület lakossága gyorsan nő, így a zóna kereskedelmi és szolgáltató funkcióinak erősítése cél, a közszolgáltatások fejlesztése mellett. Rövid távon a zónához kapcsolódó területen fog megvalósulni a tervezett legfontosabb (pontoszerű) fejlesztés, új általános iskola építése.

„E” zóna - a város délkeleti zónája a régi vasúti nyomvonaltól és a Füzes utcától délre: A meglévő infrastrukturális hiányosságok felszámolása, a rekreációs terület fejlesztése

A terület lakóterület, egyes utcákban még infrastrukturális hiányosságokkal. Mivel a zónában értékes zöld és természeti területek találhatóak, így ezek megőrzése, sport, rekreációs, és turisztikai hasznosítása fogalmazható meg célként, a meglévő adottságokra (iharosi sportpálya, iharosi gyermektábor) építve.

"F" és "G" zóna - Katalin-hegy és a Peca-tó üdülőterületek: Közművesítés és az infrastruktúra kiépítése

A külterületi üdülőterületek esetében az alapvető cél a közművesítés (elektromos hálózat, vízvezeték, csatornázás), majd ezt követően a szilárd burkolatú úthálózat kiépítése a feladat. A fejlesztés elsősorban nem önkormányzati finanszírozást igényel, hanem telektulajdonosi feladat.

"H" zóna - A Dózsa György út keleti szakasza: Az infrastrukturális hiányosságok felszámolása

A városszövet viszonylag kis területéről van szó, így itt a fő cél a meglévő infrastrukturális hiányosságok felszámolása.

Egyéb zártkertes külterületek (Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Ürge-hegy, stb.): A természeti értékek megőrzése, környezetkímélő tájhasználat ösztönzése.

A területek zártkertes területek, itt a környezetkímélő tájhasználat és megőrzés a cél.

"I" zóna - Ipari parkok: A város gazdasági potenciáljának fenntartható fejlesztése

Az ipari parkok fenntartható fejlesztését a város tematikus céljai között részleteztük.

Természeti értékeket hordozó külterületek (Védett, értékes területek, pl. Forrás-völgy, Iharos-völgy Százlépcső, Madárszirt, Nyakaskő, Bolha-hegy, stb.): Az egyedülálló természeti értékek bemutatása és megőrzése

A további külterületeken a cél a természeti értékek megőrzése, a környezet megóvása, (turisztikai) látogathatóságukhoz, bemutatathatóságukhoz szükséges fejlesztések végrehajtása.

18. táblázat

Összefoglaló stratégiai indikátortábla⁶

Cél	Indikátor típusa	Indikátor megnevezése	Bázis-érték (2007)	Cél-érték (2015-2020)
Az átfogó cél indikátorai				
Vonzó, értékeit őrző, szolgáltatásokban és funkciókban gazdag, fenntarthatóan növekvő kisváros	Hatás	A lakosság száma (fő)	11690	12500
A tematikus célok indikátorai				
1. Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése	Hatás	A lakosság száma nem csökken az érintett (akció)területeken	kb. 3500	stagnál
	Output	Felújított városi közterületek nagysága (ha)	-	5,1
	Output	Felújított, rekonstruált védett épületek alapterülete (m ²)	-	2500
	Eredmény	A megvalósult fejlesztéssel elégedett lakosság aránya a településen	-	60%
2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése	Hatás	A lakosság száma nem csökken az érintett (akció)területeken	kb. 3500	stagnál
	Output	Felújított, rekonstruált zöldfelületek nagysága (ha)	-	3,0
3. A város fenntartható növekedésének biztosítása	Hatás	A nyugati lakóterület beépítettsége (%)	65	95
	Eredmény	Az új lakóterületeken működő kiskereskedelmi üzletek száma (db)	3	10
	Eredmény	Az új lakóterületeken működő vendéglátóegységek száma (db)	0	5
4. Az ipari parkokra, valamint a kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra fókuszáló fenntartható gazdaságfejlesztés	Hatás	A helyben történő foglalkoztatás aránya (%)	60	50
	Eredmény	Az ipari parkokban működő vállalkozások számának növekedése (%)	100 (bázis-érték)	108 (+8%)
	Eredmény	Kiskereskedelmi-szolgáltató egységek száma a városban (db)	311	350
	Eredmény	Vendéglátó egységek száma városban (db)	59	70
5. A közlekedés fejlesztése, és a még meglévő infrastruktúrális	Hatás	Az elérési idők csökkenése, időmegtakarítás (%)	-	Átlagosan: -10%

⁶ A stratégiai indikátortábla **nem összekeverendő a konkrét akcióterületi fejlesztésekhez rendelt indikátorokkal**, amelyeket az egyes akcióterületi tervek (ATT) részleteznek! Az IVS stratégiai dokumentum, az **indikátorok a stratégiai és a városrészi célok indikátorai, nem pedig akcióterületi, illetve projektindikátorok**. Az IVS tervezési mélysége és időhorizontja számos a Szakmai indikátor mutatóban közzétett indikátor pontos kiszámítását nem teszi lehetővé (pl. nem ismertek még konkrét alap és szintterületek, a magántőke bevonásának aránya csak közelítő becsléssel prognosztizálható, stb.).

hiányok felszámolása	Out-put	Felújított csomópontok száma (db)	-	2
	Out-put	Felújított és megépített belső gyűjtőutak együttes hossza (km)	-	4
	Out-put	A belső gyűjtőutak kapcsolódási pontjai az 1-es úthoz (db)	2	3
6. Jó minőségű intézményhálózat, mikrotérségi igényeket is kielégítő közfunkciók fejlesztése	Hatás	Az új közfunkciók által kiszolgált népesség (fő)	-	12500
	Eredmény	Létrejött (letelepített) új közép fokú hatósági, közigazgatási szolgáltatások száma (db)	-	3
	Eredmény	Létrejött új, a város igényeit kiszolgáló oktatási és gyermekjóléti intézmények összesített szintterülete (m ²)	-	2500
7. Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása	Hatás	A turizmushoz kötődő létrejött új munkahelyek száma (fő)	-	20
	Eredmény	Kialakított „fogadótérségek” (fejlesztett vonzerők) száma	-	3
	Eredmény	A városban eltöltött vendégéjszakák száma (éj)	kb. 3500	5000
Városrészi (zóna) célok indikátorai				
"A" zóna - A biai alközpont A biai településmag értékörző rekonstrukciója, és az alközponti funkcióellátottság fejlesztése	Hatás	A településrész lakosságszáma nem csökken (fő), kormegoszlása nem romlik (kormegoszlás változása 2007. évi adataihoz viszonyítva, fő)	1744	stagnál
	Out-put	Felújított műemléképületek alapterülete (m ²)	-	2500
	Eredmény	Megtelepült új, kereskedelmi és turisztikai funkciók száma	-	4
	Out-put	Felújított városrészi területek nagysága (ha)	-	4,7
"B" zóna - Az egykori vasúti nyomvonal mentén kiépült városi terület Vonzó városközpont megteremtése a köz-, kereskedelmi- és közlekedési funkciók fejlesztésével	Eredmény	Az új közfunkciókkal kiszolgált lakosság (fő)	-	4047 (illetve a város egésze)
	Eredmény	Letelepült új kereskedelmi egységek száma (db)	-	10
	Eredmény	Megtelepült új hatósági szolgáltatások száma (db)	-	3
"C" zóna - A torbágyi alközpont A torbágyi településmag értékörző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése	Hatás	A településrész népessége nem csökken (fő)	1191	stagnál
	Out-put	Felújított zöldfelületek (kialakított új közpark) nagysága (ha)	-	5,1 ha
	Eredmény	Megtelepült új, kereskedelmi funkciók száma (db)	-	5
"D" zóna - Az új északnyugati lakóterület A lakóterület kereskedelmi, szolgáltató és közfunkcióinak	Hatás	A településrész beépítettsége (%)	70	95
	Eredmény	Megtelepedett kiskereskedelmi egységek száma (db)	-	5

fejlesztése	Ered- mény	Megtelepedett új vendéglátóegységek száma (db)	-	3
"E" zóna - A város délkeleti zónája a régi vasúti nyomvonalától és a Füzes utcától délre A meglévő infrastrukturális hiányosságok felszámolása, a rekreációs terület fejlesztése	Hatás	A fejlesztéssel érintett lakosság száma (fő)	-	418
"F" és "G" zóna - Katalin-hegy és a Peca tó üdülőterületek Közművesítés és az infrastruktúra kiépítése	Out- put	Közművesítés aránya a területen (%)	5	20
"I" zóna - Ipari parkok A város gazdasági potenciáljának fenntartható fejlesztése	Hatás	Teremtett új munkahelyek száma	-	1000
	Ered- mény	Az ipari parkok területén működő vállalkozások számának növekedése (%)	100	108
Természeti értékeket hordozó kültérületek: Az egyedülálló természeti értékek megőrzése és bemutatása	Hatás	Látogatók száma (fő) (számlálás alapján, várhatóan 2010-ben)	(2010: bázis)	+25%
	Out- put	Fejlesztett turisztikai fogadóterületek, létrehozott attrakciók száma (db)	-	3

Az indikátorok **forrásai önkormányzati adatbázisok** (pl. lakosságszám, vállalkozások száma, kiskereskedelmi üzletek és vendéglátóegységek száma és városon belüli megoszlása, fejlesztési területek, zöldfelületek alapterülete), **valamint a városfejlesztési társaság adatgyűjtése** (pl. elégedettség mutató esetében 1000 fős mintavétel).

Az indikátorok gyűjtése **a városfejlesztési társaság feladata éves** (pl. lakosságszám, vállalkozások száma), **illetve** egyes indikátorok (pl. elégedettség vizsgálata) esetében **2-3 éves rendszerességgel**.

4.4. BEAVATKOZÁSOK – AZ AKCIÓTERÜLETEK KIJELELÉSE

Az integrált stratégia célrendszerét, a tematikus és a városrészi célok kapcsolatát, valamint a város szerkezetét áttekintve látható, hogy **integrált, több célterületet érintő beavatkozások végrehajtására elsősorban az „A”, „B” és a „C” zónában van lehetőség**. Ezt indokolja az is, hogy ezekben a zónákban vannak jelentősebb vegyes és intézményi területek, a városkép szempontjából meghatározó építési örökségek, valamint jelentősebb területű megőrzésre és fejlesztésre érdemes zöldterületek.

A város méretéből, történelmi szerkezetéből adódóan **két fő, integrált városfejlesztési beavatkozások végrehajtására alkalmas akcióterületet jelöltünk ki**. Az egyiket az „A” zónában, a biai településrészen (illetve a településrész nagyságából adódóan magát a biai alközpontot) – **ez a biai akcióterület**. A másik akcióterületet a „B” zónában, a városközpont területén jelöltük ki, amelyhez szervesen kapcsolható a „C” zónában a torbágyi alközpont vegyes területe, így ez a két terület közelsége és funkcionális kapcsolatai okán egy

akcióterületre került – **ez a városközpont és torbágyi településközpont együttes akcióterülete.**

Az olyan fejlesztések, amelyek várhatóan nem esnek akcióterületre, de amelyeket a városfejlesztés kiemelt fejlesztésként kezel **tematikus (pontoszerű) és egyéb fejlesztések** között jelennek meg. Ezek közül kiemelhető és egyben a település szempontjából a legfontosabb a tervezett általános iskolai fejlesztésnek helyet adó intézményi (akció)területi fejlesztés, a további lakóterületi fejlesztéseknek helyet adó területek, valamint a további ipari parki fejlesztéseknek helyet adó (tartalék) területek.

A kijelölt akcióterületeken túl a külterületi természeti értékekre építve **turisztikai fejlesztési akcióterületeket is körvonalaztunk**, ezen felül a város **jelenlegi és jövőbeni fejlesztési zónáit is akcióterületként** nevesítettük.

Az akcióterületek és a beavatkozások kijelölésénél alapvetően Biatorbágy Város Képviselőtestülete által elfogadott **„Biatorbágy településközpontjainak rehabilitációja – Akcióterületi terv” kiadványban (2008.10.02) rögzítettekre támaszkodtunk**, az azóta végrehajtott változásokkal kiegészítve. Emellett egyes kiemelt és tematikus fejlesztések körében a vonatkozó ágazati koncepciókat és tanulmányokat használtuk fel, míg a lakóterületek és az ipari parki (tartalék)területek fejlesztéseinek körvonalazásakor az egyes érintett területekre elfogadott szabályozási terveket tanulmányoztuk.

Jelen IVS időhorizontján további akcióterület(ek) kijelölése nem tűnik indokoltnak. Ennek a legfontosabb oka, hogy a két fő (integrált) akcióterület, valamint az egyéb fejlesztési területek a város viszonylag jelentős területét ölelik fel (lásd az akcióterületek részletezését!), a város méretéből adódóan sem indokolt jelenleg további akcióterületek megjelölése. Ezek a területek a város legfontosabb vegyes területei, a további területek döntően lakóterületek. A kijelölt akcióterületek tartalmazzák az összes, a város szempontjából lényeges funkciót, beleértve a kereskedelmi, szolgáltatási, köz- és egyéb funkciókat is. Így a kijelölt területeken kívül jelenleg középtávon nincs olyan terület, amelynek integrált fejlesztése indokolt lenne, bár egyes funkciók, illetve kiemelten az infrastruktúra további fejlesztése a város számos területén (utcájában) szükséges, amelyet erre vonatkozó ágazati koncepciók tartalmaznak.

4.4.1. A BIAI AKCIÓTERÜLET

A biai városrész elemzése során szó esett arról, hogy a korábbi biai településközpontban koncentráltan jelennek meg a város építészeti örökségei (kastélyok és templomok), közlekedési és forgalmi szempontból kiemelt városi terület, valamint kereskedelmi és közszolgáltatási (funkcionális) szempontból is fontos városrésze/ről/zónáról van szó.

Az indikatív akcióterület határai megegyeznek a városrész határaival: Békás-patak - Bajcsy-Zs. u. - Szabadság út - Deák F. u. - Levente u. - Zugor I. u. - Sándor u. - Barackvirág u. - belterületi határ - Nagy u. (29. ábra).

29. ábra

A biai akcióterület és a tervezett projektek helyszínei az akcióterületen



4.4.1.1. AZ INDIKATÍV BEAVATKOZÁSOK AZ AKCIÓTERÜLETEN

A városrészi cél szerint a biai városrész („A” zóna) célja *„A biai településmag értékörző rekonstrukciója és az alközponti funkcióellátottság fejlesztése”*. A cél megvalósítása érdekében városképi, örökségvédelmi, funkcióbővítő és infrastrukturális fejlesztések megvalósítását tervezzük, azaz a városrész az IVS módszertana szerint **funkcióbővítő akcióterületnek** tekinthető.

A fejlesztéseket részben az önkormányzat, részben az akcióterületen jelentős tulajdonnal rendelkező egyházak, valamint a kereskedelmi ingatlanok tulajdonosa a Budavidék Zrt. szándékozik végrehajtani. Az **Önkormányzat által végrehajtani szándékozott indikatív fejlesztéseket, illetve azokat a hozzájárulásokat, amelyeket az önkormányzat a különböző ingatlantulajdonosok számára kíván nyújtani fejlesztéseik megvalósításához a 19. táblázat tartalmazza**, a hozzárendelt költségbecsléssel.

Az önkormányzat által végrehajtani szándékozott fejlesztések **többségében nem megtérülő fejlesztések, a kastélyépületek rehabilitációinak kivételével** (B₁ és B₂ fejlesztések). Az épületek hasznosítása során esetleg értékesítés is szóba jöhet, illetve ha az önkormányzat újítja fel az épületeket, akkor a hasznosításból bérleti díj is származhat. A Szily kastély lehetséges hasznosítása egy magas színvonalú rendezvény jellegű szolgáltatásokat nyújtó létesítmény kialakítása (kisebb konferenciák, és vállalati tréningek lebonyolítására alkalmas), kapcsolódó szálláshelyekkel. A Sándor kastély esetleg helytörténeti múzeumként, vagy kiállító teremként és szintén szálláshelyként hasznosítható, mindkét épületben szóba jöhet étterem jellegű hasznosítás is.

19. táblázat

Elfogadott változat
2009. december 10.

Indikatív beavatkozások és költségbecslés a biai akcióterületen

Kód	Indikatív beavatkozások az akcióterületen	Az ingatlan tulajdonosa	Indikatív költségbecslés (eFt)
B1	A Sándor kastély rekonstrukciója	Önkormányzat	1 100 000 (-*)
B2	A Szily-kastély felújítása	Önkormányzat	1 320 000 (-*)
B3	Etyek-Sóskúti csomópont átépítése, zöld terület kialakítása, parkosítás	Önkormányzat	286 000
B4	A Kálvin tér teljes körű rendezése, kertészeti felújítása, átépítése, a parkolás rendezésére, köztéri kút felújítása	Önkormányzat	22 000
B5	Csokonai, Béke és Dobó köz utcák burkolatának felújítása	Önkormányzat	145 000
B6	A Hatház utca átalakítása	Önkormányzat	10 000
B7	A Nagy utcai épületek homlokzati felújításának támogatása	Több magántulajdonos	15 000
B8	Vörös pince környezetének megújításához önkormányzati hozzájárulás	Magántulajdon	5 000
B9	A református temetőben lévő romtemplom környezetének rendezésére vonatkozó tervek elkészítése	Biai Református Egyházközség	10 000
Az akcióterület indikatív költségbecslése összesen (eFt)			2 913 000 (493 000*)

* A megjelölt fejlesztések (részben) magánérős fejlesztésként is megvalósíthatók, amennyiben sikerül bérlet, illetve magánérős hasznosítást találni a kastélyépületekre. Az akcióterületi költségvetés ebben az esetben jelentősen csökkenne.

4.4.1.2. A TOVÁBBI INGATLANTULAJDONOSOK KAPCSOLÓDÓ FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKAI AZ AKCIÓTERÜLETEN

A program társadalmasítása során összegyűjtöttük az **akcióterületen meghatározó ingatlantulajdonosok fejlesztési szándékait** (elsősorban az egyházak és a kereskedelmi egységeket üzemeltető vállalkozás szándékait). A jelentősebb ingatlantulajdonosok által tervezett projektek az akcióterületen a következők:

Biai Református Egyházközség tervezett fejlesztései:

- Tornaterem kialakítása a régi parókia (201/3 hrsz) helyén, 277,2 mFt-os tervezett összköltséggel
- 8 tantermes új (egyházi) iskola építése 915,6 mFt
- A templom és környezetének (456/1/2 hrsz) felújítása korszerűsítése, 159,9 mFt-os összköltséggel
- Temetői ravatalozó építése a református temetőben (437/1 hrsz), 61,9 mFt-os összköltséggel
- Az Árpád-kori romtemplom környezetének rendezése (431/1 hrsz), 27,5 mFt-os összköltséggel

Biai Római Katolikus Egyházközség tervezett fejlesztései:

- A plébánia központi épületének (879 hrsz) külső és belső felújítása

- Gyermektáboroztatás feltételeinek megteremtése a plébánia melléképületében (879 hrsz)
- A Szent Anna katolikus plébániatemplom (112/1 hrsz) rekonstrukciójának folytatása

Budavidék Zrt. tervezett fejlesztései:

- Szentháromság téri Kastély ABC ingatlan (476 hrsz) felújítása

Bár nem mindegyik ingatlantulajdonos tudta megjelölni az egyes tervezett fejlesztések költségeit, összességében csak a reális, középtávon valóban megvalósítható elképzeléseket figyelembe véve **az akcióterületen százmillió nagyságrendű kapcsolódó fejlesztési elképzelések körvonalazódnak.**

4.4.1.3. AZ AKCIÓTERÜLETI FEJLESZTÉSEK FINANSZÍROZÁSA

Az önkormányzat által megvalósítani szándékozott akcióterületi fejlesztések finanszírozása alapvetően Biatorbágy városának önerejéből és pályázati támogatásokból valósulhat meg. Hitelfelvétellel – a biatorbágyi önkormányzati fejlesztések szokásos finanszírozási feltételeinek megfelelően – nem számoltunk. Az infrastrukturális jellegű fejlesztések esetében 60%-os vissza nem térítendő támogatással számoltunk, míg az esetlegesen üzleti, turisztikai hasznosítású kastélyrekonstrukciók esetében 30% vissza nem térítendő támogatással számoltunk (20. táblázat).

Az Önkormányzat ezeken az akcióterületen a Sándor és a Szily kastéllyal, mint ingatlantulajdonnal rendelkezik, így bevétel esetleg ezek hasznosításából, értékesítéséből vagy a felújítást követő bérbe adásából várható. Az IVS elkészítésének időpontjában a képviselőtestület a jelentős építészeti értékre való tekintettel inkább az épületek tartós bérletbe adását preferálta, amennyiben a magánszféra alkalmas funkció telepítésével megóvjaa és felújítja a kastélyokat. Mind az esetleges értékesítési vagy bérleti díj bevétel nagysága nehezen prognosztizálható, így bevételi tervünkbe nem állítottuk be. Számoltunk viszont azzal, hogy ezeket a fejlesztéseket esetlegesen magánbefektetők valósítják meg, így két változatban is elkészítettük a forrásbecslést (20. táblázat).

20. táblázat

A biai akcióterületen tervezett beavatkozások indikatív forrásbecslése

Az akcióterületi fejlesztés lehetséges forrásai	Indikatív forrásbecslés (eFt)
I. Az Önkormányzat saját forrásai (I.1.+I.2.+I.3.)	1 960 200 (266 200*)
I.1. Ingatlaneladásból származó források	-
I.2. Önkormányzati pénzügyi hozzájárulás	1 960 200 (266 200*)
I.3. Piaci alapú finanszírozás (pl. hitelfelvétel)	-
II. Közszférából érkező külső források (II.1.+II.2.+II.3.)	952 800 (226 800*)
II.1. Vissza nem térítendő támogatások	952 800 (226 800*)
II.2. Visszatérítendő támogatások	-
II.3. Kedvezményes fejlesztési hitelek	-
III. Egyéb magánforrások	-
Akcióterületi fejlesztések indikatív forrásai összesen (I.+II.+III.)	2 913 000 (493 000*)

* Amennyiben sikerül bérlőt, illetve magánerős hasznosítást találni a kastélyépületekre, a fejlesztések magánforrásból is végrehajthatóak, így az akcióterületi önkormányzati forrásigény jelentősen csökkenne.

4.4.1.4. AZ AKCIÓTERÜLETI FEJLESZTÉSEK PRIORIZÁLÁSA

Az akcióterületi fejlesztések priorizálása a fejlesztések hatásai alapján történt. A legfontosabb összvárosi hatással bíró fejlesztések az infrastrukturális fejlesztések, ezen belül is a közlekedési fejlesztések, így ezek a fejlesztéseket soroltuk a legmagasabbra. A további fejlesztések kevésbé fontosak, de ez nem jelenti azt, hogy pl. a kastélyépületek magánerős rekonstrukciója vagy a temetői ravatalozó kialakítása ne történhetne párhuzamosan a többi fejlesztéssel. A végső rangsort a finanszírozási lehetőségek is befolyásolják.

Ezek alapján a fejlesztések fontossági rangsora: 1. B3; 2. B4; 3. B5; 4. B6; 5. B1 és B2; 6. B7, B8 és B9.

Ezekhez a fejlesztésekhez kapcsolódhatnak a magánerős városképi fejlesztések: a Nagy utcai épületek homlokzatának felújítása, a Római Katolikus és a Református Egyházközségek tervezett templomrekonstrukciói, a Budavidék Zrt. tervezett ingatlanrekonstrukciója.

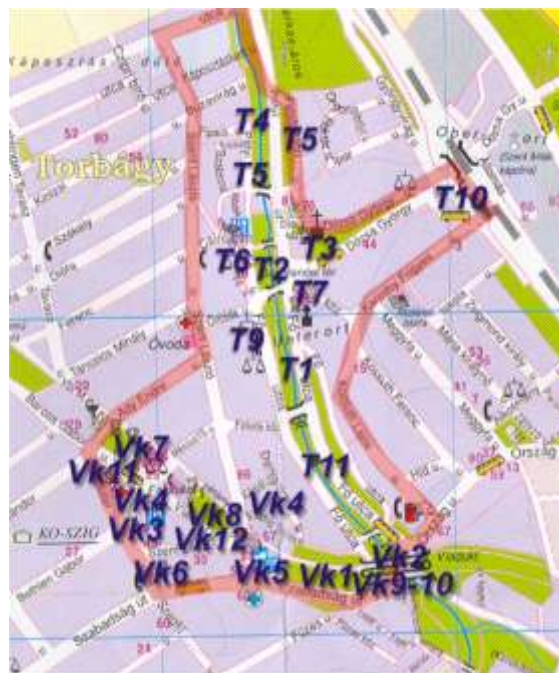
4.4.2. A TORBÁGYI ALKÖZPONT ÉS A VÁROSKÖZPONT EGYÜTTES AKCIÓTERÜLETE

A városrészek elemzésénél láttuk, hogy a torbágyi alközpont a város „C” zónája, míg az új városközpont a város „B” zónájában található. A város méretéből és a városszerkezet sajátosságaiból fakadóan a két zóna intézményi vegyes területeinek távolsága nem jelentős. Emiatt az integrált stratégiában a két, a város szempontjából meghatározó vegyes területet egy akcióterületbe vontuk össze, ezzel jelentősebb projektcsomag megvalósítására nyílik mód.

Az indikatív akcióterület határai: Kossuth Lajos u. – Karinthy Frigyes u. – Vasúti nyomvonal – Dózsa György út (felső szakasza) – Felső-Pátyi út. – Belterületi határ a Szily Kálmán utcáig a Pátyi úttal párhuzamosan – Szily Kálmán utca – Szent László u. – Ady Endre u. – Baross G. u. – Petőfi Sándor u. – Mester u. – Vasút u. – Szabadság út – Ország u. (30. ábra).

30. ábra

A torbágyi alközpont és a városközpont együttes akcióterülete és a tervezett projektek helyszínei az akcióterületen



4.4.2.1. AZ INDIKATÍV BEAVATKOZÁSOK AZ AKCIÓTERÜLETEN

A városrészi cél szerint a torbágyi városrész („C” zóna) célja „A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése”, a városközpont és a környező lakóterületek („B” zóna) célja „Vonzó városközpont megteremtése a köz-, kereskedelmi- és közlekedési funkciók fejlesztésével”.

A célok megvalósítása érdekében zöldterületi, városképi, örökségvédelmi, funkcióbővítő és infrastrukturális fejlesztések megvalósítására van szükség, azaz az akcióterület az IVS módszertana szerint **funkcióbővítő akcióterületnek** tekinthető.

31. ábra

Az egyik legfontosabb fejlesztési igény a viaduktok alatti csomópont rendezése



A fejlesztéseket részben az önkormányzat, részben az akcióterületen ingatlantulajdonnal rendelkező egyházak, valamint a kereskedelmi ingatlanok tulajdonosai (pl. a Budavidék Zrt.) szándékoznak végrehajtani. **Az önkormányzat által végrehajtani szándékozott indikatív fejlesztéseket a 21. táblázat tartalmazza a hozzárendelt költségbecsléssel.** Az önkormányzat által végrehajtani szándékozott fejlesztések **nem megtérülő fejlesztések.**

21. táblázat

Indikatív beavatkozások és költségbecslés a torbágyi alközpont és a városközpont együttes akcióterületén

Kód	Indikatív beavatkozások az akcióterületen (Az akcióterület „C” zónába eső részén)	Az ingatlan tulajdonosa	Indikatív költségbecslés (eFt)
T1	A Pátyi utca és a Füzes patak közti zöldfelületbe beékelődött 1861, 1862, 1863, 1864 hrsz-ú ingatlanok megvásárlása	Magántulajdonosok (megvásárlás után az Önkormányzat)	52 500
T2	A torbágyi patakpart zöldfelületi rehabilitációja (Viadukttól a Pipacs utcáig)	Önkormányzat	65 000
T3	A torbágyi templom környezetének rendezése	Önkormányzat	24 000
T4	Kerékpárút építése a Szily Kálmán u. és Dózsa György u. között a Fő út mentén (akcióterületre eső szakasza a Búzavirág utcáig halad)	Önkormányzat	66 000
T5	Alsó-Pátyi út és a Felső-Pátyi út felújítása, burkolása, közösségi tér kialakítása	Önkormányzat	150 000
T6	További parkolók kialakítása a Községi Ház előtt	Önkormányzat	35 000
T7	A Vendel-tér és kertészet rendezése	Önkormányzat	1 100
T8	A helyi értékvédelmi program részeként a torbágyi településrészen található épület-felújítások támogatása	Magántulajdonosok	50 000

T9	Helytörténeti múzeum létrehozása helyi védettségű épület megvásárlásával és felújításával	Önkormányzat	80 000
T10	A vasútállomás felújítása, parkolók építése (intermodális csomópont kialakítása)	MÁV és Önkormányzat	65 000
T11	Gyalogos és kerékpáros híd felújítása	Önkormányzat	14 000
Kód	Indikatív beavatkozások az akcióterületen (Az akcióterület „B” zónába eső részén)	Ingatlan tulajdonosa	Indikatív költségbecslés (eFt)
Vk1	A viaduktok részsűinek rendezése, parkosítás, lépcső felújítása	Önkormányzat	14 000
Vk2	A viaduktok alatti csomópont rendezése	Részben Önkormányzat, részben az állam (kezelő: PEMÁK Kht.)	290 000
Vk3	Vasút u. – Bethlen Gábor u. csomópontjának átépítése	Önkormányzat	220 000
Vk4	A Vasút utca, a Híd és a Boldog Gizella utcák, valamint a Damjanich utca – Kárpát utca felújítása, gyűjtőút kialakítása	Önkormányzat	350 000
Vk5	A Szabadság u. – Vasút u. csomópontjának átépítése	Önkormányzat	122 000
Vk6	Mester u. hiányzó szakaszának burkolása	Önkormányzat	25 000
Vk7	Parkolók építése a Fő tér környezetében (mélygarázs)	Önkormányzat	500 000
Vk8	Önkormányzati közintézményi tömb létrehozása (könyvtár, galéria és további közfunkciók telepítése) (Viadukt u 6-8.)	Önkormányzat	2 500 000
Vk9	Séta és kerékpárutak, valamint kisvasúti nyomvonal építése a Fő tértől a Viadukton átvezető régi vasúti nyomvonalon	Önkormányzat	80 000
Vk10	Vasúttörténeti kiállítás létrehozása a Viadukton	Önkormányzat	3 000
Vk11	Önkormányzat épületének bővítése, önkormányzati ügyfélszolgálat kialakítása	Önkormányzat	90 000
Vk12	Viadukt utcában parkoló kialakítása	Önkormányzat	50 000
Az akcióterület indikatív költségbecslése összesen (eFt)			4 846 600

4.4.2.2. A TOVÁBBI INGATLANTULAJDONOSOK KAPCSOLÓDÓ FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKAI AZ AKCIÓTERÜLETEN

A program társadalmazása során összegyűjtöttük az **akcióterületen meghatározó ingatlantulajdonosok szándékait** a tulajdonukban álló épületek fejlesztésével kapcsolatban.

Budavidék Zrt.:

- Új gazdasági-kereskedelmi célú épület (szolgáltatóház) létrehozását tervezi a városközponti 1511 hrsz-ú ingatlanon a meglévő épület elbontásával (1. ütem, kb. 200 mFt)
- További kereskedelmi fejlesztést tervez az önkormányzat tulajdonában álló városközponti 1512-es hrsz-ú telek beépítésével (2. ütem, kb. 260 mFt)
- A Viadukt Étterem átépítése (100 mFt)
- A Viadukt Csemege felújítása (250 mFt)

Torbági Református Egyház:

- Gyülekezeti ház felújítása (várható költsége 6,5 mFt)
- Kis volumenű templomrekonstrukció (templomi lépcső, járda felújítás, támfal befejezése, kertkapu építés): 1,2 mFt

Torbági Római Katolikus Egyházközség:

- A torbági római katolikus templom felújítása (várható költsége 20 mFt)

Varga és Társa Kft.:

- Sportcentrum kialakítása a 2214/9 hrsz-ú ingatlanon (várható költsége 140 mFt)
- Homlokzatfelújítás 2214/8 hrsz -ú ingatlanon, a két fejlesztés összértéke kb. 200 mFt

Fertigras Kft.:

- Új gazdasági szolgáltatóház célú épület létrehozását tervezi a városközponti 1492 hrsz-ú ingatlanon (130 mFt)

4xtream Kft.:

- Homlokzatfelújítást tervez a 2310/27 hrsz ingatlanon (30 mFt)

Összességében a **magánszféra és egyéb nonprofit szereplők által tervezett fejlesztések összértéke meghaladja az 1,4 milliárd forintot**. A fejlesztések jól kapcsolódnak az önkormányzat által tervezett fejlesztésekhez, jelentősen bővítenék a város funkcióellátását, illetve a meglévő funkciók színvonalát.

Különösen ígéretes a Budavidék Zrt. gazdasági szolgáltatóház jellegű fejlesztése. Amennyiben a bekerülési költség legalább részben vissza nem térítendő támogatással finanszírozható, a fejlesztést a beruházó meg fogja valósítani, összehangolva az önkormányzati fejlesztésekkel. **Szintén előrehaladott tárgyalást folytat az Önkormányzat és a Torbági Katolikus Egyházközség a torbági katolikus templom felújításáról.** A projekt illeszkedik a templom és a Füzes patak környezetének zöldfelületi felújításához, így megvalósítása mindkét fél kölcsönös érdeke. E két fejlesztés szinte bizonyosan meg fog valósulni az akcióterületi fejlesztések első üteméhez kapcsolódva.

4.4.2.3. TERVEZETT „SOFT” PROJEKTELEMEK AZ AKCIÓTERÜLETEN, ILLETVE AZ AKCIÓTERÜLETI FEJLESZTÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓAN

A torbági katolikus templom környezetében szabadtéri színpad kerül elhelyezésre. A színpaddal, az Alsó-Pátyi és a Felső-Pátyi út burkolásával és közösségi tér kialakításával jelentős alapterületű szabadtéri rendezvény helyszín alakul ki a Füzes-patak völgyében. Ezen a területen az önkormányzat éves rendszerességgel kíván helyi identitást erősítő, egyben turisztikai vonzerőt képviselő rendezvényeket, szabadtéri kiállításokat, vásárokat szervezni. A rendezvényt első alkalommal az akcióterületi fejlesztések első ütemét lezárva, az ünnepélyes átadáshoz kapcsolódóan kívánja megszervezni. Az ünnepélyes átadási esemény és a kapcsolódó rendezvények tervezett költsége 2-3 mFt.

Biatorbági világháború előtt jelentős német nemzetiségi (sváb) kisebbséggel rendelkezett. A háborút követő kitelepítéseket követően a település a német népességének igen nagy hányadát

elveszítette, de a sváb hagyományok nem veszték el, a városban jelenleg is működik német kisebbségi önkormányzat. A helyi identitás és a nemzetiségi hagyományok erősítéseként, valamint a kitelepítések emlékére Biatorbágy többségi önkormányzata a német kisebbségi önkormányzattal közösen szobrot kíván emelni, illetve a szobor avatóünnepsége során nemzetiségi hagyományokat felelevenítő rendezvényt kíván szervezni. A projekt tervezett költségvetése mintegy 2 mFt.

4.4.2.4. AZ AKCIÓTERÜLETI FEJLESZTÉSEK FINANSZÍROZÁSA

Az önkormányzat által megvalósítani szándékozott akcióterületi fejlesztések finanszírozása Biatorbágy városának önerejéből, pályázati támogatásokból és esetleg kedvezményes, közszférából érkező fejlesztési hitelek segítségével valósulhat meg (pl. a későbbiekben Magyarországon is elinduló Jessica városfejlesztési programhoz kapcsolódva). Mivel az Önkormányzat ezen az akcióterületen nem jelentkezik jelentős forgalomképes, szabad ingatlan tulajdonnal, illetve a meglévő önkormányzati tulajdonú ingatlanok további fejlesztések tartalékterületeként vannak fenntartva, így bevétel önkormányzati ingatlanértékesítéséből nem várható. (Elképzelhető azonban olyan konstrukció, hogy az önkormányzat a meglévő ingatlanait felajánlja magáneros fejlesztések számára, ha cserében a beruházó olyan fejlesztést valósít meg, amelynek eredményét a közsféra rendelkezésére /is/ bocsátja, de akcióterületi fejlesztés érdekében történő értékesítés nem tervezett.)

A forrásbecslés során abból indultunk ki, hogy a városa ROP funkcióbővítő városrehabilitációs támogatását nyeri el 800 mFt értékben, míg a további infrastrukturális fejlesztések esetében 60% körüli vissza nem térítendő támogatással számoltunk. Az Önkormányzati közintézményi tömb létrehozása (V8) fejlesztés esetében későbbi megvalósítással számolunk, visszatérítendő támogatással (pl. Jessica), körülbelül a tervezett 2,5 milliárdos beruházás 40%-áig. A turisztikai és várostörténeti jellegű beruházások kapcsán (pl. vasúttörténeti kiállítás) 30% vissza nem térítendő támogatási megszerzésével számoltunk. Mindezt figyelembe véve a 4,8 milliárdos forintos fejlesztési költségből 2,1 milliárd forint biztosítható külső, visszatérítendő és vissza nem térítendő forrásokból, valamivel több, mint 2,8 milliárd forintot a városnak kell biztosítania.

22. táblázat

A torbágyi alközpont és a városközpont együttes akcióterületén tervezett önkormányzati beavatkozások indikatív forrásbecslése

Az akcióterületi fejlesztés lehetséges forrásai	Indikatív forrásbecslés (eFt)
I. Az Önkormányzat saját forrásai (I.1.+I.2.+I.3.)	2 748 400
I.1. Ingatlaneladásból származó források	-
I.2. Önkormányzati pénzügyi hozzájárulás	2 610 581
I.3. Piaci alapú finanszírozás (pl. hitelfelvétel)	-
II. Közsférából érkező külső források (II.1.+II.2.+II.3.)	2 098 000
II.1. Vissza nem térítendő támogatások	1 098 200
II.2. Visszatérítendő támogatások	1 000 000
II.3. Kedvezményes fejlesztési hitelek	-
III. Egyéb magánforrások	-
Akcióterületi fejlesztések indikatív forrásai összesen (I.+II.+III.)	4 846 600

4.4.2.5. AZ AKCIÓTERÜLETI FEJLESZTÉSEK PRIORIZÁLÁSA

Az akcióterületi fejlesztések priorizálása során több szempontot igyekeztünk figyelembe venni. Az egyik szempont a fejlesztés összvárosi hatása, amely alapján a legfontosabb szűk keresztmetszetet képviselő infrastrukturális fejlesztések kapták a legmagasabb prioritást. A fejlesztések priorizálásakor azt is figyelembe kellett venni, hogy a szűken értelmezett városközpontban, a Fő téren és környezetében az elmúlt években jelentős fejlesztések valósultak meg, így a város kiegyensúlyozott fejlesztése érdekében prioritást élveznek azok a projektelemek, amelyek nem a Fő téren vagy közvetlen környezetében valósulnak meg. Emellett tekintetbe vettük az egyes projektelemek költségigényét, finanszírozhatóságát, valamint azt, hogy mennyiben valósít meg hiányzó funkciót, illetve mennyiben kapcsolódik más projektelemek megvalósításához (a torbágyi településrészen a Füzes patak mentén tervezett projektelemek összefüggenek egymással). Mindezek alapján **az egyes projektelemek megvalósításának prioritási rangsora:**

1. V_{k2}
2. V_{k1} + T₁ + T₂ + T₃ + T₄ + T₅ + T₇ + T₁₁
3. T₉
4. V_{K11}
5. V_{k3} valamint V_{k4}, V_{k5}, V_{k6}, V_{k7}, V_{k12}
6. T₁₀
7. V_{k8}
8. V_{k9} + V_{k10} illetve T₆ és T₈

4.4.3. TOVÁBBI AKCIÓTERÜLETEK ÉS FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

4.4.3.1. LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

A városban további lakóterületi és ipari fejlesztések folynak. Jelen stratégia készítésének időpontjában **a lakóterületi fejlesztések az északnyugati fejlesztési területen, valamint a 090/5 hrsz. számú fejlesztési területen folynak** (Szarvasugrás, 32. ábra). Mivel az önkormányzat nem rendelkezik ingatlantulajdonnal, így ezeken a területeken, az önkormányzat meghatározó pozícióját a területek rendezési tervének elkészítése és az építési szabályzat kialakítása jelenti, illetve jelentette.

Az önkormányzat a rendezési tervek kialakítása során arra törekedett, hogy a területek ne csak lakófunkciót töltsenek be, hanem kereskedelmi fejlesztések is megvalósuljanak, a rendezési tervek így a zónákon belül vegyes területeket jelöltek meg. Elhelyezkedésénél fogva kereskedelmi fejlesztésekre jelenleg elsősorban 090/5 hrsz-ú terület alkalmas. Ennek eredményeképp az elmúlt évben a területen a CBA áruház és a Penny Market is egy-egy egységet nyitott, amelyek a város egészét kiszolgáló élelmiszerjellegű kínálatot biztosítanak. Az északnyugati fejlesztési területen a Szent István úttal határos területen, a Biai Gáspár út mentén, valamint a Vladár Gábor sétány mentén került kijelölésre vegyes terület, de e területek beépítése még csak most kezdődik el.

4.4.3.2. AZ INTÉZMÉNYI FEJLESZTÉSI TERÜLET

A helyzetfeltárásban bemutattuk, hogy **Biatorbágy jelentős intézményi szűk keresztmetszetekkel rendelkezik**. A település belterületén a szükséges fejlesztésekre – elsősorban az általános iskola és a hozzá kapcsolódó sportcentrum megépítésére - nem állt rendelkezésre elegendő nagyságú szabad terület, így az Önkormányzat az északnyugati lakóterület mentén a Herceghalom-Zsámbék irányába vezető 8101-es út és a Disznó-lápa patak által határolt, 0309/1 hrsz területen (34. ábra).

34. ábra

Biatorbágy város oktatási és sportcentrum projektjére kijelölt 0309/1 hrsz terület



A város képviselőtestülete több helyszínt is megvizsgált új oktatási és sportkomplexum kialakítása céljából. Az adottságok, tulajdonviszonyok, gazdasági szempontok alapján választotta a 0309/1 hrsz területet. A projekt szakmai programját 193/2007 (XI.22.) Öh. sz. határozatával fogadta el. A területen tervezetten az alábbi funkciók kerülnek elhelyezésre:

- 8 osztályos általános iskola (32 tanterem),
- művészeti iskola,
- sportcsarnok, sportpályák és uszoda, az általános iskolához kapcsolódóan,
- hangversenyerem (80 -100 férőhely),
- a létesítmények üzemeltetéséhez szolgáló lakások,
- óvoda (4 csoport) és bölcsőde.

A terület nagysága kb. 22 ha, amelyből a fejlesztésre kerülő terület, oktatási és sportkomplexum területe 15 ha, azaz a teljes tervezési terület kétharmada. A terület előnyét jelenti a természeti környezet és a domboldalról a Biai-halastóra nyíló szép panoráma. Hátrányát a megközelíthetőség jelenti, a terület a város szélén, a jelenleg is beépülés alatt álló északnyugati lakóterület határán helyezkedik el. Gyalogos megközelíthetősége nem ideális, emiatt a helyi tömegközlekedés elindítására van szükség.

A terület nincs az önkormányzat tulajdonában, vételára 500 millió forint körül alakul. A fejlesztés indikatív költségvetése:

- A terület megvásárlásának költsége: 500 mFt
- A létesítmény tervezett bekerülési költsége: 1700 mFt

A fejlesztés tervezett finanszírozása:

- 300-500 mFt vissza nem térítendő támogatás
- A felszabaduló torbágyi iskolaépület értékesítéséből származó bevétel: kb. 200 mFt
- 1500-1700 mFt saját erő (önkormányzati hozzájárulás)

Ennek az intézményi fejlesztésnek megvalósítása Biatorbágy egyik legfontosabb fejlesztési célja.

4.4.3.3. GAZDASÁGI, KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLETFEJLESZTÉSEK

Biatorbágyon a meglévő ipari parki területek mellett több további gazdasági-kereskedelmi jellegű területfejlesztés előkészítése van folyamatban (35. ábra). A területeken az Önkormányzat nem rendelkezik tulajdonnal, pozícióját a területek rendezési tervének elkészítése és az építési szabályzatok kialakítása jelenti, illetve jelentette.

35. ábra

Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató jellegű területfejlesztések



Az „1” jelű területen a város kisvállalkozói fejlesztési zónát tervez. A szerkezeti tervben a terület „kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfejlesztés” elnevezéssel van nyilvántartva. A területre még nem készült el a rendezési terv, de a tervezett funkciók telepítése szempontjából problémát okozhat az 1-es számú főút és a vasút védőtávolságainak betartása.

A „2” **jelű területen**, amely az 1. sz. fő közlekedési út – Dózsa György út – vasút – tartalék gazdasági terület által határolt területen fekszik, logisztikai funkciók telepítése várható. A Hicomerz Kft. tulajdonában lévő, 14,5 ha-os területre elkészült a rendezési terv. A területen öt logisztikai célú telek alakítható ki, együttesen maximum 20.000 m² raktárcsarnok helyezhető el.

A „3” **jelzésű**, kb. 20 ha-os terület („Tulipánkert”) belterületbe vonását és gazdasági területté minősítését a Slough Estates Hungary Kft. kezdeményezte. A projekt a jóváhagyott rendezési tervben szerepel, az önkormányzat nem rendelkezik tulajdonnal a területen.

4.4.4. TERMÉSZETI ÉRTÉKEKEN ALAPULÓ TURISZTIKAI AKCIÓTERÜLETEK

Biatorbágy integrált turizmusfejlesztési stratégiája a fenti akcióterületek mellett további, elsősorban turisztikai fogadótérségek fejlesztésére alkalmas területeket jelölt meg. A turisztikai fogadóterületek fejlesztésének célja a város a külterületi természeti értékeinek bemutatása, valamint az ezeken a területeken megvalósítható aktív- és természetközeli (pl. öko-, bakancsos-, lovas-) turizmus fogadási feltételeinek megteremtése, a természeti értékek bemutatathatóságának biztosítása, a meglévő létesítményekre, épített vonzerőkre és turistaútvonalakra alapozva.

Az átfogó turisztikai stratégia jelen integrált stratégiában megjelölt két fő akcióterületen (biai akcióterület, torbágyi és városközponti akcióterület) is fejlesztéseket irányzott elő, ezek a javasolt fejlesztések alapvetően a két akcióterület lehetőségei és igényei alapján kerültek meghatározásra, így ezek a jelen stratégia indikatív akcióterületi beavatkozásai közé beépültek.

A turisztikai stratégia alapján a **természeti értékekre alapuló akcióterületek** az alábbiak:

- „Biatorbágy természeti élményparkja”,
- „Biatorbágy ökoparkja”,
- „Biatorbágy zöld szirtje”.

4.4.4.1. „BIATORBÁGY TERMÉSZETI ÉLMÉNYPARKJA” – TURISZTIKAI AKCIÓTERÜLET

Az akcióterület a Füzes-patak völgye a Viadukttól a Forrásvölgyig, valamint az Iharos-völgy a Szily kápolnáig terjed (36. ábra).

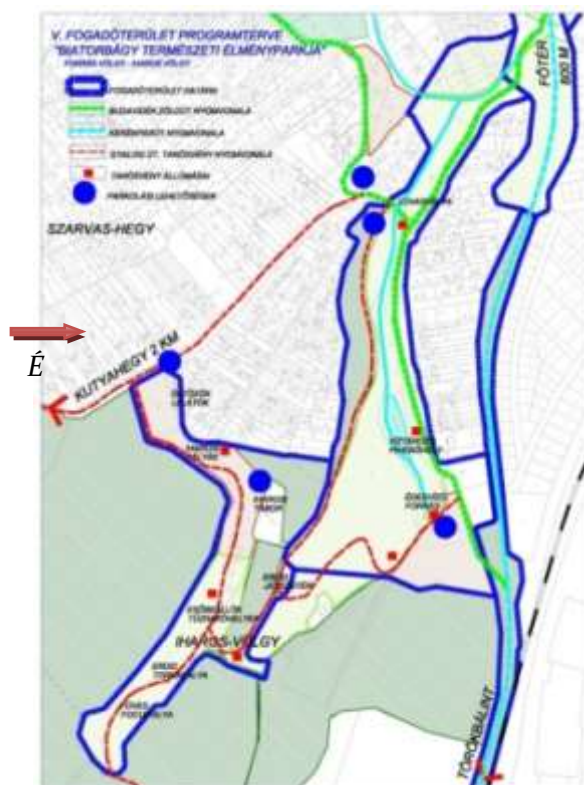
Az akcióterületen található egy magánkézben lévő lovaspálya, ahol évente megrendezésre kerülnek a Biatorbágyi Lovas Játékok. A volt munkásörlaktanya helyén található az önkormányzati tulajdonú Iharosi tábor, mely elsősorban az általános iskolás korú gyermekek üdültetésére szolgál. Az Iharos-völgy sportlétesítményeivel, erdeivel, séta- és túraútvonalaival a helybeliek kedvelt pihenő-, sport- és kirándulóterülete, turistákat is vonz. Az iharosi völgyben erdei környezetben található a Viadukt SE használatában lévő Iharosi sporttelep, illetve az Iharosi út mentén a Keserű-kút. Az erdőben egy meredek szerpentin végén található a felújított Szily kápolna.

A Forrásvölgy és az Iharos-völgy területét az Önkormányzat másfél évtized alatt felvásárolta. A lovaspálya és az ún. „szilvamag” terület beékelődött telkei kivételével a teljes völgy az

önkormányzat tulajdonában van. A természeti értékek, a meglévő létesítmények és a kedvező tulajdonviszonyok lehetőséget adnak arra, hogy kis léptékű turisztikai fogadóképesség- és vonzerőfejlesztést hajtson végre a területen.

36. ábra

„Biatorbágy természeti élményparkja” turisztikai akcióterület és a tervezett fejlesztések



A tervezett fejlesztések elsősorban a természeti terület bemutathatóságát, látogathatóságát segítik elő (tanösvény kialakítása, szerpentin felújítása), valamint a meglévő létesítmények felújítását célozzák (Keserűkút, Záportározó és kapcsolódó létesítmények).

23. táblázat

Indikatív beavatkozások és költségbecslés „Biatorbágy természeti élményparkja” turisztikai akcióterületen

Kód	Biatorbágy természeti élményparkja	Indikatív költségbecslés (eFt)
ÉP ₁	Iharos tanösvény kialakítása	5 000
ÉP ₂	A Forrásvölgyi kútház átépítése	3 000
ÉP ₃	A Záportározó és a kapcsolódó létesítmények felújítása	6 000
ÉP ₄	A Keserűkút felújítása	3 000
ÉP ₅	Szily Kápolnához vezető szerpentin felújítása	1 000
Az akcióterület indikatív költségbecslése összesen		18 000

24. táblázat

A „Biatorbágy természeti élményparkja” turisztikai akcióterületen tervezett beavatkozások indikatív forrásbecslése

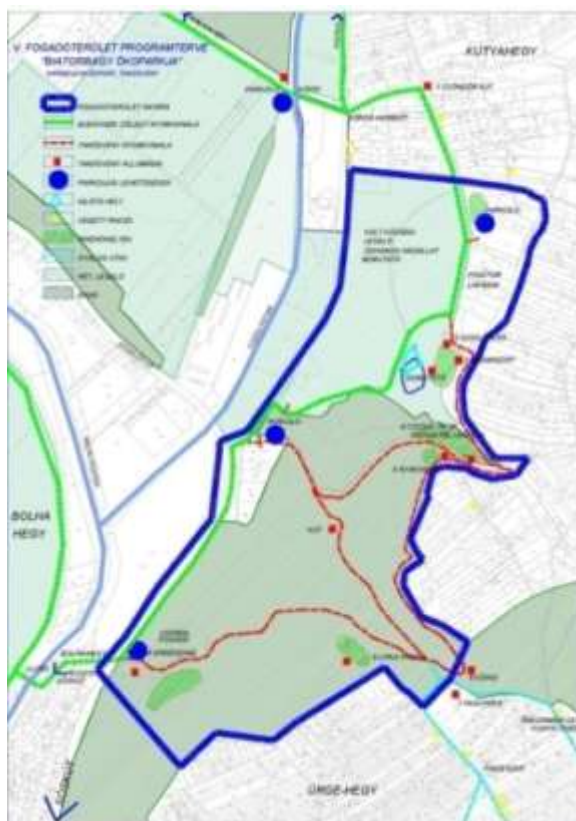
Az akcióterületi fejlesztés lehetséges forrásai	Indikatív forrásbecslés (eFt)
I. Az Önkormányzat saját forrásai (I.1.+I.2.+I.3.)	12 000
I.1. Ingatlaneladásból származó források	-
I.2. Önkormányzati pénzügyi hozzájárulás	12 000
I.3. Piaci alapú finanszírozás (pl. hitelfelvétel)	-
II. Közszférából érkező külső források (II.1.+II.2.+II.3.)	6 000
II.1. Vissza nem térítendő támogatások	6 000
II.2. Visszatérítendő támogatások	-
II.3. Kedvezményes fejlesztési hitelek	-
III. Egyéb magánforrások	-
Akcióterületi fejlesztések indikatív forrásai összesen (I.+II.+III.)	18 000

4.4.4.2. „BIATORBÁGY TERMÉSZETI ÉLMÉNYPARKJA” – TURISZTIKAI AKCIÓTERÜLET

Az integrált turisztikai stratégiában megjelölt fogadóterületet a Kutya-hegy - Madárszirt-Nyakaskő és környéke, valamint az egykori községi legelő területe a település déli oldalán alkotja (37. ábra).

37. ábra

„Biatorbágy ökoparkja” turisztikai akcióterület és a tervezett fejlesztések



Az Öreg-hegy alatti tájszerkezeti egység kiemelkedő tájképi és természeti értéke a Nyakaskő, és az Öreg-hegyet végigkísérő sziklaperem, a Madárszirt, amelyek látványukon túl földtani értéket képviselnek, turisztikai célpontként, kilátópontként is meghatározóak a település déli oldalán. A sziklaperem alatt gyepes, bokorerdős terület található. A terület a Biai erdővel a Duna-Ipoly NP Igazgatósága által kezelt természeti terület, a Natura 2000 nemzetközi élőhely védelmi program keretében területét EU-irányelv is védi.

A terület természeti értékeinek bemutatása **tanösvény létrehozásával** lehetséges (a tanösvényt a sziklaperem mentén lehet vezetni), míg az egykori községi legelő eredeti funkcióját az őshonos gazdálkodás bemutatásával nyerheti vissza. Biatorbágy Képviselő-testülete által 37/2007 (03.01.) Öh.sz. határozatban elfogadott 2006 – 2010 évi ciklusprogramjában a következőket tűzte ki célul: „Az Iharos-völgyi tábor bővítése, erdei tornapálya és tanösvény létesítése mellett a Kutyahegy-Nyakaskő védelemben vételével, az alatta elterülő legelő hasznosítását tervezzük. Részben hagyományörzésből, részben a felnövekvő ifjúság tájékoztatására birkák, kecskék, mangalica, szürke marha legeltetését, külterjes tartását tervezzük. Az őshonos magyar fajták tartása a hagyományok tiszteletén túl turisztikai látványosságot is jelent Biatorbágnak.” A program megvalósítása 2008 – tavaszán megkezdődött az **Ökopark** tervezett helyéül szolgáló 0135 hrsz-ú területet (gyep, legelő) elborító bozót kiirtásával, visszaszorításával. A munka várhatóan 2009. év végéig tart.

25. táblázat

Indikatív beavatkozások és költségbecslés „Biatorbágy ökoparkja” turisztikai akcióterületen

Kód	Biatorbágy Ökoparkja	Indikatív költségbecslés (eFt)
ÖP ₁	Természetvédelmi tanösvény létrehozása	5 000
ÖP ₂	Ökopark kialakítása	8 000
ÖP ₃	Erdei utak, kerékpárút zöldút kitáblázása és felfestése	2 000
Az akcióterület indikatív költségbecslése összesen		15 000

26. táblázat

A „Biatorbágy ökoparkja” turisztikai akcióterületen tervezett beavatkozások indikatív forrásbecslése

Az akcióterületi fejlesztés lehetséges forrásai	Indikatív forrásbecslés (eFt)
I. Az Önkormányzat saját forrásai (I.1.+I.2.+I.3.)	10 000
I.1. Ingatlaneladásból származó források	-
I.2. Önkormányzati pénzügyi hozzájárulás	10 000
I.3. Piaci alapú finanszírozás (pl. hitelfelvétel)	-
II. Közférából érkező külső források (II.1.+II.2.+II.3.)	5 000
II.1. Vissza nem térítendő támogatások	5 000
II.2. Visszatérítendő támogatások	-
II.3. Kedvezményes fejlesztési hitelek	-
III. Egyéb magánforrások	-
Akcióterületi fejlesztések indikatív forrásai összesen (I.+II.+III.)	15 000

4.4.4.3. „BIATORBÁGY ZÖLD SZIRTJE” – TURISZTIKAI AKCIÓTERÜLET

Biatorbágy legmagasabb pontján található a 11/11 Légvédelmi Rakétaosztály egykori bázisa (38. ábra). A létesítményből mára lényegében csak a fedezékek betonfalai maradtak meg. A terület Érd-Parkváros felől aszfaltos úton megközelíthető, illetve terepjárával elérhető a Szarvas-hegy felől is. A Szily kápolnától félórás erdei sétával érhető el. A terület lehetőséget ad arra, hogy minimális beavatkozással többfunkciós, szabadtéri rendezvények kialakításának helyszínévé alakítsuk.

38. ábra

„Biatorbágy zöld szirtje” turisztikai akcióterület és a tervezett fejlesztések



27. táblázat

Indikatív beavatkozások és költségbecslés „Biatorbágy zöld szirtje” turisztikai akcióterületen

Kód	Biatorbágy Ökoparkja	Indikatív költségbecslés (eFt)
ZS1	Szórakoztató, alkotó központ kialakítása	300 000

28. táblázat

**A „Biatorbágy zöld szirtje” turisztikai akcióterületen tervezett beavatkozások indikatív
forrásbecslése**

Az akcióterületi fejlesztés lehetséges forrásai	Indikatív forrásbecslés (eFt)
I. Az Önkormányzat saját forrásai (I.1.+I.2.+I.3.)	250 000
I.1. Ingatlaneladásból származó források	-
I.2. Önkormányzati pénzügyi hozzájárulás	250 000
I.3. Piaci alapú finanszírozás (pl. hitelfelvétel)	-
II. Közférából érkező külső források (II.1.+II.2.+II.3.)	50 000
II.1. Vissza nem térítendő támogatások	50 000
II.2. Visszatérítendő támogatások	-
II.3. Kedvezményes fejlesztési hitelek	-
III. Egyéb magánforrások	-
Akcióterületi fejlesztések indikatív forrásai összesen (I.+II.+III.)	300 000

**4.4.5. TOVÁBBI ÁGAZATI, KIEMELT, NEM AKCIÓTERÜLETEN
MEGVALÓSULÓ FEJLESZTÉSEK**

A további jelentős, részben pontszerűen (nem akcióterületre esően) igényelt, a városfejlesztés szempontjából kiemeltként kezelt fejlesztéseket tartalmazza a 29. táblázat. Ezek a fejlesztések részben nem önkormányzati fejlesztések (pl. a Pátyi út – M1 autópálya – 1. számú fő közlekedési út összekötése), de fontossága okán szerepeltetjük a kiemelt fejlesztések között.

29. táblázat

További kiemelt, ágazati, nem akcióterületen megvalósuló fejlesztések

Kód	Pontszerű kiemelt fejlesztések	Indikatív költségbecslés (eFt)
KE1	Bölcsőde építése	250 000
KE2	Helyi tömegközlekedés fejlesztése	20 000
KE3	A szennyvíztisztító telep bővítése	680 000
KE4	Önálló rendőrs létrehozása	5 000
KE5	A Szily Kálmán u. és az 1-es főút összekötése a vasúti nyomvonal alatt elvezetve	800 000
KE6	Pátyi út - M1 autópálya – 1. sz. főközlekedési út kapcsolatának kiépítése	600 000
KE7	Kolozsvári utcai sportpálya fejlesztése, atlétikai pálya és lelátók megépítése	50 000
KE8	A Szabadság utca Széchenyi u. – Gábor Áron u. közötti szakaszának felújítása	75 000
KE9	Fogyatékosok nappali ellátása, családi napközi és játszóház kialakítása (Táncsics utca 9)	100 000
A fejlesztések indikatív költségbecslése összesen		2 480 000

A kiemelt ágazati beavatkozások indikatív forrásbecslése

Az akcióterületi fejlesztés lehetséges forrásai	Indikatív forrásbecslés (eFt)
I. Az Önkormányzat saját forrásai (I.1.+I.2.+I.3.)	693 000
I.1. Ingatlaneladásból származó források	-
I.2. Önkormányzati pénzügyi hozzájárulás	643 000
I.3. Piaci alapú finanszírozás (pl. hitelfelvétel)	-
II. Közférából érkező külső források (II.1.+II.2.+II.3.)	2 157 000
II.1. Vissza nem térítendő támogatások	2 157 000
II.2. Visszatérítendő támogatások	-
II.3. Kedvezményes fejlesztési hitelek	-
III. Egyéb magánforrások	-
Akcióterületi fejlesztések indikatív forrásai összesen (I.+II.+III.)	2 580 000

4.4.6. AZ AKCIÓTERÜLETEK PRIORIZÁLÁSA ÉS FEJLESZTÉSI RANGSORA

Az akcióterületek és a megvalósítandó fejlesztések rangsorolása során a hiányzó funkciók a legégetőbb infrastrukturális szűk keresztmetszetek, valamint komplex hatásuk alapján állítottunk fel rangsort. Külön rangsoroltuk fontosságuk szerint a pontszerű fejlesztéseket, fontosságuk, hatásuk és megvalósíthatóságuk (finanszírozhatóságuk) alapján.

Akcióterületi rangsor:

1. A torbágyi alközpont és a városközpont együttes akcióterülete
2. Intézményi fejlesztési terület (a terület megvásárlása és az új általános iskola komplexum építése)
3. A biai akcióterület
4. Turisztikai akcióterületek (részben a város külterületein található akcióterületek)

A további fejlesztési területeken megvalósuló fejlesztések nem önkormányzati finanszírozásúak, nem önkormányzati területet érintenek, az önkormányzat elsősorban a szabályozási eszközökkel tud hatni ezekre a fejlesztésekre (északnyugati fejlesztési terület, a 0/90 hrsz-ú fejlesztési terület, kereskedelmi, szolgáltatói és ipari területek, stb.), így ezeket nem rangsoroljuk. Egy fontos szempontot azonban az önkormányzat szem előtt tart: az új lakóterületek beépítése csak akkor kezdődhet el, ha a jelenleg még fejlesztés alatt lévő területek beépültek. Az elv betartatása szabályozási eszközökkel lehetséges, az önkormányzat egyelőre nem ad ki építési engedélyt az új területeken történő építkezésekre.

Pontszerű fejlesztések rangsora:

1. Fogytékosok nappali ellátása, családi napközi és játszóház kialakítása (nyertes pályázat 50% támogatási intezitással)
2. Bölcsőde építése (szükséges források pályázása megtörtént)
3. Önálló rendőrőrs létrehozása (telepítése)
4. Helyi tömegközlekedés fejlesztése
5. A szennyvíztisztító telep bővítése

6. Közlekedési fejlesztések (A Szily Kálmán u. és az 1-es főút összekötése a vasúti nyomvonal alatt elvezetve, Pátyi út - M1 autópálya – 1. sz. főközlekedési út kapcsolatának kiépítése valamint a Szabadság utca Széchenyi utca és Gábor Áron utca közötti rekonstrukciója)
7. Kolozsvári utcai sportpálya fejlesztése, atlétikai pálya és lelátók megépítése

4.5. FENNTARTHATÓSÁGI SZEMPONTOK

4.5.1. A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS PROGRAMJA

Az összvárosi és városrészi elemzés során a fenntarthatóság szempontjából az alábbi főbb megállapításokat tettük (csak a legfontosabb megállapításokat emeljük ki, részleteiben lásd az összvárosi és a városrészi fejezeteket!):

Közlekedés

- Az ipari övezetek által generált forgalom döntő többsége az M1-es és az 1-es útra terhelődik, a belterületeket elkerüli.
- A város nem rendelkezik megfelelő belső tömegközlekedéssel, jelenleg a közlekedést a távolsági buszjáratok bonyolítják, a fontosabb gyűjtőutak mentén számos megállóval.
- Budapest közelsége, valamint a város jelentős foglalkoztatói szerepe miatt erőteljes a városból, és a városba irányuló ingázás, amely megterheli a belső és a városkörnyéki közúthálózatot. A magánautó-használat magas.
- A város főbb gyűjtőútjain jelentős az átmenő forgalom (8101-es út, 81106-as út belterületi szakaszai), hosszabb távon sincs kilátás arra, hogy elkerülő út épüljön a város körül.
- Kevés a felhajtási lehetőség az 1-es útra, a meglévő csomópontok áteresztő kapacitása korlátozott (Ország úti és Dózsa György úti csomópont), csúcsidőben torlódások alakulnak ki.
- Noha jelentős elővárosi forgalmat bonyolít, a város vasútállomása leromlott, környezete rendezetlen.

Környezeti minőség

- A város környezeti minősége jó, Biatorbágy lakóterületi sikerét Budapest közelsége, valamint a jó közlekedési kapcsolatok mellett elsődlegesen a kiváló természeti környezetének köszönheti.
- A város teljes körűen közművesített – beleértve az ipari területeket is –, kivéve a külterületeket, amelyek közül az üdülőterületként kijelölt területek (magánérős) közművesítése a középtávon (5-8 év alatt) esedékes.
- A város ipari területei elválnak a lakóterületektől, sem zaj, sem forgalmi, sem környezeti terhelést nem okoznak.

- A város ipari területein megvalósuló tevékenység nem jár jelentős környezetszennyezéssel (logisztikai központok), kivéve a tevékenység által okozott üvegházhatású gázkibocsátást.
- A településen nincsenek barnamezős területek, sem veszélyes hulladékkal szennyezett területek.
- A város bevezette a szelektív hulladékgyűjtést, de illegális kommunális hulladéklerakás még mindig előfordul.
- A városi vízellátás biztosított, a város a közelmúltban saját tulajdonú viziközmű társulatot alakított a Fővárosi vízművekkel.
- A szennyvíztelep kapacitásai jelenleg elegendőek, de mivel teljes körűen lekötöttek, bővítés esedékes.

Területhasználat

- A város terület-felhasználását a kertvárosias lakóterületek dominálják, önálló telkeken épült családi házakkal. A város jellegéből és kistelepülési múltjából eredően többemeletes (lakó)épületek nem jellemzőek a településen, iparosított technológiájú lakótömbök pedig egyáltalán nem épültek az elmúlt évtizedekben.
- A városi központi funkciói koncentráltak a jelenlegi városközpont területén (önkormányzat, egészségügyi ellátás, posta, bankfiókok, stb.)
- A város rövid múltjából eredően kevés az alapfokú közhivatali és szolgáltató funkciókon túlmutató funkciókkal nem rendelkezik, a legtöbb hivatal a kistérség központjában vagy Budapesten érhető el, ami hozzájárul az ingázáshoz.
- A kereskedelmi és lakossági szolgáltatások egyes település részekén viszonylag gyengék, erős konkurencia a „szomszédban”.
- A város alapfokú gyermekjóléti és oktatási funkciói megoszlának a főbb városrészek között. Óvoda minden városrészben üzemel, általános iskola a két történelmi településma területén működik. Az épületek kapacitása korlátos és jelenlegi két iskolaépület közül a Sándor kastély bővítése – műemlék volta miatt – nehézkes. A felújításra váró épületek gazdaságos üzemeltetése is problémás.
- Az elmúlt időszakban az ipari területek kiépülésével és az északnyugati lakóterület fejlődésével a város térbelileg is nőtt, valamint a meglévő városi területek beépítettségének intenzitása is nőtt.
- Az ipari területek a vasútvonal és a fő közlekedési útvonalak mentén épültek ki, az utak mellett északnyugat-délkeleti irányban elnyúló, összefüggő, koncentrált sávot alkotnak.
- Az ipari területek 60-65 százalékban beépültek. A város korlátozottan rendelkezik ipari célú tartalékterületekkel, további jelentős területek ipari célokra már nem vonhatóak be.
- Az új lakóterületek elsősorban a város északnyugati fejlesztési zónájában épültek ki, az elmúlt tíz évben a területen közel ezer rendezett kertvárosi lakás épült. A terület beépülése ma is tart.
- A további területi növekedést az érvényben lévő rendezési tervek korlátok közé szorítják, egyes lakóterületi, intézményi és ipari tartalékterületek jövőbeli fejlesztését kivéve a város további zöldmezős területeket nem von be fejlesztésre.

Zöldfelület-gazdálkodás

- A város zöldfelületekben gazdag, a zöldfelületek összesített nagysága 3194 ha. Ezek közül is kiemelkedik a Füzes patak völgye, amely természetes ökológiai folyosót képez a torbágyi településrészen.
- Az elmúlt időszakban a városban a gondozott zöldfelületek aránya növekedett (Fő-tér, Szent Erzsébet tér, Herbrechtingen tér, Kodály tér, stb.)
- Vannak még rekonstrukcióra szoruló területek (pl. Kálvin tér, Vendel tér, Viaduktok rézsúí), amelyek zöldfelületei fejlesztést is igényelnek.
- A település intézményi zöldfelületei is jelentősek (torbágyi katolikus templom környezete, torbágyi iskola kertje, Sándor kastély kertje, Szily kastély kertje, Polgármesteri Hivatal kertje, stb.) A kastélykertek kivételével az intézményi zöldfelületek állapota jó, a kastélykertek rekonstrukcióra szorulnak.
- A külterületen a város kiterjedt erdő- és rétterületekkel (Torbágy-erdő, Biai-erdő), valamint jelentős, megőrzendő természeti értékekkel rendelkezik.

Városfejlesztés, -rehabilitáció

- A város egyedi, történelmi városképe a biai és a torbágyi településrészen figyelhető meg, a város épített örökségei elsősorban a biai településrésze konzentrálnak, míg a jelentős területű belterületi zöldfelületek elsősorban a torbágyi településrészben találhatók.
- Országosan ismert ipari műemléket jelentenek a viaduktok.
- Problémát jelenthet, hogy jelenleg a korábban középiskolaként működő Szily-kastély jelenleg funkció nélküli, nem hasznosított.
- A Sándor kastély hasznosítása jelenleg megoldott (általános iskola), de a jelenlegi funkció igényei és a műemléképület lehetőségei nem mindenben illeszkednek.
- A két kastélyépület leromlott állapotú, fel kell újítani őket, új a hosszú távú fenntarthatóságot biztosító funkciókat kell telepíteni rájuk.

A helyzetelemzésben felmerült **fenntarthatósági szempontokat** – zöldterületekkel való gazdálkodástól, a városrehabilitációs célokon át a környezeti minőség fenntartásáig **aktívan kezeli a célrendszer**. Mi több, a célrendszer több eleme a fenntarthatóságról és a környezeti minőség megőrzéséről, fejlesztéséről szól.

A városrészi stratégiák, akcióterületi fejlesztések, illetve fontosabb ágazati fejlesztések várható rövid és középtávú környezeti hatásait a 31. táblázat részletezi.

31. táblázat

A helyzetértékelés fontosabb elemeinek, a célstruktúra, a városrészi célok és akcióterületek, a kiemelt ágazati fejlesztések környezeti szempontú vizsgálata

A helyzetértékelés egyes fontosabb, a környezeti állapotot érintő következtetései, valamint a célstruktúra elemei	Várható környezeti hatás	Környezeti probléma enyhítését célzó javaslatok
A város az elmúlt években gyorsan növekedett, új ipari és lakóterületek épültek ki	A rendelkezésre álló szabad területek elfogyása, ennek következtében a környezeti állapot általános vesztesége	Rendezési és szabályozási tervek megfelelő kialakítása, a kijelölt tartalékterületeken túl további területek nem vonhatóak be, ezeken új fejlesztések addig nem indíthatóak el, amíg a meglévő területek elegendőek
A városban az elmúlt években jelentősen nőtt az áthaladó és az eredő forgalom	A levegőszennyezés (NO ₂ és szálló por) és a zajterhelés megnövekedett, torlódások, a forgalom igényeinek kielégítésére korlátozottan alkalmas kereszteződések	A Pátyi út – M1-es autópálya, 1. sz. fő közlekedési út csomópontjának kiépítése, a Szabadság utca forgalomcsökkentése, az új lakóterület gyűjtőútjának közvetlen összekapcsolása az 1-es úttal, közlekedési csomópontok építése (pl. a viaduktok alatt). Hosszabb távon vizsgálni kell, hogy hol építhető meg a belterületet elkerülő út.
Jelentős ingázás a városból Budapestre és a környező településekről a városba	A levegőszennyezés és a zajterhelés növekedése, közlekedési torlódások	A közösségi közlekedés részarányának növelése, (vasútállomás felújítása, P+R parkoló építése), helyi tömegközlekedés elindítása
A város csak alapfokú szolgáltatásokat kínál, a „középfokú” hatósági, oktatási és kereskedelmi szolgáltatások igénybe vételéhez utazni szükséges	Növekvő forgalom és légszennyezés, torlódások, közúti infrastruktúra túlterhelése	A közösségi közlekedés részarányának növelése, egyes középfokú funkciók (pl. középiskola, okmányiroda, rendőrség) városba telepítése
A város kastélyépületeinek állapota leromlással fenyeget, a kastélyépületek kertjei leromlottak	Épített örökség pusztul el	Rekonstrukció, megfelelő funkciók hozzárendelése
Városi tematikus cél: Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése	Rekonstrukcióra, megmentésre kerülnek a város műemléképületei, értékes épített örökségei	A pozitív hatások kiteljesítése érdekében a műemléképületek mindegyikének fenntartható funkciókat kell találni
Városi tematikus cél: Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése	A gondozott, karbantartott zöldterületek nagysága nő a városban, a külterületi értékes, védett természeti környezet megóvása	A hatás pozitív, kiteljesedéséhez gondoskodni kell arról is, hogy a zöld területek, és a természeti környezetre a minőségét megőrző funkciókat telepítsünk (pl. közparki funkció), illetve környezetkímélő hasznosítás történjen

		(pl. szelíd turizmus)
Városi tematikus cél: Az ipari parkokra, valamint a kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra fókuszáló fenntartható gazdaságfejlesztés	Forgalom növekedése, levegőszennyezés	Az ipari területek forgalmi kapcsolatainak fejlesztése (a város az ipari területek elhelyezkedése szempontjából szerencsés helyzetben van). Környezetkímélő gazdasági tevékenységek letelepedésének ösztönzése
Városi tematikus cél: A város fenntartható növekedésének biztosítása	Negatív hatásként jelentkezhet az újabb és újabb területek beépülése	Megfelelő szabályozás és fejlesztési politika: csak a kijelölt fejlesztési területeken valósítható meg lakóterületi és funkcióbővítő fejlesztés, tartalékkerületek csak akkor vonhatóak be, ha nincs további szabad terület a meglévő fejlesztési területeken
Városi tematikus cél: A közlekedés fejlesztése, és a meglévő infrastrukturális hiányosságok felszámolása	A forgalom szétterítése, a belterületi forgalom csökkentése, forgalom lassítása	Pozitív hatás, ezért a közlekedési fejlesztések megvalósítását minnél előbb meg kell kezdeni
Városi tematikus cél: Jó minőségű intézményhálózat, mikrotérségi igényeket is kielégítő közfunkciók fejlesztése	Esetlegesen új fejlesztési terület bevonása válik szükségessé (zöldmezős fejlesztés, negatív hatás), a helyben igénybe vehető szolgáltatások számának növekedésével a napi ingázás csökkenthető (pozitív hatás)	A fejlesztésénél törekedni kell a meglévő és kijelölt intézményi területek fejlesztésére, az ingázás csökkenése mérsékli a közlekedésből származó negatív hatásokat
Városi tematikus cél: Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása	A vonzerőfejlesztés a város természeti külterületein történik, tanösvények épülnek, ökopark kialakítása történik. Negatív hatásként jelentkezhet a növekvő látogatóforgalom.	A fejlesztésnél törekedni kell arra, hogy a tanösvényeket a forgalom növekedésére kevésbé érzékeny területeken vezessük el. A növekvő látogatóforgalom fogadására megfelelő parkoló- és pihenőhelyeket kell kialakítani. Az ökopark kialakításakor őshonos állatfajta kerüljenek telepítésére.
Városrészi cél: „A” zóna: A biai településmag értékőrző rekonstrukciója, és az alközponti funkcióellátottság fejlesztése	A rekonstrukció az építészeti örökség megőrzésére irányul, a kastélyparkok felújítása is megtörténik. Körforgalmi csomópont épül, a Szabadság út forgalmának lassítása történik, megvalósul a Kálvin tér kertépítészeti rendezése is.	A rekonstrukció során az eredeti állapot helyreállítását kell megcélozni, a modern technológia ötvözésével, hogy az épületek fenntartható, energiatakarékos üzemeltethetősége biztosított legyen. A jelenleg nem hasznosított Szily-kastély épület fenntartható értékőrző hasznosítását kezdeményezni kell. A Kálvin-tér kertépítészeti rendezése során a zöldterületek megőrzésére, növelésre kell törekedni. A kastélyparkok növényállományának kiválasztásakor őshonos, a városi igénybevételt tűrő fajokat kell választani.
Városrészi cél: „B” zóna: Vonzó városközpont megteremtése a köz-, kereskedelmi- és	Új szolgáltató épülete(ek) építése történik, így a fejlesztést követően a városközpontban	Az új fejlesztéseknél ügyelni kell arra, hogy csak a szükséges mértékű területfelhasználás történjen,

közlekedési funkciók fejlesztésével	növekedni fog a forgalom	zöldfelületi veszteség ne következzen be. Az épületek tervezésekor és építésekor az energiahatékonyság és a fenntarthatóság követelményeit kell szem előtt tartani. A forgalmi problémák mérséklése érdekében át kell építeni a viadukt alatti forgalmi csomópontot, további parkolókat kell kialakítani a városrészben.
Városrészi cél: „C” zóna: A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése	Javul a zöldfelület minősége a Füzes-patak mentén és a torbágyi templom környezetében, utak felújítása történik, kerékpárutak épülnek	A zöldfelületi fejlesztések során cél az állapot megőrzése és javítása. A közparki funkcióvá alakítás során törekedni kell a parki zöldfelületek kímélő igénybevételének megvalósítására (sétálóutak, ösvények, játszótér megfelelő kialakítása), szeméthyűjtők elhelyezésére.
Városrészi cél: „D” zóna: A lakóterület kereskedelmi szolgáltató és közfunkcióinak fejlesztése	A tervezett új általános iskola a zóna határán, új intézményi területen (zöldmezősen) kerül megépítésre, új terület bevonása	Zöldmezős beruházként törekedni kell arra, hogy a terület-felhasználás a funkció szükségleteivel arányos legyen, az épület fenntartható módon (energiatakarékosan) üzemeltethető legyen. A további a városrész által igényelt funkciók (pl. kereskedelmi) már ne zöldmezős területek bevonásával valósuljon meg.
Városrészi cél: „E” zóna: A meglévő infrastrukturális hiányosságok felszámolása, a rekreációs terület fejlesztése	Útburkolatok rekonstrukciója, csapadékvíz-elvezetés fejlesztése, az Iharosi sportpálya fejlesztése	A fejlesztés során törekedni kell arra, hogy ne történjen zöldfelületi veszteség
Városrészi cél: „F” és „G” zóna: Közművesítés és az infrastruktúra kiépítése	A csatornázással és a vízi közmű kiépítésével csökken a talaj- és a felszín alatti vízbázis szennyezése	A fejlesztés hatásai pozitívak, minél előbb meg kell valósítani.
Városrészi cél: „H” zóna: Infrastrukturális hiányosságok felszámolása	Útburkolatok rekonstrukciója, csapadékvíz-elvezetés fejlesztése	A fejlesztés során törekedni kell arra, hogy ne történjen zöldfelületi veszteség
Városrészi cél: „Egyéb zártkertés külterületek: A természeti értékek megőrzése, környezetkímélő tájhasználat ösztönzése	Nem történik beavatkozás.	A terület megfigyelése, a szabályozások betartatása szükséges (monitoring, megelőzés).
Városrészi cél: „I” zóna: A város gazdasági potenciáljának fenntartható fejlesztése	Közúti forgalmi terhelés növekedése, légszennyezés, talajszennyezés, újabb zöldmezős területek ipari területté alakítása.	Az ipari területek forgalmi kapcsolatainak fejlesztése (a város az ipari területek elhelyezkedése szempontjából szerencsés helyzetben van). Környezetkímélő gazdasági tevékenységek letelepedésének ösztönzése. Tartalékterületek csak a meglévő parkok beépülését követően vonhatók be.
Városrészi cél: Természeti értékeket hordozó	Növekvő látogatóforgalom.	A fogadóterületek átgondolt fejlesztése, tanösvények

külterületek: Az egyedülálló természeti értékek bemutatása és megőrzése		megfelelő kijelölése (fokozottan védett élőhelyek elkerülése), a turizmus szelíd formáinak fejlesztése.
Akcióterületi fejlesztés: Biai akcióterület	<i>Megegyezik a városrésznél (A zóna) leírtakkal</i>	<i>Megegyezik a városrésznél (A zóna) leírtakkal</i>
Akcióterületi fejlesztés: Torbágyi alközpont–városközpont akcióterület	<i>Megegyezik a városrésznél (B és C zóna) leírtakkal</i>	<i>Megegyezik a városrésznél (B és C zóna) leírtakkal</i>
Akcióterületi fejlesztés: Turisztikai akcióterületek	<i>Megegyezik a természeti értékeket hordozó külterületeknél leírtakkal</i>	<i>Megegyezik a természeti értékeket hordozó külterületeknél leírtakkal</i>
Ágazati fejlesztés: Helyi tömegközlekedés elindítása	Csökken az egyéni közlekedést igénybe vevők száma, mérséklődik a forgalom intenzitása, a levegőszennyezés a város belterületén	A pozitív hatások kiaknázásához megfelelő sűrűségű, a legfontosabb városon belüli közforgalmú célpontokat érintő buszjárat kialakítására kell törekedni.
Ágazati fejlesztés: A szennyvíztisztító telep bővítése	A telep bővítése a jelentkező többletigények miatt (pl. az üdülőtérülete csatornázásának igényei miatt) szükséges. Megvalósításával csökken a talaj és a felszín alatti vízbázis szennyezése	A fejlesztés pozitív hatásokkal jár, a megvalósítást követően adminisztratív eszközökkel is ösztönözni kell a rákötéseket.
Ágazati fejlesztés: További kiemelt intézményi fejlesztések (bölcsőde, iskola, rendőrség, stb.)	Megépítésük terület-felhasználással járhat, üzemeltetésük az energia-felhasználás növekedését eredményezi (fűtés, világítás), Az intézmények forgalmat generálnak.	Törekedni kell arra, hogy az intézmények meglévő, jelenleg nem, vagy más célra hasznosított épületben kerüljenek elhelyezésre. Az energiahatékonyság kritériumait a tervezés és a kivitelezés során a „legjobb gyakorlatok” aktív érvényesítésével kell elérni. A forgalom növekedését forgalomtechnikai eszközökkel és parkolók építésével kell kezelni.

4.5.2. ANTISZEGREGÁCIÓS PROGRAM

A városban nincs szegregált terület, így ennek a fejezetnek kidolgozása nem volt feladatunk.

4.6. A STRATÉGIA KÜLSŐ ÉS BELSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEI

4.6.1. ILLESZKEDÉS, ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVVEL

4.6.1.1. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL KAPCSOLATOS ÖSSZHANG

Biatorbágy városa 2001-ben készítette el Településfejlesztési koncepcióját (TK), amely fő vonalakban határozta meg a település fejlődésének irányát. Már a stratégia megfogalmazása során figyelembe vettük a településfejlesztési koncepcióban lefektetett elveket és célokat, jelen pont keretében tételesen is megvizsgáljuk a koncepció javaslatait és az integrált városfejlesztési stratégiában (IVS) megfogalmazott célkitűzések összhangját.

TK: A településfejlesztési koncepció szerint a közlekedési hálózatok nagymértékű koncentrálódása a térségben a településen rendkívül nagy fejlesztéseket eredményezett, a gazdaság erősödése együtt járt a népesség növekedésével, és ez a település központi szerepét erősíti. A koncepció szerint a település fokozódó központi szerepkörét az Önkormányzat érzékeli, ennek megfelelően intézkedéseket is tesz. *„Fenntartotta a felhagyott vasútvonal sávjában a településközpont céljaira használható önkormányzati területeket, itt helyezhetők el a szerepkört kiegészítő intézmények. Érezve a sportterületek hiányát megkezdte a Kolozsvári utcai sporttelep kiépítését. A nyugati területek rendezési tervében helyet biztosít az oktatás fejlesztésére, új, korszerű iskola, óvoda elhelyezésével.”*

IVS: A településfejlesztési koncepcióban említett funkciók, valamint ezek elhelyezése jelen stratégiában is ugyanezen tartalommal és helyszínen jelennek meg.

TK: A további területhasználattal kapcsolatban a településfejlesztési koncepció kifejti, hogy a Peca-tó, valamint a Katalin-hegy lakóterületté válhat a jövőben, feltéve, ha a megfelelő közműfejlesztések megvalósulnak.

IVS: Ezeken a területeken a közműfejlesztési célt jelen integrált stratégia szintén tartalmazza.

TK: A koncepció rámutat arra, hogy a további zártkertes külterületek fejlesztése nem reális, *„itt az a fejlesztési irány látszik megvalósíthatónak, amelyik a szőlő- és gyümölcsstermesztés hagyományaira támaszkodik, vagy a természeti környezetnek enged teret.”*

IVS: Jelen integrált stratégia a zártkertes területek esetében ugyanezt a városrészi célt határozta meg.

TK: A településfejlesztési koncepció szerint „*A település lakóterületi növekedését a belterülethez csatoltan kell és lehet racionálisan megoldani*”.

IVS: Az elvhez jelen stratégia szintén szervesen alkalmazkodik.

A településfejlesztési koncepció sorra veszi az egyes fő fejlesztési irányokat, a lakóterületek fejlesztésétől a települési értékvédelemig. Az alábbiakban megvizsgáljuk, hogy az egyes tématerületeken a koncepcióban megfogalmazottakhoz mennyiben illeszkedik.

Lakóterületek fejlesztése

TK: A településfejlesztési koncepció szerint a nyugati lakóterület alkalmas az igényelt kertvárosias lakóterületei fejlesztésekre, mind közlekedési kapcsolatai, mind a városszerkezethez való kapcsolódása révén. A koncepció szerint ez a lakóterületi fejlesztés mindhárom történeti településrészhez kapcsolódik, és a fejlesztés nem borítja fel a meglévő lakóterületek egyensúlyát. A terjeszkedésnek azonban a város közigazgatási határa gátat szab.

IVS: Az integrált stratégia szempontjából a nyugati lakóterületi fejlesztés már részben megvalósult adottság, amelyhez a stratégia funkciófejlesztéssel kíván kapcsolódni, a lakóterület értékét és az ott lakók komfortját növelendő.

TK: A településfejlesztési koncepció szerint a biai városrész déli részén, a Felső-major területén van mód további lakóterületi fejlesztésre, ez a terület lakóterületi fejlesztésre fenntartott tartalékterület.

IVS: Az integrált stratégia, mint fejlesztési akcióterület szintén nevesíti.

TK: A településfejlesztési koncepció szerint a belterületi lakóterületek intenzitásának növelése a telekméretetek növelése és zártisorúvá fejlesztés lehet, amely a biai településrészen a Nagy utca egyes szakaszain már meg is jelenik.

IVS: A városias településkép és a belterületek intenzívebb kihasználása kritériumnak a jelen integrált stratégia nem mond ellent.

Gazdasági övezetek fejlesztése

TK: A településfejlesztési koncepció szerint a további ipari fejlesztési területek „*bevonása akkor indokolt, ha a jelenlegi területeken a beépítés első fázisai befejeződtek*.” A további fejlesztések a fő utak melletti sávban, valamint a Vendel park térségében képzelhetők el. Jelen integrált stratégia szemszögéből az ipari fejlesztési parkok beépítése részben adottság, a rendelkezésre álló tartalékterületek bevonása a stratégia kialakításával párhuzamosan történik, a továbbiakban cél a meglévő területek minél intenzívebb kihasználása.

IVS: Az integrált stratégia fenntartható gazdasági fejlődést fogalmaz meg célként, a rendelkezésre álló területek szűkösek, a további terjeszkedés, újabb területek bevonása a jövőben már nem célja a városnak.

Rekreációs területek fejlesztése

TK: A településfejlesztési koncepció az összefüggő zöldfelületi sávok megtartását irányozza elő (pl. belterületen a Füzes-patak völgyét, a viaduktok rézsűit), valamint a kiemelkedő természeti értékek védelmét a külterületen.

IVS: Az integrált stratégiában célként és akcióterületi beavatkozásként is megjelenik a zöldterületek védelme, értékőrző rehabilitációja.

Infrastruktúra

TK: *„Az infrastruktúra fejlesztésében nagyobb léptékű megoldandó kérdés a közlekedés fejlesztése. Ezen belül a települést átszelő Szabadság út tehermentesítése a legnagyobb feladat. Erre a nyugati területen tervezett feltárási út kiépítése az egyik megoldás.”* A Szabadság utca, Ország utca, Pátyi út kereszteződése kapcsán a Koncepció szerint *„lehetőséget kell találni, hogy az Iharosba vezető utak Szabadság úti csomópontját a Pátyi út elágazásával együtt megfelelő szinten szabályozni lehessen.”*

IVS: Az integrált stratégia a közlekedés fejlesztését kiemelt feladatként kezeli, a koncepcióban felvetett fejlesztések a stratégiába beépültek.

Értékvédelem

TK: A koncepció szerint: *„Az értékvédelemben ki kell emelni az egyedileg védett műemlék épületek helyzetét, a kastélyt, az Iharosi kápolnát, a biai temetőben lévő templomromot és a helyi védelem alá vont értékeket, valamint a viaduktok együttesét. A műemlékek sorsát az Önkormányzat kell kezébe vegye (...) épületenként helyreállítási, hasznosítási tervet szükséges kidolgozni.”*

IVS: Az integrált stratégia ezt az elvet szintén szervesen beépítette céljai és beavatkozásai közé.

A településfejlesztési koncepciót és az integrált stratégiát összevetve összességében megállapítható, hogy magas szintű az összhang a két dokumentum között. A koncepcióban megfogalmazott elvek és célok tételesen megtalálhatóak az integrált stratégia célrendszerében.

4.6.1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

Az integrált stratégiában előirányozott fejlesztések nem igénylik a településszerkezeti terv revízióját, a kijelölt zónák módosítására nincs szükség. Egyes fejlesztések – elsősorban a nyugati lakóterület mentén kialakítani szándékozott új intézményi terület, valamint a jövőben beépülő lakó és gazdasági területek – az érintett területekre vonatkozó rendezési terv elkészítését és a szabályozási terv módosítását igénylik, mivel zöldmezős fejlesztésről, új terület hasznosításáról van szó. Ezek a tervek és módosítások részben már elkészültek, vagy elkészítésük folyamatban van.

A további, a stratégiában indikatív módon előírányzott egyes fejlesztések nem igénylik a településszerkezeti terv, az érvényben lévő rendezési tervek, és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítását, azokkal mindenben kompatibilisek.

4.6.2. AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁGAZATI ÉS TEMATIKUS STRATÉGIÁIVAL VALÓ ÖSSZHANG

A település az elmúlt években több ágazati és tematikus stratégiát, koncepciót is elkészített. Az alábbiakban megvizsgáljuk a stratégia és a koncepciók illeszkedését.

Biatorbágy integrált turisztikai stratégiája (2009)

Az integrált turisztikai stratégia Biatorbágy természeti és épített örökségeire építve jelöli meg fogadótérségek fejlesztését a város bel- és külterületein. A belterületen felvázolt fejlesztések a biai, illetve a torbágyi és a városközponti akcióterület fejlesztéseiként, míg a külterületi fejlesztések turisztikai akcióterületként kerültek be az integrált városfejlesztési stratégiába.

Biatorbágy település központjainak rehabilitációja (2008)

Az Önkormányzat 2008 óta foglalkozik a funkcióbővítő település rehabilitáció pályázatának előkészítésével. A Biatorbágy településközpontjainak rehabilitációja tanulmány ennek az előkészítő munkának a legfontosabb állomása. A dokumentumban megjelölt fejlesztéseket Biatorbágy képviselőtestülete 134/2007. (08.30.) határozatában hagyta jóvá, majd a város ezt követően összegyűjtötte a fontosabb gazdasági szereplők és a Biatorbágyon kiemelkedő jelentőséggel bíró, a települési alközpontokban meghatározó ingatlantulajdonnal rendelkező egyházak fejlesztési szándékait. Ezen előzmények alapján elkészült településközponti rehabilitációt tárgyaló kiadvány 2008 októberében jelent meg, akcióterületeket és azokon megvalósuló fejlesztéseket jelöl meg. Az akcióterületek és a javasolt fejlesztések maradéktalanul beépültek az integrált városfejlesztési stratégiába.

Biatorbágy oktatásfejlesztési koncepciója (2008)

Az oktatásfejlesztési koncepció az óvodai nevelés és a közoktatás helyzetképet vázolja fel. A koncepció konklúziója szerint: *„Összességében tehát az a tanulság vonható le, hogy a település közoktatási feladat-ellátási gondjainak legcélszerűbb, hosszú távú megoldása egy új iskola megépítése és egységes szerkezetben való működtetése. (...) A felszabaduló épületeket az önkormányzat eladhatná, vagy más célra hasznosíthatná, például megvalósíthatná a régóta tervezett középiskola indítását a torbágyi épületben.”* A fejlesztési igény kiemelt, pontszerű fejlesztésként épült be az integrált stratégiába.

Biatorbágy Nagyközség Képviselőtestületének Programja 2006-2010 (Ciklusprogram)

A Ciklusprogram, hivatkozva a Településfejlesztési koncepcióra és a Helyi Építési Szabályzatra számos, a négyéves ciklusban fontosnak tekintett fejlesztést jelöl meg. A biai és a torbágyi településközpontok fejlesztése az új városközpont fejlesztésével gyakorlatilag körvonala a jelen integrált stratégia akcióterületeit. A ciklusprogramban szereplő fejlesztések (szennyvíztelep bővítése, bölcsőde építése, rendőrség kialakítása, völgyhidak állagmegóvása, a

kastélyok rekonstrukciója, úthálózat korszerűsítés, csomópontok építése, stb.) beépültek jelen integrált stratégiába, vagy akcióterületi fejlesztésként vagy önálló kiemelt fejlesztésként.

Biatorbágy Forgalomtechnikai terve (2005)

A forgalomtechnikai terv feltárja a közlekedési szűk keresztmetszeteket a városban, megoldási javaslatokat tesz, valamint megjelöli a legfontosabb szükséges fejlesztéseket. Jelen integrált stratégia összvárosi közlekedési problémákról szóló fejezete a Forgalomtechnikai terv alapján készült, az előirányzott fejlesztések közül a viaduktok alatti csomópont megépítése, a Szabadság utca forgalmának csillapítása, az Etyek-Sóskút úti csomópont megépítése, a Szily Kálmán utca és az 1-es út összekötését javasló, a vasút alatt elvezetett útszakasz koncepciója a Forgalomtechnikai tervből származik. A koncepció által az egyes utcákban feltárt infrastrukturális szűk keresztmetszetek beépültek a városrészi elemzések információi közé. Az integrált stratégia közlekedés és infrastruktúra fejlesztésére vonatkozó célja, a javasolt fejlesztések a Forgalomtechnikai tervre épülnek.

Biatorbágy Közművelődési és közgyűjteményi koncepciója (2000)

A közművelődési koncepció a Karikó János Könyvtár, a Faluház és a Zeneiskola helyzetével foglalkozó koncepció. A koncepció a Biatorbágyon szükséges fejlesztések körében jelöli meg a Karikó János könyvtár jelenlegi, biai épületének kiváltását és a könyvtárnak a Faluház környezetébe, vagy ahhoz kapcsolódó telepítését. Ez a fejlesztési igény szintén beépült az integrált stratégiába, a városközponti akcióterület fejlesztéséhez.

Biatorbágy Testnevelési és sportkoncepciója (2000)

A Testnevelési és sportkoncepció rámutat a szabadtéri és a terem sportok fejlesztésének szükségességére. Kiemelten kezeli a Kolozsvári utcai és az Iharos utcai sporttelep bővítésének szükségességét. A koncepció elkészítése óta eltelt időszakban számos fejlesztés megvalósult, így jelen programba csak a két sportpálya jelen stratégia készítéséig még meg nem valósult fejlesztései kerültek be. A terem sportok igényeit a Testnevelési és sportkoncepció az oktatási fejlesztésekhez kapcsolódóan jelölte meg, olyan oktatási általános iskolai épület fejlesztését megcélózva, amely megfelelő, terem sportok igényeit is kielégítő „sportcsarnokkal” rendelkezik. Ez az új intézményi területen megvalósuló általános iskola és sportkomplexum fejlesztéseként épült be jelen integrált stratégiába.

Összességében megállapítható, hogy az integrált fejlesztési stratégia a város ágazati, illetve tematikus stratégiáival és koncepcióival való összhangja magas szintű. Az áttekintett koncepciók főbb céljai szervesen beépültek az integrált stratégia célrendszerébe és nevesített fejlesztései közé.

4.6.3. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDASÁGI PROGRAMJÁVAL VALÓ ÖSSZHANG

Mivel a település ebben a ciklusban vált várossá, így Biatorbágy gazdasági programja még nem készült el. A gazdasági program várhatóan a következő ciklus elején fog elkészülni.

4.6.4. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAMMAL ÉS MÁSKÖRNYEZETVÉDELMI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Biatorbágy település környezetvédelmi programja a levegőtisztaság, a vízvédelem, a természetvédelem, a tájvédelem, az egészségvédelem területén irányoz elő teendőket, emellett önállóan kezelt hatótényezőkkel kapcsolatos feladatokat is megjelöl (pl. szilárd és folyékony hulladék, kommunális és veszélyes hulladék, zaj- és rezgésvédelem). A program környezeti szempontból vizsgálja a város közlekedését, oktatását, ivóvíz-ellátását, energiagazdálkodását és zöldterület-gazdálkodását.

Jelen integrált stratégiai **számos ponton kapcsolódik a környezetvédelmi programhoz**, az alábbiakban a környezetvédelmi program által előírányzott azon feladatokat soroljuk fel, amelyek az integrált fejlesztési stratégiában is megjelennek. Fontos megjegyezni, hogy a környezetvédelmi program a legtöbb területen jóval részletesebb, mint az integrált fejlesztési stratégia, emellett számos olyan teendőt is megjelöl (pl. mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos feladatok), amelyek jelen integrált stratégiának nem képezik hatókörét. (A kapcsolódási pontokat tételesen a 32. táblázat mutatja be.)

32. táblázat

Biatorbágy környezetvédelmi programjának és Biatorbágy integrált fejlesztési stratégiájának kapcsolódásai

Biatorbágy környezetvédelmi programja	Biatorbágy integrált fejlesztési stratégiája
Levegőtisztaság védelem	
Tömegközlekedés színvonalának emelése, minél többen részesítsék előnyben ezeket a közlekedési módokat	5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása (Helyi tömegközlekedés elindítása, intermodális csomópont kialakítása)
A kisebb környezeti terhelést adó technológiákat alkalmazó vállalkozások előtérbe helyezése az engedélyeztetési eljárások során	4. Az ipari parkokra, valamint a kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra fókuszáló fenntartható gazdaságfejlesztés
A település közigazgatási területén belül, növelni szükséges a növényzettel borított, zöld területek nagyságát	2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése "C" zóna - A torbágyi alközpont: A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése
Vízvédelem	
A szennyvízcsatorna-hálózat teljes kiépítése	5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása "F" és "G" zóna - Katalin-hegy és a Peca tó üdülőterületek: Közművesítés és az infrastruktúra kiépítése
A vizes élőhelyek kitisztítása, rendbetétele - a meder eredeti állapotának helyreállításával -, turisztikai vonzerejének növelése.	2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése "C" zóna - A torbágyi alközpont: A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése (Füzes patak meder zöldfelületi fejlesztése)

Települési környezet védelme			
Csapadékvíz-elvezető rendszerek kiépítése, a víz folyamatos lefutásának biztosítása az egyes befogadókig.			5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása "E" zóna - A város délkeleti zónája a régi vasúti nyomvonalától és a Füzes utcától délre: A meglévő infrastrukturális hiányosságok felszámolása, a rekreációs terület fejlesztése "H" zóna - A Dózsa György út keleti szakasza: Az infrastrukturális hiányosságok felszámolása
Zöldterület-gazdálkodás			
Zöldterületek mennyiségének megőrzése, növelése, parkosítás			2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése "A" zóna - A biai alközpont: A biai településmag értékőrző rekonstrukciója és az alközponti funkcióellátottság fejlesztése (Kastélyparkok rekonstrukciója)
Meglévő zöldfelületek minőségének javítása, a lakossági igényekhez való igazítása.			2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése "C" zóna - A torbágyi alközpont: A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése (Füzes patak meder zöldfelületi fejlesztése)
A faluképet rontó légvezetékek földkábelre történő kiváltása.			5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása A fejlesztés mindegyik városrészben és akcióterületen aktuális
Virágos területek megnövelése			2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése "A" zóna - A biai alközpont A biai településmag értékőrző rekonstrukciója és az alközponti funkcióellátottság fejlesztése (Kálvin tér rekonstrukciója)
Közlekedés			
Forgalomtechnikailag nem megfelelő csomópontok átépítése.			5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása "B" zóna - Az egykori vasúti nyomvonal mentén kiépült városi terület: Vonzó városközpont megteremtése a köz-, kereskedelmi- és közlekedési funkciók fejlesztésével (A viadukt alatti csomópont átépítése)
Közlekedésbiztonság növelése, csillapítások bevezetése		forgalom-	5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása "A" zóna - A biai alközpont: A biai településmag értékőrző rekonstrukciója, és az alközponti funkcióellátottság fejlesztése (Szabadság út forgalomcsillapítása)
Meglévő utak korszerűsítése, szilárd útburkolat kialakítása.			5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása Minden városrészben
Épített környezet védelme			
A településrészek, ősi településközpontok, településmagok felújítása, fokozott védelme.			1. Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése "A" zóna - A biai alközpont: A biai településmag értékőrző rekonstrukciója és

	az alközponti funkcióellátottság fejlesztése "C" zóna - A torbágyi alközpont: A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése
Helyi művi értékek megőrzése, folyamatos karbantartása (biai református templom, viaduktok, Faluház, Rozália-kápolna).	1. Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése "A" zóna - A biai alközpont: A biai településmag értékőrző rekonstrukciója és az alközponti funkcióellátottság fejlesztése "C" zóna - A torbágyi alközpont: A torbágyi településmag értékőrző rehabilitációja, az infrastruktúra és az alközponti funkciók fejlesztése (A megjelölt fejlesztések beépültek az akcióterületi beavatkozások listájába)
Országos jelentőségű műemlékek eredeti állapotának helyreállítása (Sándor kastély épületének és környékének rendezése.)	
Természetvédelem, tájvédelem	
A védett -illetve védendő- természeti értékek fenntartása, folyamatos értékmegőrzés	2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése Természeti értékeket hordozó külterületek (Védett, értékes területek, pl. Iharos-völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha-hegy, stb.) Az egyedülálló természeti értékek megőrzése és bemutatása
Ökopark, naturpark kialakításának lehetősége, őshonos állatfajta bemutatása, erdei iskola létrehozása.	7. Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása Természeti értékeket hordozó külterületek (Védett, értékes területek, pl. Iharos-völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha-hegy, stb.) Az egyedülálló természeti értékek megőrzése és bemutatása (A fejlesztés a „Biatorbágy ökoparkja” turisztikai akcióterület programjaként szerepel)
Emberi egészség védelme	
A vezetékes ivóvízhálózatba még be nem kapcsolt háztartások bekötése ill. e lehetőség híján az egészséges ivóvíz más módon való biztosítása.	5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása "F" és "G" zóna - Katalin-hegy és a Peca tó üdülőterületek: Közművesítés és az infrastruktúra kiépítése
Szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötések folyamatos szorgalmazása.	5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása (Közműháló zárása adminisztratív eszközökkel.)
Kommunális szennyvizek megfelelő kezelése az élővizekbe való bevezetés előtt.	Szennyvíztisztító bővítésének kiemelt fejlesztése
Zaj és rezgés elleni védelem	
Az Ország út zajterhelésének csökkentése a települést elkerülő utak létesítésével.	5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása (Az elkerülő út megvalósíthatóságát hosszabb távon vizsgálni kell.)

Összességében megállapítható, hogy az integrált fejlesztési stratégia összhangja Biatorbágy környezetvédelmi programjával magas szintű. Számos, a környezetvédelmi program által előírányzott feladat beépült az integrált fejlesztési stratégiába.

Különösen erős az összhang a települési épített környezet védelme, a zöldterületek védelme, a természeti környezet megóvása, a közmű és infrastrukturális hiányosságok felszámolása célok körében.

4.6.5. A TERÜLETI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG

4.6.5.1. ILLESZKEDÉS BUDAÖRS KISTÉRSÉG TÖBBCÉLÚ TÁRSULÁSA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁHOZ ÉS PROGRAMJÁHOZ

Mivel Biatorbágy kisváros, ezért száma a legfontosabb figyelembe veendő területi fejlesztési dokumentum **Budaörs Kistérség Többcélú Társulása Területfejlesztési Konceptiója és Programja (2006).**

A kistérségi stratégiai prioritások az alábbiak:

- I. Fenntartható gazdaságfejlesztés
- II. Közlekedési hálózatok színvonalának fejlesztése, a szolgáltatások színvonalának emelése
- III. Kommunális és hálózati infrastruktúra komplex térségi fejlesztése
- IV. Intézményi közszolgáltatások színvonalának és elérhetőségének térségi szintű fejlesztése.

A kistérségi területfejlesztési koncepció és program prioritásai megfeleltethetők a városi integrált stratégia tematikus céljainak, az alábbiak szerint:

- A fenntartható gazdaságfejlesztés az integrált stratégia 4. tematikus céljában jelenik meg (az ipari parkokra, valamint a kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra fókuszáló fenntartható gazdaságfejlesztés).
- A közlekedés fejlesztése, a kommunális és hálózati infrastruktúra fejlesztése az integrált stratégia 5. tematikus céljában jelenik meg (a közlekedés fejlesztése, és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása),
- Az intézményi közszolgáltatások javítása az integrált stratégia 6. tematikus célban jelenik meg (jó minőségű intézményhálózat, mikrotérségi igényeket is kielégítő közfunkciók fejlesztése).

Az integrált városfejlesztési program további céljai (vonzó városkép, zöld területek megőrzése, fenntartható növekedés, értékeken alapuló turizmusfejlesztés) részben a területfejlesztési koncepció intézkedései között jelennek meg (pl. turizmusfejlesztés), részben pedig a területfejlesztési koncepció hatóköre nem terjed ki ezekre a területekre (városkép).

Az integrált városfejlesztési stratégiában megjelölt és megcélzott fejlesztések, amelyek a kistérségi területfejlesztési koncepcióban is megjelennek, az alábbiak:

- Szily kastély lehetséges hasznosítása: magas színvonalú szolgáltatásokat nyújtó kisebb konferenciák vagy vállalati tréningek lebonyolítására alkalmas szálláshelyek kialakításával (3.1.5.-ös intézkedés: A kistérség turisztikai potenciáljának integrált értékszemléletű kihasználása.)

- Sándor Kastély turisztikai hasznosítása helytörténeti múzeum és szálloda kialakításával (3.1.5.-ös intézkedés: A kistérség turisztikai potenciáljának integrált értékszempléletű kihasználása.)
- Bia és Torbágy egykori településmagjainak megőrzése (3.1.5.-ös Intézkedés: A kistérség turisztikai potenciáljának integrált értékszempléletű kihasználása.)
- Tanösvény létesítése a Madárszirt-Nyakaskő Bolhahegy alatti területen, valamint az Iharosban (3.1.5.-ös intézkedés: A kistérség turisztikai potenciáljának integrált értékszempléletű kihasználása.)
- Gyalogtúrák (Biai erdő, Torbágyi erdő, Nyakaskő, Bolha hegy, Iharos, stb.) (3.1.5.-ös intézkedés: A kistérség turisztikai potenciáljának integrált értékszempléletű kihasználása.)
- Biatorbágy viadukt alatti csomópont kiépítése, a Szabadság út átépítése (3.2.1. intézkedés: A kistérség belső elérhetőségi feltételeinek javítása)
- A Sós-kútra vezető 8104 j. és az Etyekre vezető 8106 j. utak csomópontjának teljes átépítése (3.2.1. Intézkedés: A kistérség belső elérhetőségi feltételeinek javítása)
- Biatorbágyon a torbágyi temetőnél zajvédő fal építése (3.2.1. intézkedés: A kistérség belső elérhetőségi feltételeinek javítása)
- Biatorbágyi intermodális alközpont felépülése, új vasúti felvételi épület, valamint P+R parkoló építése (3.2.2. intézkedés: A közforgalmú közlekedés szolgáltatási színvonalának fejlesztése, a kapcsolódó közlekedési módok közötti integráció megteremtése)
- Kerékpárutak kiépítése, kerékpáros pihenőhely kialakítása a viaduktoknál (3.2.3. intézkedés: Kistérségi kerékpárút-hálózat fejlesztése)
- Peca-tó csatornahálózatának kiépítése (3.3.1. intézkedés: Vízrendezés és vízkárelhárítás)
- Biatorbágyon a meglévő szennyvíztisztító-mű bővítése (3.3.2. Intézkedés: Szilárd és folyékony hulladék kezelésének fejlesztése)
- Bölcsőde építése (3.4.1. Intézkedés: Bölcsődei és a közoktatás intézményi alapellátásának térségi szintű fejlesztése)
- A meglévő iskolák felújítása bővítése, szakközépiskola létesítése (3.4.1. intézkedés: Bölcsődei és a közoktatás intézményi alapellátásának térségi szintű fejlesztése)
- Sportpálya kiegészítése futópályával és öltözővel (3.4.5. intézkedés: A kistérség kulturális és aktív szabadidő-eltöltést szolgáló infrastruktúrájának fejlesztése)
- Sportcsarnok és uszoda építése (3.4.5. intézkedés: A kistérség kulturális és aktív szabadidő-eltöltést szolgáló infrastruktúrájának fejlesztése).

Összességében megállapítható, hogy a kistérségi koncepcióban megjelölt célok és Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiájának céljai jól illeszkednek egymáshoz, emellett számos, az integrált stratégiában megjelenő konkrét fejlesztést a koncepció is nevesít. Ezek alapján **Biatorbágy integrált városfejlesztési programjának kitűzött céljai és a nevesített beavatkozások összhangban állnak a Budaörsi kistérség területfejlesztési koncepciójának, programjának céljaival és nevesített projektjeivel.**

4.6.5.2. ILESZKEDÉS A ZSÁMBÉKI-MEDENCE REGIONÁLIS TERÜLETFEJLESZTÉSI TÁRSULÁS OPERATÍV PROGRAMJÁHOZ

A kilencvenes évek során több esetben, elsősorban a gázhálózat kiépítésében már korábban is együttműködő települési önkormányzatok a területfejlesztésről és rendezésről szóló törvény értelmében 1998-ban alakították meg a Zsámbéki Medence Regionális Területfejlesztési Társulást (rövidítve: „ZSÁMERT”), amelynek tagjai Fejér megyéből Bicske, Csabdi, Etyek, Mány és Óbarok, Pest megyéből Biatorbágy, Budajenő, Herceghalom, Páty, Perbál, Telki, Tinnye, Tök és Zsámbék. A Társulás elnöke Biatorbágy polgármestere.

A Társulás 2004-ben készítette el a Zsámbéki-medence Operatív Fejlesztési Programját. A program négy prioritást tartalmazott:

1. **Szervesen fejlődő hatékony, helyi gazdaság megteremtése és fenntartása.** Főbb, az integrált stratégia szempontjából kiemelhető közvetlen célok a prioritáson belül: kedvező gazdasági klíma kialakítása és fenntartása, a helyi szolgáltatói szféra megerősítése, a duális gazdaság elkülönülésének oldása, szállító-vevő kapcsolatok kialakulásának ösztönzése, az üzleti, személyi és turisztikai szolgáltatások fejlesztése.

Illeszkedés az IVS célrendszeréhez: 4. Az ipari parkokra, valamint a kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra fókuszáló fenntartható gazdaságfejlesztés; 7. Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása

2. **A lakóhelyi közösségek kohéziójának erősítése.** A prioritás közvetlen céljai: a társadalmi szegregáció oldása, a kulturális értékek védelme, a társadalmi kohézió megerősítése, minőségi közigazgatás és közszolgáltatások biztosítása.

Illeszkedés az IVS célrendszeréhez: 6. Jó minőségű intézményhálózat, mikrotérsgéi igényeket is kielégítő közfunkciók fejlesztése; 7. Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása (részben illeszkedik).

3. **Tájvédelem, életminőség védelem és kiegyensúlyozott térszerkezet-alakítás.** A prioritás közvetlen céljai: a környezettudatosság fokozása, a mikro-körzeti központok kisvárosi funkcióinak kiépítése (összehangolt intézményfejlesztés), a mikro-körzeti központok megközelíthetőségének javítása (tömegközlekedés fejlesztése).

Illeszkedés az IVS célrendszeréhez: 2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése; 3. A város fenntartható növekedésének biztosítása; 5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása.

4. **Infrastruktúra és településképp fejlesztések.** A prioritás közvetlen céljai: térségi és települési közlekedési feltételek javítása, modern kommunikációs eszközök és technikák terjesztése, természeti környezet megóvása, környezetbarát infrastruktúra kialakítása, az épített környezet megőrzése, harmonikus településképp kialakítása.

Illeszkedés az IVS célrendszeréhez: 1. Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése, 2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése, 5. A közlekedés fejlesztése és a még meglévő infrastrukturális hiányok felszámolása.

Összességében megállapítható, hogy a regionális területfejlesztési társulás prioritásai, céljai és Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiájának céljai jól illeszkednek egymáshoz. A területfejlesztési társulás által meghatározott célokhoz összességében és egyenként is illeszkednek az IVS céljai.

4.6.6. A STRATÉGIA FŐBB BELSŐ ÖSSZEFÜGGÉSEI

4.6.6.1. A CÉLOK LOGIKAI ÖSSZEFÜGGÉSEI

A stratégiában kitűzött **célok a helyzetértékelés eredményein alapulnak**, a SWOT analízisben megfogalmazott hiányosságok és gyengeségek felszámolására, az azonosított problémák felszámolásra irányulnak (pl. belső közlekedési problémák kezelése, intézményhálózati hiányosságok, az épített örökség hasznosításának problémái), illetve az erősségek kiaknázását célozzák (pl. a városi zöld területek és a természeti környezet értékőrző turisztikai hasznosítása). A stratégia a kínálkozó lehetőségek kihasználására is épül (a város kedvelt lakó és vállalkozási terület), és igyekszik elkerülni a veszélyeket (pl. városi társadalmi kohézió gyengülése).

A célrendszer egyes elemei összefüggenek egymással. A **tematikus célok gyakorlatilag az összes, a városfejlesztés szempontjából jelentős területet átfogóan érintik** (városkép, közszolgáltatások, infrastruktúra, környezetvédelem, gazdaságfejlesztés), e részcélok megvalósítása nélkül nem képzelhető el, hogy a stratégiai cél is teljesüljön. A stratégiai cél teljesüléséhez együttesen kell közlekedési és infrastrukturális fejlesztéseket, értékőrző városképi fejlesztéseket, az intézményhálózat fejlesztését megoldani, a természeti környezetet megőrizni és a helyi gazdaságot fejleszteni. Biatorbágy akkor válhat vonzó, értékeit őrző, funkcióiban gazdag, fenntarthatóan növekvő kisvárossá, ha a célrendszer elemei együttesen, egymást erősítve, egyes esetekben egymásra épülve valósulnak meg. Ha a célrendszer valamelyik eleme kiesik, az átfogó stratégiai cél sérül.

4.6.6.2. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA

Biatorbágy abban a szerencsés helyzetben van, hogy az ipari parkokban működő vállalkozások tevékenysége révén jelentős iparűzési adó bevételekkel rendelkezik. Ha áttekintjük, hogy a város milyen fejlesztéseket valósított meg az elmúlt 10 évben (lásd a 2.6-os fejezet 12. táblázatát!), akkor azt látjuk, hogy az ezredforduló óta több mint 3 milliárd forintot költött fejlesztésekre a város, és ezek között számos az integrált stratégiában előírányzott nagyságú fejlesztés is megvalósult (pl. Faluház bővítése, új óvodaépület bővítése, Egészségház építése). Az elmúlt évek fejlesztéseiben a város önereje képviselte a legnagyobb finanszírozási hányadot, ami arra utal, hogy, hacsak a külső körülmények nem változnak drasztikusan – lásd a pénzügyi

válságot és gazdasági következményeit – **Biatorbágy képes a jelen stratégiában előirányzott fejlesztéseket megvalósítani az elkövetkező egy-másfél évtizedben.**

Fontos megemlíteni azt is, hogy jelen integrált stratégia az eddigi tudatos városfejlesztési program szerves folytatását jelenti. A megfogalmazott fejlesztések a sok esetben már korábban megkezdett tevékenységek továbbvitelét jelentik (pl. kisvárosi főtér kialakítása, funkciókkal történő ellátása, a biai és a torbágyi településmag rekonstrukciójának folytatása, a Szabadság út rekonstrukciójának folytatása, stb.), ezek a fejlesztések tehát nem előzmény nélküliek. Szintén fontos megemlíteni, hogy egyes fejlesztések, pl. a kastélyok hasznosítása nem kizárólagosan önkormányzati feladat, hanem partnerek bevonásával tervezett.

Az elmúlt évekhez képest további előnyt jelent a célzott uniós és kormányzati finanszírozás jelenléte, így egyes fejlesztések (pl. intézményi és infrastrukturális beruházások) uniós támogatást is nyerhetnek, így lényegesen gyorsabban megvalósíthatóak, mintha kizárólag a saját erejére kellene támaszkodnia a városnak.

4.6.6.3. A CÉLOK ÉRDEKÉBEN TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK EGYMÁSRA GYAKOROLT HATÁSAI

Területi értelemben az integrált stratégia tematikus céljai közül a vonzó városkép, a gazdaságfejlesztés, a közlekedés és az infrastruktúra fejlesztése, az intézményhálózat fejlesztése, valamint az értékeken alapuló vonzerőfejlesztés mindhárom városrészben megjelenik, azaz egyetlen városrész sem esik ki egyetlen fontos városi tematikus cél hatálya alól sem.

A stratégia megalkotása során az alapelv az volt, hogy a „B” zónába a városközpont területére kerülnek a kiemelt, mikrotérsgéi érdeklődésre is számot tartó funkciók, míg az „A”, „C” és „D” zónába a helyi lakossági alapellátás fejlesztése kerül. Ez biztosítja, hogy a kiemelt funkciók koncentráltan jelenjenek meg, míg az alapfunkciók mindegyik városrészben igénybe vehetők legyenek.

Az egyes városrészek/zónák adottságaik következtében más és más jellegű fejlesztést igényelnek. A biai városrész („A” zóna) az épített örökség megőrzését és hasznosítását, valamint a közlekedés fejlesztését igényli a kereskedelmi és egyéb szolgáltatások fejlesztése mellett, a „C” zóna értékőrző, zöldfelületi fejlesztést, valamint infrastrukturális fejlesztést igényel, a „B” zóna a városközponti szerep és funkciók erősítését igényli, a „D” zóna kereskedelmi, szolgáltató és alapellátás keretébe tartozó közfunkciók fejlesztését igényli. A városrészi célok egymásra gyakorolt hatásait tekintve a városközpont, a „B” zóna fejlesztése pozitív hatást fog gyakorolni a „C” és „D” zónára, illetve az összes további zónára. A „B” zóna központi funkciói ki fogják szolgálni a többi városrészt is.

A biai épített örökségekre és a torbágyi zöldfelületekre épülő fejlesztés szintén összárosi hatású. A fejlesztési cél egymás tükörképe (értékőrző rehabilitáció), de a városrészek jellege és adottságai folytán egymást kiegészítő, komplementer fejlesztésekről van szó, amelyek együttesen emelik a település vonzerejét, és így összességében kedvező hatással vannak a városra. A biai turisztikai fogadóképesség fejlesztést (kastélyhasznosítást) támogatják a

torbágyi közlekedési és zöldterületi fejlesztések, valamint a város külterületén tervezett fejlesztések.

A torbágyi településrészen tervezett intermodális csomópont fejlesztése összvárosi hatású. Szintén összvárosi pozitív hatásokkal bír a tervezett helyi tömegközlekedés. A Szabadság út forgalomcsillapítása, csomópontok építése, a gyűjtőutak fejlesztése a fejlesztéssel érintett városrészen túl pozitív hatással járnak a város egészére is.

Funkcióvesztés az új általános iskola építése során fog fellépni, a fejlesztés a mindkét jelenlegi épületet, így a biai és a torbágyi városrészt egyaránt is érinteni fogja. Az oktatási célra csak korlátokkal alkalmas Sándor kastélynak új funkciót (pl. rendezvényközpont, szálloda, közgyűjtemény, stb.) kell találni (a Szily kastély párhuzamos hasznosítása mellett), míg a torbágyi iskola épülete a jövőben is iskolaépületként fog funkcionálni, tervezetten középfokú képzésnek fog helyet adni az épület. Az iskolafejlesztéssel a „D” zónához csatlakozó fejlesztés valósul meg, ami az új északnyugati lakóterület funkciót fogja erősíteni. A fejlesztés, két korlátokkal üzemeltethető és bővíthető épület helyett egy hatékonyan fenntartható, modern, jól felszerelt oktatási intézmény és sportközpont kialakítását célozza.

4.7. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTÁSÁNAK FŐBB KOCKÁZATAI

Áttekintve a helyzetfeltárást követően összeállított SWOT analízis egyes tényezőit, valamint áttekintve a külső környezeti változásokat és a belső kockázatokat, a stratégiai megvalósításával kapcsolatban külső (a város vezetése és az önkormányzat által nem kontrollálható) és belső (jól, vagy bizonyos mértékig kontrollálható) kockázatokat azonosítottunk. Jellemző, hogy a kockázatok nem csak egyedi hatótényezők, hanem egymással összefüggő rendszert alkotnak, egyes kockázatok egymás hatásait erősíthetik.

4.7.1. KÜLSŐ KOCKÁZATOK

- *Az önkormányzatok finanszírozásának további romlása (K₁)*
Az állam által az önkormányzatokhoz allokalált feladat- és normatív finanszírozás további csökkenése várható. Az önkormányzatnak növekvő arányban kell a működési kiadások fedezésére fordítania saját bevételeit, a fejlesztésekre szánható források csökkennek.
- *Megváltozó fejlesztési modell (K₂)*
A közép- és hosszú távú tervezést meghonosító integrált stratégiát egy részben vagy teljesen más tervezési metódus válthatja fel.
- *Az Európai Unió és az állami fejlesztési támogatások csökkenése (K₃)*
A Központi Régió már nem minősül konvergencia régiónak, emiatt a regionális támogatások csökkenése várható, már a jelenlegi finanszírozási időszakban is. 2013-tól, az EU következő tervezési időszakában a Magyarországnak jutó támogatási keret további csökkenése várható. Ez a külső fejlesztési források apadását eredményezi.

- *Elhúzódó gazdasági válság, alacsony gazdasági aktivitás, csökkenő, alacsony szinten stagnáló helyi adó bevételek (K₄)*
Az előrejelzések szerint csak 2011-ben fog nőni először a gazdasági aktivitás. Ez az önkormányzati adóbevételek (további) csökkenéséhez, a fejlesztési források apadásához vezet.
- *A szuburbanizációs problémák kiéleződése, lakóterületi preferenciák megváltozása (K₅)*
A szuburbanizáció az elmúlt évtized meghatározó trendje a budapesti agglomerációban. A szuburbanizáció mellékhatásai (pl. közlekedési problémák, a szűkössé váló ingatlankínálat és növekvő árak, a befogadó települések funkcióhiányai, stb.) a szuburbanizációs folyamat lassulásához, esetleg leállításához vezethetnek.
- *Globális felmelegedés, éghajlatváltozás (K₆)*
AZ IPCC szerint a klímaváltozás gyorsuló ütemben folytatódik. A VAHAVA projekt kutatói szerint Magyarországon is további melegedésre és szárazodásra kell felkészülni, amely Batorbágy értékes természeti környezetét is veszélyeztetheti.

4.7.2. BELSŐ KOCKÁZATOK

- *A választásokat követően jelentősen megváltozó önkormányzati preferenciák (B₁)*
Egy új összetételű önkormányzat prioritásai jelentősen különbözhetnek a jelenlegi céloktól, amely jelen stratégia feladásához vezethet.
- *Társadalmi ellenállás a stratégiával szemben, ellentétes érdekek ütközése (B₂)*
Egyes akcióterületi vagy kiemelt ágazati fejlesztések megvalósítása során lakossági tiltakozás jelentkezhetsz, valamely városrész/akcióterület fejlesztésének priorizálása más városrészek érdekeivel ütközhet, amely lassíthatja vagy megakaszthatja a stratégia megvalósításának folyamatát.
- *A fejlesztési területek elfogyása (B₃)*
A fejlesztési területek fogyása fékezni fogja a népesség további növekedését, de a területek hiánya jelentősebb gazdasági fejlesztéseknek is korlátot szabhat.
- *További gyors népességnövekedés (B₄)*
A lakosság további gyors növekedése előidézheti, hogy a tervezett intézményi és infrastrukturális fejlesztések már a tervezés időszakában szűk keresztmetszetűnek bizonyulnak.
- *A vándorlási egyenleg megfordulása (B₅)*
Az ingázás, a közlekedési és a funkcióellátottsági problémák miatt a beköltözések üteme lassulhat, sőt a folyamat esetleg meg is fordulhat. Ennek hatására egyes fejlesztések vagy tervezett intézményi kapacitások megkérdőjeleződhetnek. (A B₄ kockázat ellentéte.)
- *Helyi gazdasági teljesítmény romlása (meghatározó vállalkozások elköltözése, növekvő munkanélküliség, kieső bevételek) (B₆)*

A helyi gazdasági aktivitás romlása külső (válság, az ország és a világgazdaság folytatódó rossz teljesítménye) és belső okokra (munkaerőhiány, vállalkozási feltételek romlása) vezethető vissza.

4.7.3. KOCKÁZATÉRTÉKELÉSI MÁTRIX ÉS CSELEKVÉSI TERV

Az azonosított kockázatokat bekövetkezésük valószínűsége és várható hatásai alapján kockázatértékelési mátrixba rendeztük.

Cselekvési programot elsősorban a magas valószínűséggel bekövetkező, jelentős hatással járó kockázatok esetében kell megfogalmazni, a kis valószínűségű, nem jelentős hatású kockázatok esetében folyamatos monitoringra van szükség. A cselekvési program a kockázatok bekövetkezési valószínűségének minimalizálására, illetve ha a hatások mérsékelésére irányulnak. A külső kockázatok (K) esetében inkább defenzív, a belső kockázatok (B) körében offenzív akciókat javasolunk.

33. táblázat

A stratégia megvalósíthatóságának kockázatértékelési mátrixa

Kockázatok értékelése		Várható hatása a stratégia megvalósíthatóságára		
		Kicsi	Közepes	Jelentős
Bekövetkezés valószínűsége	Nagy	B3	K1, K3, K6	K4
	Közepes		K2	
	Kicsi	K5	B4, B5	B1, B2, B6

Elhúzódó gazdasági válság, alacsony gazdasági aktivitás, csökkenő, alacsony szinten stagnáló helyi adó bevételek (K4): A fejlesztések prioritizálása, a kevésbé fontos fejlesztések későbbi megvalósítása.

Az önkormányzatok finanszírozásának további romlása (K1): Hatékony intézményi rendszer kialakítása, térségi együttműködésben rejlő tartalékok kiaknázása.

Az Európai Unió és az állami fejlesztési támogatások csökkenése (K3): Támogatható fejlesztések előre sorolása, finanszírozási források felkutatása, saját fejlesztési források (tartalék) képzése.

Globális felmelegedés, éghajlatváltozás (K6): Folyamatos környezeti monitoring.

A fejlesztési területek elfogyása (B3): Szerkezeti, szabályozási és rendezési tervek megfelelő alakítása, takarékos ingatlangazdálkodás, tartalékterületek képzése.

Megváltozó fejlesztési modell (K2): Megalapozott, valós igényekre épülő stratégia készítése, bármilyen fejlesztési modell esetében releváns célok kijelölése.

További gyors népességnövekedés (B4): Fejlesztési területek tudatos korlátozása, takarékos ingatlangazdálkodás, új építési területek nem kerülnek bevonásra a jelenlegi fejlesztések befejezését követően.

A vándorlási egyenleg megfordulása (B5): A közlekedési és intézményhálózati szűk keresztmetszetek mielőbbi felszámolása, környezeti állapot és a lakóterületek minőségének megőrzése (lényegében a stratégiai célok megvalósítása).

A választásokat követően jelentősen megváltozó önkormányzati preferenciák (B1): Valós igényekre épülő stratégia összeállítása, bevonás, folyamatos kommunikáció és partnerségre törekvés a stakeholder-ekkel.

Társadalmi ellenállás a stratégiával szemben, ellentétes érdekek ütközése (B2): Folyamatos kommunikáció és partnerség, bevonás, civil szervezetek támogatásának megnyerése, rendszeres lakossági tájékoztatás.

Helyi gazdasági teljesítmény romlása (meghatározó vállalkozások elköltözése, növekvő munkanélküliség, kieső bevételek) (B6): Vállalkozások működési környezetének javítása.

A szuburbanizációs problémák kiéleződése, lakóterületi preferenciák megváltozása (K5): Folyamatos monitoring.

5. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI

5.1. A VÁROS REHABILITÁCIÓS CÉLOK ELÉRÉSÉT SZOLGÁLÓ NEM FEJLESZTÉSI CÉLÚ TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA

5.1.1. TERVALKU

A tervalku intézménye lehetőséget ad arra, hogy az egyes, a város céljaihoz illeszkedő, funkcióbővítő, munkahelyeket teremtő, a helyi gazdaságot erősítő, kiemelt közfunkciót megvalósító, építészeti örökséget megőrző vagy más módon a település érdekeit szolgáló magánberuházások kedvezőbb feltételekkel valósuljanak meg.

A tervalkun belül lehetőség van **építési kedvezményekre** (a telek beépítettségi százalékának, a homlokzat és építménymagasságnak vagy a szükséges parkolók számának) a beruházás szempontjából kedvező, de a környezetet és a működőképességet nem zavaró mértékű engedményeire, illetve a város által **megépített infrastruktúra használatára, beszámítására**, valamint egyéb, **a helyi építési szabályozás eseti enyhítésére**, ha az nem ütközik jogszabályba, nem veszélyezteti a környezetet, nem ütközik infrastrukturális korlátokba (nem teremt infrastrukturális korlátokat), illetve egyéb akadálya sem merül fel.

Jelenleg Biatorbágy helyi építési szabályzata sem általánosan, sem az egyes övezeti építési előírások nem rendelkeznek az adott övezetet érintő tervalku lehetőségéről. Ugyanakkor tervalku lehetőségével **prognosztizálhatóan a következő helyeken kell számolni**:

- a vegyes funkciójú területeken, elsősorban a településközponti vegyes területen, másodsorban a központi vegyes területeken (biai és torbágyi alközpontok);
- a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken;
- a tervezett fejlesztési területeken, ezen belül is a tervezett kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területfejlesztési területeken.

A tervalku lehetséges mértékét a rendezési tervben rögzíteni kell. **Fontos eleme a tervalkunak a kölcsönösség**, az engedményekért cserébe a városnak lehetőség szerint az adott beruházáshoz kapcsolódóan közösségi használati értékkel bíró elemeket kell kapnia (pl.: utcabútorok, közösségi terek, részvállalás önkormányzati finanszírozású projektekben, stb.).

5.1.2. ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK HELYI VÉDELME

Szabályozási tevékenységekként, valamint az integrált városfejlesztési stratégia „1. Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése” céljához kapcsolódóan a **4/2006 (05.25) önkormányzati rendelet rendelkezik az építészeti értékek helyi védelméről**. A védelem a biai és a torbágyi településmagra (biai és torbágyi helyi értékvédelmi terület) koncentrál, amely jelen integrált városfejlesztési stratégia két akcióterülete is egyben. A rendelet tételesen

felsorolja a helyi és az egyedi védelem alatt álló építészeti értékeket, köztük azokat is, amelyek nem a helyi értékvédelmi területeken fekszenek.

5.1.3. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK HELYI VÉDELME

Szabályozási tevékenységekként, valamint az integrált városfejlesztési stratégia „2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése” céljához kapcsolódóan a **4/2006 (05.25) önkormányzati rendelet rendelkezik a természeti értékek helyi védelméről**. A védelem mind belterületi zöldterületeket (pl. Fűzes-patak völgye), azokat a külterületi kiemelten értékes természeti területeket is érinti, amelyek jelen integrált stratégia turisztikai vonzerő-fejlesztési céljának (7. *Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása*) is alapját képezik.

5.1.4. MARKETINGSTRATÉGIA

Biatorbágy jelenleg nem rendelkezik átfogó marketingstratégiával. A Turizmusfejlesztési és környezetrendezési tanulmányterv megfogalmazott turisztikai marketingtevékenység folytatására (promóció, reklám, szponzoráció) irányuló lépéseket, de az önálló városi marketingstratégia még nem készült el.

A város legfontosabb kommunikációs eszköze jelenleg a honlapja (www.biatorbagy.hu), amely a közelmúltban újult meg. A honlapon elhelyezett információk elsősorban a város lakosságának érdeklődésére tarthatnak számot (szolgáltatások, intézményhálózat, önkormányzati információk), míg egyes elemek (pl. képgalériák) az új betelepülők megnyerését is szolgálhatják. A honlap aktuális híreket is tartalmaz, így a városlakók a honlapról is értesülhetnek rendezvények, programok időpontjáról, fontosabb, a közéletet meghatározó eseményekről (pl. képviselőtestületi ülésekről, új rendeletekről). A honlap egyes intézmények esetében – pl. Családsegítő Szolgálat, Faluház – az adott intézményre vonatkozó bővebb tartalmat és eseménytartalmat is megjelenít. A városfejlesztéssel kapcsolatban a honlap a megvalósulás alatt álló vagy átadás előtt álló projektekkel kapcsolatos információk és hírek megjelenítését tartalmazza (pl. Egészségház átadása, megvalósult utcafelújítások, stb.).

Jelen integrált stratégia által elirányzott marketingkommunikációs feladatok:

1. **A városfejlesztési stratégiai célok és program kommunikációja.** Ez jelenti egyrészt az integrált stratégia vagy kivonatának minél szélesebb körben történő terjesztését, a vele kapcsolatos visszacsatolások összegyűjtését és elemzését, másrészt az IVS karbantartásához szervezett partnerségi fórumokkal kapcsolatos marketinget. *A tervezett eszközök:* honlap, tájékoztató kiadvány, fórumok. *Határidő:* folyamatos.
2. **Az akcióterületei tervek kommunikációja.** Az IVS-ben kijelölt akcióterületi fejlesztésekhez kapcsolódó kommunikációs feladatok a fejlesztési elképzelések kommunikációját, az azokkal kapcsolatos visszacsatolásokat jelenti. *Tervezett eszközök:* akcióterületei terv kivonatok, honlap, tájékoztató kiadvány, fórum(ok). *Határidő:* az akcióterületei tervek elkészítésével párhuzamosan.

3. **Akcióterületei tervek megvalósításával kapcsolatos kommunikáció.** Az akcióterületi tervekben előírányzott komplex projektek/projektcsoportok megvalósítása a kívánt fejlesztési eredmény (a későbbi használat és igénybe vétel maximalizálása) érdekében szintén kommunikációs feladatot jelent. A kommunikációs feladatok kidolgozása az egyes akcióterületi tervek feladata (városfejlesztési akciótervek megvalósításához kötődő marketing akciótervek).
4. **Átfogó városi marketing stratégia elkészítése.** A közvetlen városfejlesztési feladatokon túlmutató városi marketing stratégiát célcsoport és termékorientált módon kell összeállítani. A legfontosabb figyelembe veendő célcsoportok: a város jelenlegi polgárai, a potenciális beköltözők, az ipari-kereskedelmi-logisztikai szolgáltatásokat fejlesztő vállalkozások, turisták, hatóságok és szabályozó intézmények, térségi, regionális és állami fejlesztési ügynökségek, sajtó és közvélemény-formáló szervezetek. A várostermék fontosabb elemei: lakóterületi kínálat, kereskedelmi, szolgáltatási és gazdasági lehetőségek, kulturális és turisztikai kínálat, természeti környezet. A stratégia hosszú távú célokat irányoz elő, a célcsoportok által érzékelt városkép és elégedettség javulására koncentrálva. A városfejlesztés integrált stratégiája a „várostermék” fejlesztésének alapidokumentációja. *Határidő:* 2010 december 31.
5. **Marketing akciótervek elkészítése.** Az egyes célcsoportok és termékek igényeinek megfelelően időszakos marketing kommunikációs tervek elkészítése szükséges. Az akcióterv jellemzően kétéves időszakra készül, tartalmazza az időszaki célokat, eszközöket, költségvetést és a megvalósítás további erőforrásait, valamint a visszacsatolás (monitoring) eszközeit. (Az akcióterületi tervek végrehajtásához is marketing akciótervek készülnek.). *Határidő:* 2010 december 31., majd rendszeresen kétévente, illetve az akcióterületi tervekhez kapcsolódóan eseti jelleggel.

A marketing stratégia és akciótervek az integrált stratégiában előírányzott fejlesztések sikerességét segíti elő: **növelve a megvalósuló fejlesztések kihasználtságát (forgalmát, igénybe vételét), támogatja a valós igényekre épülő, megalapozott fejlesztési politikát.**

5.1.5. A VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ TÁMOGATÁSOK ÉS ADÓKEDVEZMÉNYEK

5.1.5.1. HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TÁMOGATÁS

A városfejlesztési stratégia megvalósítását szolgáló legfontosabb támogatás a **6/2006. (05.25.) önkormányzati rendelet az igényelhető helyi értékvédelmi támogatásról**. Az értékvédelmi támogatásról szóló rendelet szervesen kapcsolódik az építészeti értékek védelme és a természeti értékek védelme rendeletekhez (lásd az 5.1.2 és 5.1.3 pontokat!).

A rendelet szerint az önkormányzathoz **pályázatot nyújthat be minden olyan magánszemély, gazdasági társaság, civil szervezet, mely Biatorbágy közigazgatási területén lévő helyi védelem alatt álló építészeti vagy természeti érték tulajdonosa, bérelője, használója**. A támogatás visszatérítendő kamatmentes vagy vissza nem térítendő támogatás formájában nyújtható. A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell az építési engedélyezési tervdokumentációt, valamint a jogerős engedélyezési határozatot (természeti

értékek esetében a kertépítész által készített szakvéleményt is), a megvalósítás tételes költségvetését, megpályázott pénzösszeg megjelölését, felhasználásának határidejét és módját, valamint az előzetes kötelezettségvállalást, hogy az elnyert összeget a pályázati feltételek alapján használja fel a kedvezményezett.

A beérkezett pályázatot előzetesen a városi főépítész véleményezi, majd a kijelölt bizottságok javaslatának birtokában a képviselőtestület dönt az odaítélésről. Az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni. Az elvégzett felújítás megvalósulását és megfelelőségét a befejezési határidő lejártakor a helyszínen a főépítész ellenőrzi. Ha a támogatás felhasználása nem rendeltetésszerűen történik meg, abban az esetben a kedvezményezettet visszafizetési kötelezettség terheli.

Az integrált városfejlesztési stratégia által nevesített **biai és torbágyi akcióterületen műemléképületek (kastélyok, templomok) és több helyi védelem alá eső (lakó)épület, illetve zöldterület is található.** Ezek felújítása részben az akcióterületi fejlesztésként, részben attól függetlenül, magánérés fejlesztésként valósulhat meg. Az Önkormányzat a helyi értékvédelmi támogatással hozzájárul az integrált városfejlesztési stratégia „1. Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése”, valamint a „2. Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése” céljainak megvalósulásához.

5.1.5.2. LAKÁSÉPÍTÉS ÉS VÁSÁRLÁS HELYI TÁMOGATÁSA

Az integrált városfejlesztési stratégia „3. A város fenntartható növekedésének biztosítása” céljához közvetetten járul hozzá a **4/1991 (05.29.) rendelet a lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról.**

A rendelet szerint vissza nem térítendő támogatást, illetőleg visszatérítendő kamatmentes kölcsönt lehet folyósítani azoknak, akik Biatorbágy közigazgatási területén állandó bejelentett lakcímmel rendelkeznek vagy lakásépítéssel, vásárlással válnak állandó lakossá. A helyi támogatás egy alkalommal, a jogos lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakáshoz adható, lakásépítéshez, vásárláshoz, önerőből megvalósuló emeletráépítéshez, tetőtér-beépítéshez, amennyiben ezzel önálló lakás létesül, a nem lakás céljára szolgáló helyiség(ek)nek lakássá történő átalakításához, lakásbővítéshez, lakás felújításához, korszerűsítéséhez, lakások műszaki megosztásához. Támogatás nyújtható továbbá a hagyományőrző, műemlék jellegű épület-, építmény felújításához, karbantartásához, de e felújítás azonban kizárólag hagyományőrző, műemlék jellegű munkálatok elvégzésére irányulhat. Vissza nem térítendő támogatásban részesülhetnek azok a személyek, családok, akiknél az egy főre jutó átlagos havi jövedelem a mindenkori nyugdíjminimumot nem haladja meg. Kamatmentes kölcsönt kaphat az a család vagy személy is, aki az előző feltételeknek nem felel meg, de az eltartottak száma vagy egyéb méltánylást érdemlő körülmény (elemi kár, munkaképtelenné válás, családban felmerült tragikus körülmény, stb.) ezt indokoltá teszi.

5.1.5.3. HELYI IPARÚZÉSI ADÓ, ÉPÍTMÉNYADÓ

Az Önkormányzat az iparűzési adó mértékét **úgy állapította meg, hogy ne legyen magasabb, illetve legyen kedvezőbb, mint a hasonló adottságokkal rendelkező környező települések iparűzési adója**. Biatorbágyon az iparűzési adó mértéke az adóalap 1,75%-a, míg ugyanez Budaörsön 1,8%, Törökbálinton 2%. Emellett a 2,5 millió forintot el nem érő adóalappal rendelkező kisvállalkozások nem fizetnek iparűzési adót, amely elsősorban a mikrovállalkozások tevékenységét támogató rendelkezés. (Ugyanez a szabályozás Budaörsön és Törökbálinton is). Fejlesztési adókedvezményeket a város nem határozott meg. Ez annak köszönhető, hogy az elmúlt másfél évtizedben Biatorbágy ipari-logisztikai lehetőségei iránt erőteljes és beruházásokban megmutatkozó érdeklődés mutatkozott jelen adómérték mellett is.

Jelenleg az **építményadó** alól az önkormányzati tulajdonú épületek, valamint az egyházi tulajdonú épületek mentesek, így az adó csak részben szolgálja az integrált stratégia céljait. Ugyanakkor – hasonlóan az iparűzési adóhoz – ez az adómérték is versenyképes a környező települések adómértékeivel összehasonlítva.

5.2. A MEGVALÓSÍTÁS SZERVEZETE

Az integrált városfejlesztési stratégia megvalósítása kétszintű menedzsmenttel történik. A stratégiai egészének folyamatos karbantartása, valamint az elért eredmények visszacsatolása, a stratégiai tervezési folyamat a stratégiai menedzsment feladata, míg az akcióterületei terveket az operatív menedzsment, vagyis a városfejlesztési társaság fogja megvalósítani.

5.2.1. STRATÉGIAI MENEDZSMENT

5.2.1.1. AZ IVS STRATÉGIAI MUNKACSOPORT

Az integrált városfejlesztés stratégiai menedzsmentjét az **IVS stratégiai munkacsoport** látja el. A stratégiai munkacsoport vezetője a polgármester, további tagjai:

- a Településfejlesztési Bizottság elnöke,
- a Városüzemeltetési és Beruházási Osztály vezetője,
- a városi főépítész,
- a városfejlesztési társaság vezetője.

Formális működés. A stratégiai menedzsment munkacsoport legalább hathavonta egyszer tanácskozást tart, ennek során formálisan is áttekintik a városfejlesztési akciók megvalósulásának menetét, az integrált városfejlesztési stratégiával kapcsolatosan felmerült kérdéseket, időközi változásokat. Az IVS munkacsoport formális ülése történhet a Településfejlesztési Bizottság ülésével összehangoltan is, így a munkacsoport kibővített fóruma jön létre. A stratégiai menedzsment munkacsoport legfontosabb tevékenységei az alábbiak:

- Az IVS megvalósulásának folyamatos nyomon követése, értékelése, ennek keretében az elhatározott fejlesztések megvalósulásának nyomon követése, azok elvárt

eredményeinek és hatásainak értékelése, az IVS által kitűzött célok teljesülésének figyelemmel kísérése.

- A városfejlesztés társadalmi, gazdasági és szabályozási környezete változásának figyelemmel kísérése, a külső feltételrendszer változásainak a stratégiai célokra és eszközökre gyakorolt hatásainak elemzése, értékelése.
- A városi társadalom és gazdaság igényeinek és lehetőségeinek feltárása, azok változásainak beépítése az IVS cél- és eszközrendszerébe.
- Az integrált városfejlesztési stratégiai munkacsoport kezdeményezi az IVS partnerségi fórum összehívását.
- A stratégiai munkacsoport kezdeményezi az IVS időszakos és eseti aktualizálását

Folyamatos (informális) tevékenység. Mivel a munkacsoport tagjainak alapfeladata a városfejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati tevékenységek különféle aspektusainak irányítása, így a tagok közötti kapcsolattartás és az információáramlás folyamatos.

A stratégiai munkacsoport külső kapcsolatai. A stratégiai menedzsment munkacsoport szorosan együttműködik

- a képviselőtestülettel,
- a Településfejlesztési Bizottsággal,
- a városfejlesztési társasággal
- az IVS partnerségi fórummal.

A stratégiai menedzsment erőforrásai. A stratégiai menedzsment által igényelt feladatok erőforrásait a főépítési iroda, valamint a Városüzemeltetési és Beruházási Osztály biztosítja. A stratégiai menedzsment munkacsoport – a képviselőtestület jóváhagyását követően – további erőforrásokat is igénybe vehet (pl. külső szakértőket vonhat be az IVS aktualizálásához, felméréseket készíttethet a városban jelentkező, illetve elvárt fejlesztési igényekről, a városfejlesztési akciók fogadtatásáról, stb.).

Az IVS módosítása. A dokumentált formában is elérhető IVS *időszakos felülvizsgálata* legalább háromévente megtörténik. Ezen felül az *IVS eseti aktualizálása* minden olyan esetben megtörténhet, amikor egy nagyobb szabású városfejlesztési akció lezárul vagy valamilyen változás áll be a városfejlesztés környezetében, szabályozó rendszerében. **A módosított IVS elfogadásáról a Településfejlesztési Bizottság előterjesztése alapján a képviselőtestület dönt.**

5.2.1.2. AZ IVS PARTNERSÉGI FÓRUM

A városfejlesztésben valamilyen módon érdekelt egyházak, vállalkozások, civil csoportok, magánszemélyek véleményének kinyilvánítására szolgál az **IVS partnerségi fórum**. A fórum stratégiai döntésekben segíti a városfejlesztést. A stratégiai döntéseket a város vezetése hozza meg, a fórum szerepe az, hogy a döntésekhez információt szolgáltatson, igényeket, szándékokat tudatosítson, javaslatokat tegyen, illetve véleményezze az IVS-t és a benne foglalt prioritásokat.

A fórum tagsága, összetétele rugalmas, a részvétel meghívással történik. A partnerségi fórumon részt vesznek a Településfejlesztési Bizottság tagjai is. A fórum elnöki tisztségét a polgármester látja el.

A fórum legalább évente egyszer ülésezik, illetve minden olyan esetben, amikor a városfejlesztéssel kapcsolatos kérdések megvitatására szükség van, elsődlegesen az IVS módosításainak előkészítése során.

A fórumot vagy a polgármester személyesen vagy az IVS stratégiai munkacsoport hívja össze. A partnerségi fórum által megvitatott szakmai anyagok előkészítését (előterjesztését) a stratégiai menedzsment erőforrásait biztosító főépítési iroda vagy a Városüzemeltetési és Beruházási Osztály végzi el.

5.2.2. OPERATÍV MENEDZSMENT

5.2.2.1. A VÁROSFEJLESZTÉSI TÁRSASÁG

Az integrált városfejlesztési stratégia akcióterületei fejlesztéseinek megvalósításához városfejlesztési társaság jön létre, kezdetben 100%-os önkormányzati tulajdonnal. A városfejlesztési társaság jogi formája egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság, az önkormányzat az IVS elfogadása és az első akcióterületi terv elkészítésének időszakában rendeleti úton hozza létre a városfejlesztő társaságot.

A városfejlesztési társaság kizárólagos önkormányzati tulajdonban, de az önkormányzat szervezetétől független társaságként fog működni, amely az akcióterületi fejlesztéseket az önkormányzat megbízásából, megbízási szerződések alapján végzi. A megbízási szerződésekből fakadó ellenérték képviseli az egyik – Biatorbágy esetében várhatóan a legfontosabb – bevételi forrását a társaságnak.

Az alapítást megelőzően az alábbi feladatokat kell ellátni:

- át kell tekinteni az akcióterületeket és az akcióterületi fejlesztéseket, a potenciális városfejlesztési akciókat, illetve projekteket a megvalósíthatóság szempontjából;
- át kell tekinteni pénzügyileg a tervezett fejlesztéseket, az előre jelezhető bevételekkel és kiadásokkal kalkulálva;
- meg kell határozni az alaptőkét, figyelembe véve a városfejlesztésből várható bevételeket és a szükséges kiadásokat;
- meg kell határozni a szervezeti felépítést, illetve meg kell határozni a munkatársak elvárt szakmai profilját (jelen integrált stratégia javaslatot tesz a szervezetre és az elvárt kompetenciákra, lásd alább);
- ki kell dolgozni a városfejlesztési társaság üzleti tervét legalább az első három évre,
- ki kell dolgozni a társasági szerződést,
- el kell készíteni az önkormányzat és a városfejlesztési társaság együttműködését részletesen szabályozó megbízási szerződés tervezetét, amely mintaként fog szolgálni az akcióterületi fejlesztések végrehajtásakor aláírásra kerülő megbízási szerződések tartalmához.

5.2.2.2. A VÁROSFEJLESZTÉSI TÁRSASÁG FELADATAI

A városfejlesztési társaság legfontosabb feladata az akcióterületi fejlesztésekhez kapcsolódó feladatok ellátása lesz. A jellemző feladatok az alábbiak:

- részvétel az akcióterületi tervek elkészítésében;
- pályázati, banki és magánforrások felkutatása, bevonásának előkészítése, törekedve a fejlesztések pénzügyi egyensúlyára,
- a megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlásának bonyolítása (tárgyalások bonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése),
- a fejlesztési területek előkészítési munkáinak irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása),
- a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények (pl. közintézmények) esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése),
- adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Polgármesteri Hivatal ügyosztályaival), lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal.

5.2.2.3. A VÁROSFEJLESZTÉSI TÁRSASÁG JAVASOLT FELÉPÍTÉSE

Biatorbágy méretéből fakadóan, valamint az IVS-ben indikatív módon nevesített városfejlesztési projektek alapján a városfejlesztési társaságot egyszerű szervezetként célszerű létrehozni. Az induláskor tervezett létszám 3 fő az alábbi összetételben:

- ügyvezető,
- műszaki szakember,
- adminisztratív munkatárs.

A társaság vezetője olyan városfejlesztési szakember, aki műszaki, területfejlesztési, pénzügyi, építési vagy közgazdasági ismeretekkel rendelkezik. Az ügyvezető mellett a társaság egy további olyan szakembert fog alkalmazni, aki műszaki oldalról részt tud venni a fejlesztési program lebonyolításában. A városfejlesztéssel kapcsolatos pénzügyi feladatok ellátása a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztályának segítségével fog megtörténni.

A városfejlesztési társaság **ügyvezetőjével szembeni elvárások:**

- Felsőfokú mérnöki vagy közgazdaság tudományi végzettség. Előny a vegyes diploma (pl. mérnök-közgazdász).
- Legalább 5 év igazolt vezetői gyakorlat vagy legalább 3 év szakmai gyakorlat beruházással járó projektek vezetésében. Előnyt jelentenek az önkormányzati beruházások terén nyert tapasztalatok.

- Elvárás az EU pályázati rendszer és a kapcsolódó hazai szabályozás ismerete. Előny stratégiai dokumentumok (pl. településfejlesztési koncepció, településfejlesztési terv, integrált városfejlesztési stratégia) elkészítésében nyert tapasztalat, operatív tervek (pl. akcióterületi terv) kidolgozásában szerzett jártasság.
- Elvárás a közbeszerzési törvény és eljárásrend ismerete, előny a közbeszerzési jártasság. Szintén előnyt jelentenek az aktív banki/finanszírozói kapcsolatok.
- Magas színvonalú kommunikációs és szervezési készségek.
- Stratégiai szemlélet, fejlett problémamegoldó képesség.
- Legalább egy idegen nyelv középfokú ismerete.

A műszaki munkatárssal szembeni elvárások:

- Építési, építőmérnöki végzettség, előny a szakmérnöki diploma.
- Legalább 3 év igazolt, műszaki ellenőrként szerzett tapasztalat. Előnyt jelentenek jelentős projektek műszaki ellenőrzésében szerzett tapasztalatok, illetve önkormányzati beruházások terén szerzett tapasztalatok.
- Elvárás az EU pályázati rendszer és a kapcsolódó hazai szabályozás ismerete. Előny a stratégiai dokumentumok (pl. településfejlesztési koncepció, integrált városfejlesztési stratégia) elkészítésében nyert tapasztalat, operatív tervek (pl. akcióterületi terv) kidolgozásában szerzett jártasság.
- Magas színvonalú kommunikációs készségek.

Az adminisztratív munkatárssal szembeni elvárások:

- Legalább középfokú végzettség, közgazdasági vagy adminisztratív támogató területen.
- Legalább egy idegen nyelv alapkörű ismerete.
- Legalább 1 év igazolt szakmai gyakorlat lehetőleg építési beruházásokkal kapcsolatos asszisztensi területen. Önkormányzati tapasztalat előny.
- MS Word, MS Excel, MS PowerPoint és MS Project programok felhasználói szintű ismerete.
- Gyors- és gépírási készség.
- Projektkörnyezetben szerzett tapasztalat, munkabírás.

A Kft. **felügyelő bizottságában** az önkormányzati képviselők fognak részt venni.

5.2.3. A TELEPÜLÉSKÖZI KOORDINÁCIÓ MECHANIZMUSAI

Biatorbágy a Budaörsi kistérség tagja. A kistérségi szintű funkciók döntő része Budaörsön koncentrálódik, Biatorbágy nem rendelkezik jelentős térségi vonzáskörzettel. Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiájában kitűzött (funkció)fejlesztési célokat Budaörs Többcélú Kistérségi Társulás fórumain célszerű egyeztetni. Emellett fontos egyeztetési fórum a Zsámbéki Medence Regionális Területfejlesztési Társulás, a Zsámert fóruma is.

A kistérségi fórumokon az egyeztetés folyamatos, Biatorbágy városfejlesztési céljai megjelennek a kistérségi fejlesztési programokban is. A 4.5.6-os fejezetben bemutattuk, hogy **Budaörsi Kistérség Többcélú Társulása Területfejlesztési Koncepciója és Programja tartalmazza mindazokat a fejlesztési célokat és nevesített projekteket, amelyeket**

Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiájában is megjelennek. A kistérség tudatosan fejleszti funkcióit és a települések közötti munkamegosztást, a város tervezett fejlesztései koherensek a kistérségi funkciófejlesztési és -megosztási célokkal.

Az IVS elkészítését követően **véleményezésre megküldtük a szomszédos településeknek**, Pátynak, Budaörsnek, Törökbálintnak, Sós-kútnak és Herceghalomnak. A kistérség településein túlmenően az IVS a szomszédos Etyek település által is véleményezésre került. **A településközi koordinációval kapcsolatos dokumentumok a 6.5. függelékben tanulmányozhatóak.**

A tervezett fontosabb fejlesztések közül térségi, a környező településekre hatással bíró fejlesztések az alábbiak:

- **Szennyvíztisztító telep bővítése:** A tervezett bővítés kapacitástervezésekor meg kell vizsgálni, hogy a környező települések be tudnak-e kapcsolódni a fejlesztésbe (gazdaságossági és környezetvédelmi indokok is támogatják).
- **Kiemelt intézményi fejlesztések** (bölcsőde és általános iskola): bár a fejlesztések elsődlegesen városi igényeket szolgálnak ki, a létrejött kapacitások a környező települések szűk keresztmetszeteit is oldhatják.
- **Középfokú intézményhálózat bővítése:** Jelenleg a legtöbb hatósági és más középfokú szolgáltatás (pl. oktatás) Budaörsön, illetve Budapesten érhető el. E szolgáltatások fejlesztése a Zsámbéki medence kistérség települései számára bír pozitív hatással, míg egyes funkciók, pl. okmányiroda fejlesztése a Budaörsön elérhető szolgáltatás iránti keresletet csökkentheti.
- **Közlekedési, gyűjtőút-hálózati és csomóponti fejlesztések:** a Szabadság út felújítása és forgalomtechnikai fejlesztése, valamint a viaduktok alatti csomópont fejlesztése hatást gyakorol a környező településekről érkező átmenő forgalomra, közlekedésbiztonsági szempontból, valamint a megközelíthetőségi idők tekintetében. Különösen Sós-kút és Etyek esetében lényeges, hogy a 8106 és a 8101 számú közlekedési útvonalak biatorbágyi belterületi szakaszán, amelyek Etyeket elsődlegesen összekötik a fővárossal, Biatorbágy fejlesztéseket tervez.
- **Kerékpárút fejlesztés:** a torbágyi és városközponti együttes akcióterületen tervezett kerékpárút fejlesztés illeszkedik a kistérségi kerékpárút-hálózat tervéhez.
- **A kulturális, turisztikai- és rendezvénykínálat bővítése:** a környező települések számára az ilyen jellegű fejlesztések a környező települések számára is kínálatot biztosítanak, mint ahogy fordított esetben ez az etyeki rendezvények esetében megfigyelhető.
- **Ipari parki, kereskedelmi és szolgáltatói fejlesztések:** a fejlesztések munkahelyet teremtenek, amelyek kedvező hatást gyakorolnak a szomszédos települések munkavállalóira is.

5.2.4. INGATLAN GAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

A város az akcióterületeken **nem rendelkezik jelentős forgalomképes ingatlantulajdonnal, ugyanez igaz az akcióterületen kívüli városi területekre is.** A város

tulajdonában lévő ingatlanok többsége út, járda illetve tér funkciójú – azaz alapvetően nem forgalomképes közterület –, ezen felül közösségi épületek (óvodák, iskolák, Városháza, Faluház, Községi Ház, Könyvtárpépület, stb.) alkotják az ingatlanvagyon többségét. Belterületen jelentősebb, még nem hasznosított, forgalomképes ingatlantulajdonnal nem rendelkezik a város. A jelentős külterületi ingatlantulajdonból olyan területtel, amely belterületbe vonva lakóterületi, vagy gazdasági fejlesztést tenne lehetővé, szintén nem rendelkezik a város. Emiatt Biatorbágy ingatlangazdálkodási koncepciója a szükséges belterületi, forgalomképes ingatlanvagyon fejlesztési célra történő hasznosítását, az értékes ingatlanok lehetőség szerint önkormányzati tulajdonban történő megőrzését, illetve a szükséges intézményi fejlesztésekhez ingatlanvásárlást irányoz elő.

5.2.4.1. INGATLAN GAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ A BIAI AKCIÓTERÜLETEN

A. Helyi önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos elképzelések

A biai akcióterületen az önkormányzat két forgalomképes ingatlannal, a Szily és a Sándor kastélyépületekkel rendelkezik. A Szily kastéllyal (452 hrsz), amely jelenleg nincs hasznosítva, az önkormányzat hasznosításra kiírt pályázata a közelmúltban sikertelen volt. A Sándor kastély (110 és 111 hrsz.) jelenleg iskolaként üzemel. Ha megépül az új általános iskola és sportkomplexum, akkor várhatóan ez az épület is hasznosítás nélkül marad.

A két kastélyépület jövőbeli hasznosítása során az önkormányzat szándéka az, hogy a kastélyépületeket lehetőség szerint saját tulajdonában tartsa (az önkormányzat vagyonrendelete szerint korlátozottan forgalomképes vagyonról van szó), **és tartós bérlettel, vagy más konstrukcióban partner segítségével hajtson végre turisztikai vonzerő- és fogadóképesség-fejlesztést** (szálláshelyek kialakítása, gasztronómiai-, rendezvény-, wellness- és rendezvénykínálat megteremtése, esetleg kiállító terem/múzeum funkcióval kiegészülve). A két kastélyépület akár együttesen is lehetőséget ad a megcélzott turisztikai funkciók fogadására.

A biai központban található további önkormányzati területek, telkek (pl. a Sándor kastély szomszédságában található 108 hrsz-ú telek) a jövőbeli funkciófejlesztések tartalékterületei, így a települési alközponti rehabilitációjába értékesítéssel nem vonhatók be.

B. Állami és megyei önkormányzat ingatlanok

Az akcióterületen nincsenek állami vagy megyei önkormányzati tulajdonú ingatlanok.

C. Vállalati ingatlanokkal kapcsolatos elképzelések

Az akcióterületi fejlesztések szempontjából a városképi és funkcionális szempontból is az egyik legfontosabb ingatlan a Budavidék Zrt. Kastély ABC ingatlana a Szentháromság tér környezetében (476. hrsz). Ezt az ingatlant a tulajdonos szeretné felújítani, **a fejlesztés az akcióterületi kapcsolódó fejlesztések között szerepel.**

D. Egyházi ingatlanok

A biai református egyházközség tulajdonában lévő 201/3 és 456/1 hrsz ingatlanokkal kapcsolatban a református egyházközség fejlesztési javaslatokat fogalmazott meg. A régi parókia helyén ifjúsági ház és konferencia központ kialakítását, valamint a templom felújítását jelölte meg fejlesztési célként. **A fejlesztéseket a biai akcióterület kapcsolódó fejlesztései tartalmazzák.**

A biai római katolikus egyházközség tulajdonban lévő 112/1 hrsz-en lévő Szent Anna templom, illetve a 879-es hrsz-en található katolikus parókia felújítása, valamint parókia melléképületében a nyári gyermektáboroztatás feltételeinek megteremtése szerepel célként. **Ezek a fejlesztések szintén szerepelnek a biai akcióterület kapcsolódó fejlesztései között.**

E. Magáningatlanok

Az önkormányzat támogatni kívánja a Nagy utca arculatát meghatározó ingatlanok homlokzati felújítását, különösen az építészeti értékekről készült kataszterben szereplő ingatlanok felújítását. Az erre szánt pénzeszközöket tartalmazza a biai akcióterületi terv. (Az arculatot meghatározó magáningatlanok közül kiemelhető a 475. hrsz számon lévő ingatlan. Bár a tulajdonos jogerős építési engedéllyel rendelkezik, az ingatlan évek óta tető nélkül ponyvával letakartan áll, csúfítva a településképet.)

Az Önkormányzat a biai akcióterület fejlesztési tervében szintén támogatja, hogy a Vörös pince nem önkormányzati tulajdonú környezete (492/23, 492/22, 492/25 hrsz) felújításra kerüljön.

5.2.4.2. INGATLAN GAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ A TORBÁGYI ALKÖZPONT ÉS A VÁROSKÖZPONT EGYÜTTES AKCIÓTERÜLETÉN

A. Helyi önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos elképzelések

A **torbágyi településrészen** az Önkormányzat legnagyobb összefüggő ingatlantulajdona a Füzes-patak mellett fekvő zöldterület, illetve a Viaduktok rézsúi. A területen az önkormányzat zöldterületi rekonstrukciót és fejlesztést irányoz elő.

Az IVS időhorizontján a Füzes-patak völgyében előirányzott fejlesztésekhez kapcsolódóan tervezett a zöldterületébe beékelődött 1861, 1862, 1863, 1864 hrsz telkek megvásárlása, majd a rajtuk álló épületek elbontásával a zöldfelület növelése, amelynek **költségét az akcióterület fejlesztési programja tartalmazza.**

Az új általános iskola és sportkomplexum megépítésével a torbágyi általános iskola épülete (2311/4 hrsz) hasznosítása (pl. középiskola céljára), esetleg értékesítése is esedékessé válik, az ingatlan értéke kb. 200-250 mFt.

Az **új városközpont területén** az Önkormányzat több, fejlesztésekhez hasznosítható ingatlannal is rendelkezik. A Viadukt utca mentén az 1518/3, valamint az 1518/4 hrsz telkeken álló épületek (egykori vasúti melléképületek, Viadukt u 6-8.) elbontandóak, erre a területre

helyezhető el az önkormányzati közintézményi tömb (könyvtár, galéria, rendőrőrs, valamint az egyéb funkciók fogadására alkalmas épület). A területek értékesítéssel vagy tulajdonba adással csak akkor vonhatók be az akcióterületi fejlesztésbe, ha azokon közfunkciók is megvalósulnak. **A fejlesztést tartalmazza az akcióterület programja.**

A tömb további telkei közül az 1509 és az 1510-es telkek vannak önkormányzati tulajdonban. A területek szintén további fejlesztésekre vannak fenntartva, részben a rajtuk lévő épületek bontásával. A tömb 1508-as hrsz-ú nem önkormányzati tulajdonú ingatlanának megvásárlása tervezett, ezen a területen alakítható ki a Mester utca, Bethlen Gábor utca, Vasút utca együttes rekonstrukciója során egy új körforgalmi csomópont, amelyet **az akcióterület indikatív fejlesztési programja tartalmaz.**

Az akcióterületi tervben előírányzott további, alapvetően infrastrukturális jellegű fejlesztések (pl. parkoló építés, kerékpárút építés), közterületen valósul meg, ezek nem forgalomképes, teljes egészében önkormányzati tulajdonú ingatlanok.

B. Állami és megyei önkormányzati ingatlanok

Az akcióterületi infrastrukturális fejlesztésekkel kapcsolatban tulajdonjogi probléma a viaduktok alatti csomópont fejlesztésével kapcsolatban merül fel, ugyanis csak a viaduktok részsűi és maguk a viadukt építmények vannak az önkormányzat tulajdonában, az út állami tulajdonban van, kezelője a PEMÁK Kht. A fejlesztést megelőzően a közútkezelővel konzorciumi vagy más együttműködési megállapodást kell kötni.

C. Vállalati ingatlanokkal kapcsolatos elképzelések

A Városháza - Mester utca - Vasút utca által határolt tömb (1508-1512 hrsz) ingatlanai közül az 1511-es helyrajzi számú ingatlan a Budavidék Zrt. tulajdona. Az épület bontásával és az önkormányzati tulajdonú 1512-es hrsz-ú szomszédos terület részbeni bevonásával a Budavidék Zrt. a városközpont gazdasági-kereskedelmi funkciónak bővítését tervezi, több ütemben. Az akcióterületre vonatkozó terv elkészítése során a lehetőséget mérlegelni kell, figyelembe véve, hogy az 1512 hrsz-ú ingatlanon épült fel az Egészség ház is. (Az önkormányzat a számára hasznos funkciókat megvalósító vállalkozások számára kedvezményesen rendelkezésükre bocsáthat ingatlanokat.) **Az akcióterületi terv kapcsolódó fejlesztések részében szerepel a tervezett fejlesztés, a Budavidék Zrt. szándékaitól függően mérlegelni kell az 1512-es hrsz-ú ingatlan térítésmentes fejlesztési célra történő átadását, értékesítését vagy önkormányzati tulajdonban tartását.**

Az Ország út mentén, a Viadukt alatti csomópontot megelőzően található a Varga és Társa üzemanyagtöltő állomás a 2214/8 és 2214/9 hrsz-ú területen. A társaság gazdasági szolgáltató és sportcélú fejlesztéseket tervez, amelyet az akcióterület fejlesztési programja tartalmaz.

A további vállalkozások ingatlantulajdonosok tervezett fejlesztéseit az akcióterületi fejlesztési program tartalmazza, ezen ingatlanokon megvalósuló beruházás közvetlenül nem érinti az ingatlangazdálkodási koncepciót.

D. Egyházi ingatlanok

A torbágyi katolikus egyház a torbágyi katolikus templom felújítását tervezi. A felújítás illeszkedik az akcióterületi (különösen a zöldterületi) fejlesztésekhez, **így az akcióterületi fejlesztési program tartalmazza a rekonstrukciót.**

E. Magáningatlanok

Az önkormányzat által az 1899 hrsz-ú ingatlan megvásárlása helytörténeti múzeum megvásárlására tervezett, az erről szóló megállapodást a tulajdonosokkal az önkormányzat megkötötte. **(Az akcióterület fejlesztési programja a projektet tartalmazza.**

5.2.4.3. INGATLAN GAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ AZ INTÉZMÉNYI LAKÓTERÜLETI ÉS GAZDASÁGI, KERESKEDELMI FEJLESZTÉSI TERÜLETEKEN

Ezek a területek nincsenek az Önkormányzat tulajdonában, megvásárlásuk nem tervezett, így ingatlan gazdálkodási koncepciót nem fogalmazunk meg rájuk.

E tekintetben egyetlen kivételt az intézményi fejlesztési terület jelenti a város északnyugati lakóterületi övezetében. **A 0309/1 hrsz terület megvásárlása tervezett, várható költsége mintegy 500 mFt.**

5.2.4.4. INGATLAN GAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ A KÜLTERÜLETI TURISZTIKAI FOGADÓTERÜLETEKEN

A Forrásvölgy és az Iharos-völgy területét az Önkormányzat másfél évtized alatt felvásárolta. A Iovaspálya és az ún. „szilvamag” terület beékelődött telkei kivételével a teljes völgy az önkormányzat tulajdonában van, a megcélzott fejlesztésekre lehetőséget ad. A tervezett ökopark az egykori községi legelőn (0135 hrsz) szintén önkormányzati tulajdonban van, így a fejlesztésre szintén rendelkezésre áll a tulajdonban lévő terület.

A külterületeken sem értékesítés, sem további vásárlás nem tervezett.

5.3. PARTNERSÉG

A stratégiai tervezés számos előzményre épült, így a megfogalmazott célok és fejlesztések az önkormányzat számos fórumát megjárták. Mind az akcióterületek, mind a kiemelt pontszerű vagy ágazati fejlesztések korábban megfogalmazott koncepciókban, a képviselőtestület által megvitatott és elfogadott cselekvési tervekben szerepelt. A legfontosabb ezek közül **Biatorbágy településközpontjainak rehabilitációja (2008)** (lásd a 4.6.2-es fejezetet!). A dokumentumban megjelölt fejlesztéseket Biatorbágy képviselőtestülete 134/2007. (08.30.) határozatában hagyta jóvá.

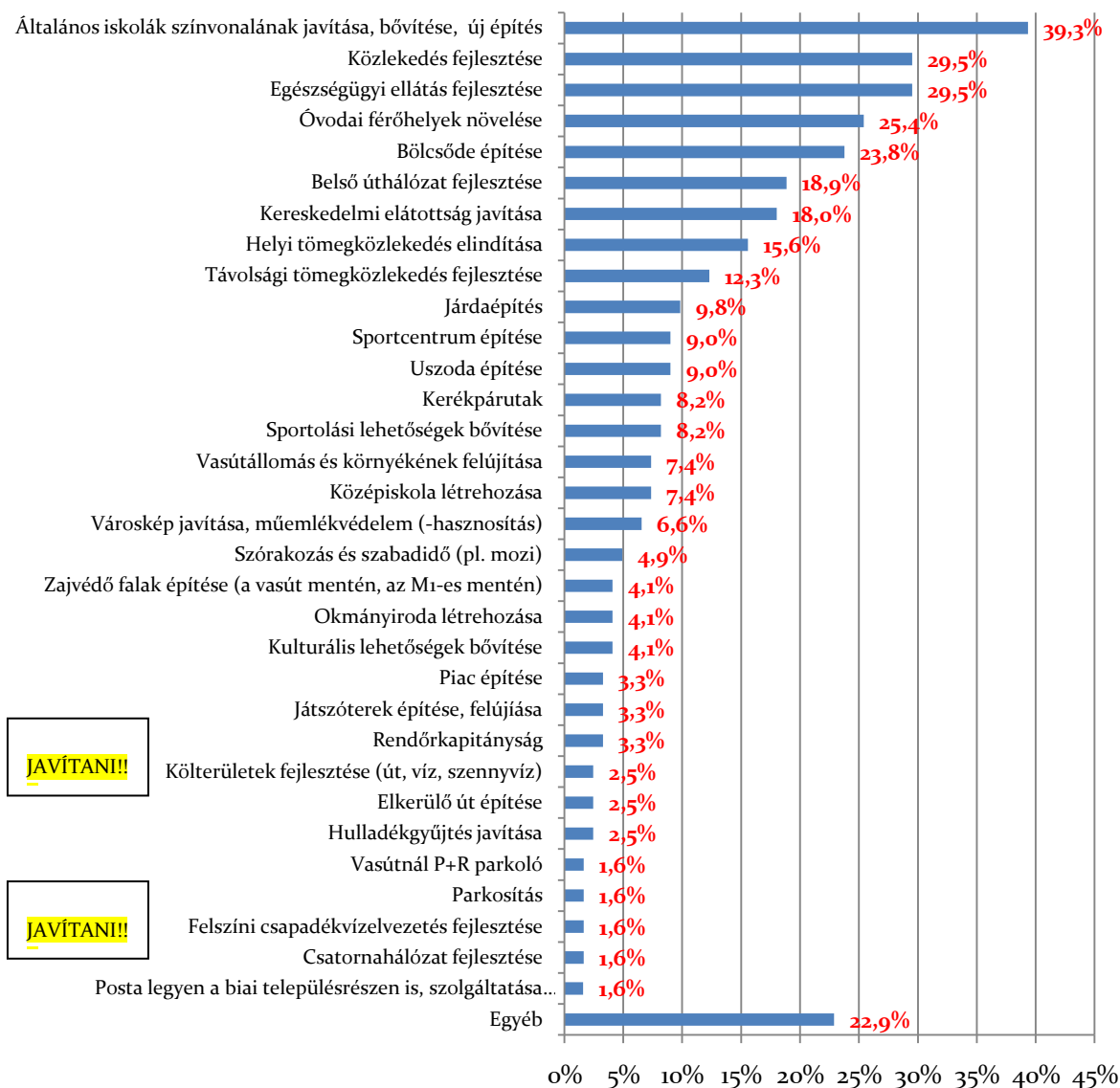
A kiadvány elkészítése során az Önkormányzat összegyűjtötte a fontosabb gazdasági szereplők és Biatorbágyon kiemelkedő jelentőséggel bíró, a települési alközpontokban meghatározó ingatlantulajdonnal rendelkező egyházak fejlesztési szándékait, a

hasznosítható javaslatok és a magánérős fejlesztési szándékok beépültek a településközponti rehabilitáció kiadványba, illetve jelen integrált városfejlesztési stratégia akcióterületi fejlesztésekről szóló fejezetébe. (Az ingatlantulajdonosok szándékait összegyűjtő dokumentációt lásd a mellékletek között!)

Ezzel párhuzamosan, **2008 május és július között az Önkormányzat vezető tisztségviselői hét alkalommal szerveztek lakossági fórumot**, különböző helyszíneken. Ennek során bemutatásra kerültek az akcióterületek és az azokon tervezett fontosabb fejlesztések, valamint a megjelentek kifejezhették véleményüket a fejlesztési koncepcióval kapcsolatban. A hasznosítható megjegyzések beépültek a fejlesztési stratégiába és az indikatív akcióterületi tervekbe. (A fórumokon készült jegyzőkönyvek, valamint a jelenléti ívek a mellékletek között tanulmányozhatóak!)

39. ábra

Ön szerint melyek lennének a legfontosabb fejlesztések a városban az elkövetkező öt évben?



Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiájához elkészült felmérés alapján. (Válaszadók száma: 122 fő)

A fejlesztési szándékokkal kapcsolatban lakossági kvantitatív felmérés is történt. (A kvantitatív felmérés kiértékelését lásd a mellékletek között!). A 2008 április-május között lefolytatott kutatás legfontosabb célja az IVS és az indikatív akcióterületei tervek megalapozása volt. Az önkitöltő kérdőívet 123 válaszadó küldte vissza. Bár a visszaküldők demográfiája nem képezi le a város teljes lakosságának kor, nem, iskolai végzettség szerinti megoszlását, és a városon belüli lakhely szerinti megoszlást tekintve is túlsúlyban vannak az új lakóterületen élők, a kapott eredmények mégis jó betekintést szolgáltatottak arról, hogy a lakosságnak melyek a legfontosabb fejlesztési elvárásai Biatorbágyon (39. ábra). A fejlesztési javaslatok összecsengenek az IVS célrendszerével, a válaszadók által megfogalmazott jövőképeket felhasználtuk az IVS jövőképeinek kialakítása során.

A 2009 szeptemberében az elkészült integrált városfejlesztési **stratégia kivonatát elhelyeztük a város honlapján**, az anyag kivonatát elküldtük a város vezetőihez, intézményvezetőkhez, a civil szervezetek és egyházak vezetőihez, valamint a fontosabb gazdasági partnerekhez.

A jövőben a lakossági fórumok szerepét **közmeghallgatások** fogják átvenni. Az egyházakkal, a civil szereplőkkel és a gazdasági partnerekkel való egyeztetés az **IVS partnerségi fórum** keretében fog megtörténni. A **lakossági preferenciák és az elégedettség felmérése** az egyes akcióterületei fejlesztések, illetve több, fontosabb projekt lezárását követően fog újra megtörténni, az eredmények az IVS módosítása során kerülnek felhasználásra.

5.4. AZ IVS EREDMÉNYEINEK NYOMON KÖVETÉSE (MONITORING) ÉS AZ IVS RENDSZERES FELÜLVIZSGÁLATA, AKTUALIZÁLÁSA

Az IVS megvalósulásának **elsődleges monitoringja a célrendszerrel (4.3.2-es fejezet) számszerűsített monitoringmutatók alapján történik.** A monitoringmutatók gyűjtését a városfejlesztési társaság végzi, az értékelést legalább évente egyszer a stratégiai munkacsoport hajtja végre, az eredményeket a Településfejlesztési Bizottság tárgyalja meg. Amennyiben a településfejlesztési bizottság úgy ítéli meg, a monitoringjelentés a Képviselőtestület elé kerül, amely határozatban fogadja el azt.

Az IVS időszakos felülvizsgálata. Az IVS felülvizsgálatára, az IVS-ben lefektetett célok megvalósulásának értékelésére minimum háromévente szükség van, az addig megvalósult akcióterületi fejlesztések áttekintésével, a megvalósult, illetve elmaradt fejlesztések kitérőre és a stratégiára gyakorolt hatásának elemzésével. A felülvizsgálatot a stratégiai munkacsoport kezdeményezi, képviselőtestületi jóváhagyás alapján.

Az áttekintés során a munkacsoport értékeli, hogy az IVS-ben lefektetett célok milyen mértékben valósultak meg (monitoringmutatók értékelése), hogyan változott meg a szabályozási és a gazdasági környezet, milyen mértékben változtak meg a prioritások. Az áttekintést követően javaslatot tesz a stratégia felülvizsgálatára. A felülvizsgálattal kapcsolatos

munkákat a képviselőtestület felhatalmazása alapján a stratégiai munkacsoport koordinálja. A felülvizsgálathoz szükséges erőforrásokat a Polgármesteri Hivatal biztosítja, szükség esetén külső szakértők bevonása is kezdeményezhető. A felülvizsgálat eredményét előzetesen a Településfejlesztési Bizottság vitatja meg, előterjesztése alapján a módosított IVS-t a képviselőtestület fogadja el.

Az IVS eseti aktualizálása. Az IVS módosítására három évnél rövidebb időintervallumban is szükség lehet. Például a rendezési terv esedékes módosításai, valamint egyes akcióterületi programok lezárása vagy új akcióterületi programok megkezdése előtt is szükséges lehet az IVS kisebb léptékű aktualizálására, módosítására. Az aktualizálást szintén a stratégiai munkacsoport hajtja végre. A módosítás a Polgármesteri Hivatal apparátusának, illetve a stratégiai munkacsoport mögött álló irodák erőforrásainak bevonásával történik meg. Amennyiben a változások olyan léptékűek, az IVS felülvizsgálatára is sor kerülhet a három évenkénti felülvizsgálatnál leírt procedura keretében.

6. FÜGGELÉK

6.1. TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE ÉS AZ ADATOK FORRÁSA

Sorszám	Megnevezés	Oldalszám
1. táblázat	A működő vállalkozások méret szerinti megoszlása Biatorbágyon (KSH Tájékoztatói adatbázis)	14
2. táblázat	A jelentősebb termelőegységek és foglalkoztatók Biatorbágy ipari parkjaiban (Önkormányzat)	14
3. táblázat	Biatorbágy ipari parkjai (Önkormányzat)	19
4. táblázat	Az ingázás alakulása Biatorbágyon (KSH Tájékoztatói adatbázis)	23
5. táblázat	Egyes segélytípusokban részesültek aránya a lakónépességhez viszonyítva (2007) (KSH Tájékoztatói adatbázis)	24
6. táblázat	Biatorbágyon működő fontosabb civil szervezetek (Önkormányzat)	25
7. táblázat	Biatorbágy fontosabb összefüggő belterületi zöldfelületei (Önkormányzat)	28
8. táblázat	A fontosabb természeti értékek összefoglaló táblázata (Önkormányzat)	28
9. táblázat	A fontosabb épített örökségek összefoglaló táblázata (Önkormányzat)	30
10. táblázat	Biatorbágyon illetékes hatóságok és intézmények központjai (VÁTI Kht.)	44
11. táblázat	Segélyezési mutatók (KSH Tájékoztatói adatbázis)	46
12. táblázat	Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városban (Önkormányzat)	50
13. táblázat	SWOT analízis	52
14. táblázat	A városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai – 'A' zóna (KSH 2001. évi Népszámlálás)	59
15. táblázat	A városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai – 'B' zóna (KSH 2001. évi Népszámlálás)	64
16. táblázat	A városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai – 'C' zóna (KSH 2001. évi Népszámlálás)	69
17. táblázat	A városrész társadalmának és lakásállományának népszámlálási indikátorai – 'E' zóna (KSH 2001. évi Népszámlálás)	77
18. táblázat	Összefoglaló stratégiai indikátortábla	94
19. táblázat	Indikatív beavatkozások és költségbecslés a biai akcióterületen	99
20. táblázat	A biai akcióterületen tervezett beavatkozások indikatív forrásbecslése	101
21. táblázat	Indikatív beavatkozások és költségbecslés a torbágyi alközpont és a városközpont együttes akcióterületén	103
22. táblázat	A torbágyi alközpont és a városközpont együttes akcióterületén tervezett beavatkozások indikatív forrásbecslése	106
23. táblázat	Indikatív beavatkozások és költségbecslés „Biatorbágy természeti élményparkja” turisztikai akcióterületen	112
24. táblázat	A „Biatorbágy természeti élményparkja” turisztikai akcióterületen tervezett beavatkozások indikatív forrásbecslése	113
25. táblázat	Indikatív beavatkozások és költségbecslés „Biatorbágy ökoparkja” turisztikai akcióterületen	114
26. táblázat	A „Biatorbágy ökoparkja” turisztikai akcióterületen tervezett beavatkozások indikatív forrásbecslése	114
27. táblázat	Indikatív beavatkozások és költségbecslés „Biatorbágy zöld szirtje” akcióterületen	115
28. táblázat	A „Biatorbágy zöld szirtje” turisztikai akcióterületen tervezett beavatkozások indikatív forrásbecslése	116

29. táblázat	További kiemelt, nem akcióterületi, pontszerű, illetve ágazati fejlesztések	116
30. táblázat	A kiemelt pontszerű, illetve ágazati beavatkozások indikatív forrásbecslése	117
31. táblázat	A helyzetértékelés fontosabb elemeinek, a célstruktúra, a városrészi célok és akcióterületek, a kiemelt ágazati fejlesztések környezeti szempontú vizsgálata	121
32. táblázat	Biatorbágy környezetvédelmi programjának és Biatorbágy integrált fejlesztési stratégiájának kapcsolódásai	130
33. táblázat	A stratégia megvalósíthatóságának kockázatértékelési mátrixa	140

6.2. ÁBRÁK JEGYZÉKE ÉS AZ ADATOK FORRÁSA

Sorszám	Megnevezés	Oldalszám
1. ábra	Településszerkezet	12
2. ábra	Működő vállalkozások számának alakulása Biatorbágyon nemzetgazdasági áganként (KSH Tájékoztató adatbázis)	13
3. ábra	Kiskereskedelmi üzletek számának alakulása az elmúlt tíz évben (KSH Tájékoztató adatbázis)	16
4. ábra	A vendéglátóhelyek száma és típusának alakulása Biatorbágyon az elmúlt tíz évben (KSH Tájékoztató adatbázis)	17
5. ábra	Biatorbágy lakónépességének alakulása (fő) (KSH Tájékoztató adatbázis)	21
6. ábra	A város népmozgásának tényezői (KSH Tájékoztató adatbázis)	21
7. ábra	A népesség fontosabb korcsoportjainak aránya és arányuk változása (KSH Tájékoztató adatbázis)	22
8. ábra	Biatorbágy zöldterületei (Önkormányzat)	27
9. ábra	Lakásállomány és épített lakások száma Biatorbágyon (KSH Tájékoztató adatbázis)	30
10. ábra	Közműolló Biatorbágyon (KSH Tájékoztató adatbázis)	32
11. ábra	Biatorbágy jelenlegi közlekedési hálózata (Önkormányzat)	37
12. ábra	Óvodai kapacitások és az óvodába beiratkozottak száma (KSH Tájékoztató adatbázis és Önkormányzat)	39
13. ábra	Általános iskolai osztálytermek és elindított osztályok száma Biatorbágyon (KSH Tájékoztató adatbázis)	41
14. ábra	Általános iskolába járók és az első osztályba beiratkozottak számának alakulása (KSH Tájékoztató adatbázis)	42
15. ábra	Szociális alapszolgáltatásokat igénybe vevők számának alakulása (fő) (KSH Tájékoztató adatbázis)	45
16. ábra	A tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó Gizella Otthon férőhelyeinek és gondozottainak száma (KSH Tájékoztató adatbázis)	46
17. ábra	Zónák – városrészek	57
18. ábra	A biai alközpont („A”-zóna)	58
19. ábra	A város „B” zónája	63
20. ábra	A torbágyi alközpont („C” zóna)	69
21. ábra	A város „D” zónája	73
22. ábra	Az északnyugati lakóvezeti fejlesztési terület („D” zóna)	74
23. ábra	A város „E” zónája	77
24. ábra	A város „H” zónája	80
25. ábra	A város „G” zónája (Peca-tó külterület, üdülőtérület)	81
26. ábra	A város „I” zónája, az ipari parki területek	82

27. ábra	A 2001. évi népszámlálási adatok alapján KSH által készített, szegregátumokat jelző térkép (KSH)	83
28. ábra	Stratégiai célrendszer	89
29. ábra	A biai akcióterület és a tervezett projektek helyszínei az akcióterületen	98
30. ábra	A torbágyi alközpont és a városközpont együttes akcióterülete és a tervezett projektek helyszínei az akcióterületen	102
31. ábra	Az egyik legfontosabb fejlesztési igény a viaduktok alatti csomópont rendezése	103
32. ábra	Az északnyugati valamint a 090/5 hrsz-ú (Szarvasugrás) lakóterületi fejlesztési terület	108
33. ábra	Kertvárosias lakóterületi fejlesztési terület a biai alközpont délkeleti oldalán a Felső-major térségében	108
34. ábra	Biatorbágy város oktatási és sportcentrum projektjére kijelölt 0309/1 hrsz terület	109
35. ábra	Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató jellegű területfejlesztések	110
36. ábra	Biatorbágy természeti élményparkja” turisztikai akcióterület és a tervezett fejlesztések	112
37. ábra	„Biatorbágy ökoparkja” turisztikai akcióterület és a tervezett fejlesztések	113
38. ábra	Biatorbágy zöld szirtje” turisztikai akcióterület és a tervezett fejlesztések	115
39. ábra	Ön szerint melyek lennének a legfontosabb fejlesztések a városban az elkövetkező öt évben? (Lakossági kvantitatív felmérés)	156

6.3. FELHASZNÁLT FORRÁSOK JEGYZÉKE

Biatorbágy Város 1992-1996-2007. Biatorbágy Város Önkormányzata, 2007.

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testületének programja (2006-2010). (37/2007. (03.01 Öh. számú határozattal elfogadva.)

Biatorbágy helyi értékvédelem. M-Teampannon Kft., 2004.

Biatorbágy város sport szabadidő és kulturális völgy turizmusfejlesztési és környezetrendezési tanulmányterve. Biatorbágy Város Önkormányzata, 2009.

Biatorbágy településközpontjainak rehabilitációja - Akcióterületi terv. Biatorbágy Város Önkormányzata, 2008.

Budaörs Kistérség Többcélú Társulása területfejlesztési koncepció és program. Terra Stúdió Kft. Területi Kutató Tervező és Tanácsadó Iroda, 2006.

Budaörs kistérség többcélú társulásának közoktatási intézkedési terve. Budaörs Kistérség Többcélú Társulása, Kistérségi Iroda, 2008.

Biatorbágy nagyközség iskolafejlesztési programja. Biatorbágy Város Önkormányzata, 2004.

Biatorbágy Nagyközség általános iskola oktatás fejlesztési projekt. Döntéshozókészítő tanulmány. Konstruma Mérnöki Iroda Kft., 2005.

Biatorbágy forgalomtechnikai terve. Mezey Mérnöki Iroda - Csomópont Mérnöki Iroda, 2005.

Biatorbágy település környezetvédelmi programja (2006-2012). Zöld Övezet Környezetvédelmi Vállalkozás, 2006.

Biatorbágy közművelődési és közgyűjteményi koncepciója. Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata, 2000.

Biatorbágy településfejlesztési koncepciója. Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata, 2001.

A testi nevelés lehetőségei Biatorbágyon (Biatorbágy sportkoncepciója). Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata, 2001.

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 11/1995. (07.01.) Ör. számú rendelete az iparüzési adóról

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2006. (05.25.) Ör. számú rendelete az építészeti értékek helyi védelméről

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 25/1997. (12.31.) Ör. számú rendelete az építményadóról

Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002. (10. 01.) Ör. számú rendelete Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 6/2006.(05.25.) Ör. számú rendelete az igényelhető helyi értékvédelmi támogatásról

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/1991.(05.29.) Ör. számú rendelete a lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 11/2007. (05. 31.) Ör. számú rendelete az Önkormányzat tulajdonáról és az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 5/2006.(05.25.) Ör. számú rendelete a természeti értékek helyi védelméről

Biatorbágy Oktatási- és Sportcentrum Projekt (SZT-2) Biatorbágy településrendezési eszközeinek módosítása. Államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció. Portaterv Kft., 2009.

Tulipánkert (052/3 hrsz-ú terület) településrendezési tervek és helyi építési szabályzat módosítása. Egyeztetési anyag. Planner-T Kft. – Konstruma Mérnöki Iroda Kft. – Tájéoló-Terv Kft., 2008.

Biatorbágy, 1. számú főközlekedési út – Dózsa György út – vasút – tartalék gazdasági terület által határolt terület szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása. Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft., 2008.

Zsámbéki-medence Kistérségi kerékpárforgalmi hálózata. Tanulmányterv Fejér Európa Kft., 2009.

Zsámbéki-medence Operatív Fejlesztési Programja. Zsámbéki Medence Regionális Fejlesztési Társulás, 2004.

Városfejlesztési Kézikönyv. Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium Területfejlesztésért és Építésügyért Felelős Szakállamtitkárság. Második javított kiadás, 2009. január 19.

6.4. A PARTNERSÉG DOKUMENTÁLÁSA – KÜLÖN KÖTETBEN

6.5. AZ ANTISZEGREGÁCIÓVAL KAPCSOLATOS MELLÉKLETEK

1. táblázat A 2001. évi népszámlálás adataiból előállítandó mutatók Mutató megnevezése	Biator- bágy összesen	A-zóna (Békás- patak - Bajcsy- Zs.u. - Szabadság út - Deák F.u. - Levente u. - Zugor I.u. - Sándor u. - Barackvirág u. - belterületi határ - Nagy u.) A KSH szegregációs térképén egy terület kiemelve	B-zóna (Kamilla u. - Jókai M.u. - Ybl Miklós sétány - Kinizsi u. - Szent László u. - Boldog Gizella u. - Szabadság út - Kossuth L.u. - Karinthy F.u. - vasúti pálya - Ország út - Boldog Gizella u. - Szent László u.) A KSH szegregációs térképén egy terület kiemelve	C-zóna (Búzavirág u. - belterületi határ - vasúti pálya - Karinthy F.u. - Kossuth L.u. - Ország út - Boldog Gizella u. - Szent László u.) A KSH szegregációs térképén egy terület kiemelve	D-zóna (Ybl Miklós sétány - Rosenbach J.u. - Káposztáskert u. - Füzes-patak - Búzavirág u. - Szent László u. - Kinizsi u.)	E-zóna (Kolozsvári u. - Füzes u. - Szabadság út - Ország út - vasúti pálya - Forrás u. - Kerekdomb u. mindkét oldala - Naphegy-köz mindkét oldala - Keserűkút u. - 1.út - Füzes-patak - Patak u.) A KSH szegregációs térképén három terület kiemelve	H-zóna (a vasúti pálya és a Felvég utca közötti területen: Dózsa Gy.u. mindkét oldala)	F-zóna (Katalin-hegy, Kálváriadűlő külterületek)	G-zóna (Pecató külterület)	Külterület (Katalin-hegy, Kálváriadűlő és Pecató külterület nélkül)
Lakónépesség száma	8 293	1 479	4 875	1 191	115	418	86	45	48	36
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	17,3	18,8	16,5	19,7	14,8	18,9	15,1	4,4	6,3	11,1
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	63,5	62,3	63,5	63,1	62,6	65,1	62,8	73,3	72,9	75,0
Lakónépességen belül 60- x évesek aránya	19,2	18,9	19,9	17,2	22,6	16,0	22,1	22,2	20,8	13,9
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	22,6	28,8	19,8	26,1	29,2	18,4	38,9	21,2	22,9	37,0
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	13,6	11,3	14,5	10,3	6,7	23,1	8,3	19,5	14,6	7,1
Lakásállomány (db)	3 047	611	1 696	406	42	188	34	28	23	19
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	23,1	34,9	17,2	21,4	9,5	23,4	29,4	82,1	87,0	63,2
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	35,5	38,0	34,8	35,2	40,3	33,8	31,5	45,5	42,9	33,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	12,1	15,6	10,6	14,4	19,4	9,2	16,7	12,1	14,3	7,4

2. tábla Városrészek és szegregátumok segélyezési mutatói (forrás: önkormányzati nyilvántartások)*(A sorok száma a település adottságaitól függően bővítendő)*

Az IVS-ben azonosított városrészek és szegregátumok ¹ neve	Lakónépesség száma (jelenlegi népesség-nyilvántartási adatok alapján)	Lakások száma (jelenlegi népesség-nyilvántartási adatok alapján a lakcímek száma)	LFT ² –ben részesülők aránya a lakások számához viszonyítva	Rendszeres szociális segélyben részesülők aránya a lakások számához viszonyítva	Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők aránya a lakások számához viszonyítva	Romák aránya a lakónépességen belül ³ Nem kötelező kitölteni
A zóna	1744	623	(12 eset) 1,19 %	0 %	(14 eset) 2,2 %	n.a.
B zóna	4 047	1445	(15 eset) 1,03 %	(2 eset) 0,1 %	(25 eset) 1,7 %	n.a.
C zóna	1 931	690	(12 eset) 1,7 %	0 %	(8 eset) 1,2 %	n.a.
D zóna	1 925	687	(0 eset) 0 %	0 %	0 %	n.a.
E zóna	785	280	(7 eset) 2,5 %	0 %	(7 eset) 2,5 %	n.a.
H zóna	192	68	(4 eset) 5 %	0 %	(2 eset) 2,9 %	n.a.
F zóna	168	60	0 %	0 %	(5 eset) 8,3 %	n.a.
G zóna	236	84	(1 eset) 1,1 %	0 %	0 %	n.a.
Külterület	324	108	(1 eset) 0,9 %	0 %	(4 eset) 1,2 %	n.a.
Város egészére vetített mutató ⁴	11352	4045	(52 eset) 1,2 %	(2 eset) 0,04 %	65 eset 1,6 %	n.a.
Város egészére az adott segélytípus száma			52	2	65	

¹ Az integrált városfejlesztési stratégiában és az anti-szegregációs tervben meghatározott városrészekre, illetve szegregátumokra.² LFT-be beletartozik a normatív, helyi és adósságkezelési LFT egyaránt.³ Amennyiben a városnak rendelkezésére áll ilyen jellegű adat (pl. felmérésekből, CKÖ becslése stb.)⁴ Az adott segélyezés típus aránya a város összes lakásszámához viszonyítva

Általános iskolai közoktatás integráltságának felmérése

Az alábbi tábla nemcsak az általános iskolai közoktatás integráltságának felmérésére szolgál, hanem segítséget nyújt a városon belüli szegregátumok meghatározásához is. Azoknál az iskoláknál, ahol a legmagasabb a halmozottan hátrányos helyzetű (HHH) és a sajátos nevelési igényű (SNI) gyermekek aránya, meg kell vizsgálni a beiskolázási körzetet, hogy milyen mértékű az alacsony státuszú, ezen belül is a roma lakosság aránya a területen és milyen lakáskörülmények jellemzik a területet.

Az adatok forrása az önkormányzati nyilvántartás, illetve közvetlenül az általános iskolák nyilvántartása. Kérjük, minden intézményt tüntessen fel, beleértve a nem önkormányzati fenntartásúakat is. Ha egy intézményhez több feladat ellátási hely tartozik, akkor az egyes feladat ellátási helyeket külön sorban kell megjeleníteni. A táblázathoz kapcsolódó szöveges elemzésben fel kell tüntetni, hogy az egyes intézmények (feladat ellátási helyek) mely városrészben találhatók. Amennyiben szükséges, a táblázat tetszőleges számú sorral bővíthető!

3. tábla Általános iskolai közoktatás integráltsága

OM azonosító	Intézmény neve	Tanulólétszám az intézményben			Tanulólétszám az iskolában az osztályszervezés módja szerint							
					Normál általános tanterv			Emelt szintű oktatás és/vagy két tanítási nyelvű iskolai oktatás			Gyógypedagógiai tagozat	
		Összesen	HHH	SNI	Összesen	HHH	SNI	Összesen	HHH	SNI	Összesen	HHH
032441	Biatorbágyi általános iskola	743	19	18	385	11	9	349	5	0	9	3
032933	Óvoda	509	2	0	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs

4. tábla A település infrastruktúrája

	Azon utcák, ahol részben, vagy egészben nem találhatóak	A városrész(ek) nevei, ahol az utcák találhatóak
Vezetékes víz	Naphegy köz, Kandó Kálmán utca, 1288/2 Hrsz utca, Dobó köz,	A, B,E zónákban
Áram	-	
Közvilágítás	Naphegy köz, Kandó Kálmán utca, 1288/2 Hrsz utca	A, B,E zónákban
Szennyvíz-csatorna	Naphegy köz, Kandó Kálmán utca, 1288/2 Hrsz utca, Dobó köz, Béke utca. Losonczy utca	A,B,E zónákban
Gáz	Naphegy köz,	E zónában
Pormentes út	Szedres sétány, Juhász Gyula út, Kamilla utca Farkas Pál út, Vladár Gábor sétány, József Attila utca a Sipos Jakab u és Farkas Pál u. között, HRSZ 1288/2 utca, Virág utca Rezeda utca, Kölcsey F. utca, Csokonay Utca, Dobó köz, Béke utca, Losonczy u. Hatház utca, Domb utca, Attila utca Barackvirág utca Tas utca, Határ u. Patak utca, Lomb utcaFüzes köz, Lejtő utca, Határkereszt sétán, Kerekdomb utca, Iharosi út, Naphegy köz, Fő utca szervízút része, Pacsirta utca, Játszó utca, Damjanich utca, Kárpát utca, Boldog Gizella utca, Híd utca, Orgona utca, Raktár utca,Felső Pátyi út. A szilárd burkolattal való kiépítettség 89,8%-os	A, B, C, D E zónákban
Összesen a városban nyilvántartott halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek száma	40 fő	Ybl sétány 3 fő B zóna Ybl köz 2 fő B zóna Rákóczi u 1 fő A zóna Petőfi 3 fő B zóna Vasútállomás 3 fő C zóna

		Fő utca	9 fő	B zóna
		Sándor	4 fő	B zóna
		Dózsa Gy	4 fő	C zóna
		Meggyfa	4 fő	B zóna
		Ferenc u	2 fő	B zóna
		Kinizsi	1 fő	B zóna
		Szent László	1 fő	B zóna
		Székelly u	3 fő	B zóna

Jelenlegi telepprogramok

Az anti-szegregációs terv helyzetelemző részének ki kell térnie a városban már jelenleg folyó telep-felszámolási, telep-rehabilitációs programok bemutatására is, függetlenül attól, hogy az önkormányzati vagy magánbefektetői források bevonásával zajlik. A programok bemutatásához az alábbi táblát is ki kell tölteni.

5. tábla Folyamatban lévő telepfelszámolási és teleprehabilitációs program(ok) bemutatása

A sorok szükség szerint bővítendő

A programban érintett utcák	A programban érintett lakások száma	A program költségvetésének forrásai	Milyen formában történik az érintett lakosok elhelyezése?	Az akcióterületen élő családok elhelyezésének helye (az utcák neve, illetve ha más településen (is) történik az elhelyezés akkor a település neve)
A városban jelenleg nem folyik telepfelszámolási és/vagy teleprehabilitációs program				

A KSH antiszegregációs levele

Tisztelt Partnerünk!

Az integrált Város Fejlesztési Stratégia részeként el kell készíteni az anti-szegregációs tervét, melynek keretében le kell határolnia a város leromlott részeit, szegregátumait. A lehatárolás a Városrehabilitációs Kézikönyvben meghatározott ún. szegregációs mutató alapján történik. A Kézikönyvben foglaltak szerint azon területek nyilvánulnak szegregátumnak, ahol a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők, és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül eléri, illetve meghaladja az 50%-ot. (A szegregációs mutató a 2001-es népszámlálási adatokból állítható elő)

Munkájuk megkönnyítésére megküldünk Önöknek egy kartogramot, mely jelzi, hogy mely területek tesznek eleget a szegregátum kritériumainak (vagyis ahol a szegregációs mutató 50%, illetve a fölötti értéket vesz fel). A térkép azt is mutatja, hogy melyek azok a területek, ahol a szegregációs mutató 40 % feletti, tehát még nem éri el a szegregációs mutató küszöbértékét, de erősen leromlott területnek számít. (Jelmagyarázat: a szegregációs mutató térképen jelzett értékeit a következő színek jelölik: 0-39% = türkizkék, 40-49%=fekete, 50-100%=pink)



A kartogram olyan területeket is megjelöl, melyek eleget tesznek ugyan a szegregációs mutató kritériumának, de az alacsony népességszámuk miatt mégsem tekinthetők valódi szegregátumoknak.

Adataink szerint az Önök településén nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelné a tényleges szegregátum feltételeinek.

Az elkészített térképvázlat megküldésre kerül az anti-szegregációs mentor számára is, hogy munkája során kellő információval rendelkezzen.

Üdvözlettel

Központi Statisztikai Hivatal
Népességstatistikai főosztály

6.6. A TELEPÜLÉSKÖZI KOORDINÁCIÓVAL KAPCSOLATOS DOKUMENTUMOK