BIATORBÁGY

Város Alpolgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.
Telefon: 06 23 310-174/240 mellék • Fax: 06 23 310-135
www.biatorbagy.hu

A Beépítésre nem szánt területek felzárkóztatásáról III. forduló

Kiindulásunk alapja a „Felzárkóztatási terv", amely a 223/2018. (X. 25.) önkormányzati határozat melléklete.

Tisztelt Településfejlesztési Bizottság!

- Biatorbágy külterületén nagy értékű, de az elmúlt kb. 60 évben elhanyagolt zöldterület van, mintegy 600 hektáron, amelynek mai állapota magán hordja a XX. század, többnyire erőszakos politikai, társadalmi változásainak jeleit.
- A rendezetlenség szembetűnő, és tudatos beavatkozás nélkül tovább fokozódik, ezért kijelenthetjük, hogy a rendezettség, vagyis az „entrópia csökkentés" irányába való elmozdulás napjainkban egy erős társadalmi kényszer.
- Ugyanakkor közismert, hogy a Világ mai anyagi, ipari fejlődése megtorpant a környezetszennyeződések, az üvegházhatás, az általános felmelegedés és egyéb ártalmak bekövetkeztével. Ázsiától a Kárpát-medencén keresztül Amerikáig egyre nagyobb kincs lesz a jövőben a friss levegő, az iható víz, az élvezetes és egészséges élelmiszer, a gazdag humusz tartalmú termőföld, és a csend, amit igazából csak a természet nyújt.
- Budapestről, a szomszédos nagyvárosból az utóbbi két-három évtizedben Biatorbágyra kiköltözők egyöntetűen vallják, hogy a nyugalomért és a csendért választottak új lakóhelyet nálunk. Ez a ma még elhanyagolt terület a közeljövőben várhatóan felértékelődik, Biatorbágy vonzerejének meghatározó eleme lesz.

1. **<u>Kapcsolattartás, felelősség vállalás</u>:**

A „Felzárkóztatási terv" megvalósítása, vagyis a „beépítésre nem szánt területeink fejlesztése, fejlődési pályára állítása" (Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy) projekt önkormányzati koordinátorai, kapcsolattartói és felelősei külön díjazás nélkül Szakadáti László alpolgármester és Kecskés László képviselő, bizottsági elnök.

2. **<u>Környezetvédelmi Alap létrehozása</u>**

Tájvédő Kör javasolja egy Környezetvédelmi Alap létrehozását.

3. A külterületek naprakész „adatbázisának” -- helyrajzi szám, tulajdonos név, cím, telefon email -- létrehozása

A „hétvégi házas üdülő területeink” és a „beépítésre nem szánt” területeink közös jellemzője, hogy az egyes telkek, tulajdonosok, azok lakcímeinek, személyes adataiknak egyetlen forrása van, és ez a Földhivatali Nyilvántartás. Ez azonban sok esetben már nem időszerű, mert a tulajdonszerzések időpontjának adatai sokat változtak, ezért ennek átfogó önkormányzati rendezése alapvetően fontos feladat.

Szükség van egy helyismerettel és informatikai ismeretekkel rendelkező szakemberre, aki egy időszerű, érvényes adatbázist összeállít az összes külterületi telekre, azok tulajdonosaira és elérhetőségükre.

Egy olyan embert keresünk, aki ezt a roppant munkát belátható idő alatt elvégzi, és ezzel lehetővé teszi, hogy a város rendelkezzen a külterületi tulajdonosok elérhetőségének lehetőségével. Csak így válik lehetségessé egy egészséges kommunikáció, amely elengedhetetlen a közérdek és magánérdek összehangolásához.

2017-év folyamán kísérletképpen 1025 levelet küldtünk ki az Ürge hegyi tulajdonosoknak, amelyekből nem egészen 200 válasz érkezett, de nem tudjuk, hogy érdektelenség, vagy éppen a hibás címek okozták a további meg nem érkezett 825 válaszlevelet. Erről van tehát szó. Minden külterületi tulajdonos (lakos) eléréséről.

4. Építés ellenőrzés és mezőőr státusz azonnali felállítása

A második alapozó és minden külterületet érintő feladat a Településképi - arculati kézikönyv előírásainak megfelelő építési ellenőrzés, az illegális építkezések visszaszorítása céljából. Az „irodai” ellenőrzés (főépítész, polgármester) mellett haladéktalanul szükség van a terepen való építés ellenőrzésre is. A 2018-ban megépített Ürge-hegyi feljáró út és a Pecatóhoz tartozó lehajtó út átépítése a környéken máris beindította az érdeklődést. Az érdeklődés kívánatos, de a rendeleteinknek érvényt kell szereznünk, tehát ellenőriznünk, szabályoznunk kell.

5. Három Önkormányzati telephely, három mintakert az Ürge hegyen

„Felzárkóztatási terv” szerint a beépítésre nem szánt területeink fejlesztése, fejlődési pályára állítása (Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya hegy, Szarvas-hegy) évente kíván tételes problémakezelést, fejlesztést az Önkormányzattól. **Az Önkormányzat a kb. 400 hektáros terület összefogását, a megújulás szervezését három telephely létesítésével, azokon három mintakerttel kívánja megvalósítani.**

- Az önkormányzat elképzeléseit a telektulajdonosok érdekvédelmi egyesületeivel karöltve közösségi tervezéssel alakítja ki, egyben megfogalmazza a

telektulajdonosoktól elvárt aktivitást és magatartást. Mindezek aktív önkormányzati jelenlétet kívánnak meg.

- **Az önkormányzat a teljes kb. 400 hektáros terület közösségi és egyéni megújító művelésének agrár-szakmai támogatására szakértőket kíván alkalmazni. Feladataik:**

- Talajvizsgálatok elvégzése kiértékelése. Talajjavítási szaktanácsadás. Takaró növények kiválasztása, vetése. Komposzt tea alkalmazása. A vegyszermentes művelési mód alkalmazása a teljes területre.
  Metszési és egyéb művelési tanácsadás. **Szakértői költség évi _____Ft**

- **Az önkormányzat a három mintakert és az ingatlanok működtetésére 1 fő (nyugdíjas) gondnokot kíván alkalmazni.**
  Éves gondnoki költség:_____Ft

6. **Első telephely a Pátria pince és présház.**

2019-ben a présház felújításának II. ütemét tervezzük megvalósítani. Ennek eredményeként a Pátria pince a város külterületi központjává, találkozók, rendezvények helyszínévé, közösségi térré válik. Egyben az Önkormányzat által művelt szőlő és bortermelő mintakert lesz.
A présház felújítási költségének részletezése önálló napirendi pontban szerepel, összesen:_____Ft
A szőlő és borkultúra műveltetése megbízási szerződéssel: évi _____Ft
(a műveltetési költségek külön napirendi pontban kerülnek részletezésre)

7. **Második telephely az: összevont Hrsz. 5087-és Hrsz. 5086 telkek: a gyümölcstermesztési mintakert.**

Jelenleg az önkormányzat tulajdonában van az 5087 Hrsz-ú őszibarackos telek. A mellette fekvő Hrsz: 5086 –os telek megvásárlására önkormányzati döntés született még 2018-ban. A telekkel kapcsolatos hagyatéki ügyek rendezése után a két telek összevonásával alakul ki egy 1576.46 m2-es gyümölcsös. Szükséges még a meglévő kerítés részleges megbontása és áthelyezése, kiegészítése, vagyis az újonnan kialakuló telek bekerítése.

Az 5086 Hrsz. telek vásárlási költsége: _____Ft
Az összevont telek bekerítése:_____Ft
A gyümölcsös műveltetése megbízási szerződéssel: évi _____Ft
(a műveltetési költségek kalkulációja külön napirendi pontban kerülnek részletezésre)

8. **Harmadik telephely: a Hrsz. 5129/2, 1578.634 m2-területű telek+présház. A telek biokertészeti mintakertként működne, a présház pedig gazdasági épületként.**

Ez utóbbi egyrészt tárolóhely vetőmagok, termények, szerszámok, gépek, eszközök, ládák, vödrök, zsákok, létrák, edények stb. tárolására, másrészt munka

megbeszélésekre, egyeztetésekre, elszámolások lebonyolítására, tehát művezetői, gondnoki feladatok gyakorlására.

Ez utóbbi tevékenység szorosan kapcsolódik a területi „adatbázis” kialakítása során felmerülő telekhasznosítások kezelésére. A sok elhanyagolt telek, vagy éppen eladásra váró telek új gazdáknak való hasznosítása (bérbeadás, eladás, műveltetés, stb.) jelentős feladat csoportot jelent, amelyeknek helyet, teret kell biztosítanunk.
A Hrsz: 5129/2-es telek és présház vásárlási költsége:_____Ft
(az ingatlan értékelés megtörtént, részletezése külön napirendi pontban szerepel)
A vásárlandó présház épület kisméretű javítása.
Esővíz tároló, locsolórendszer telepítése.
A biokertész mintakert műveltetési költségei megbízási szerződéssel: évi _____Ft
(a műveltetési költségek külön napirendi pontban kerülnek részletezésre)

9. <u>Pátria pince felújítás II. ütem elkészítése</u>

Költségek _____**Ft**
(részletezés külön mellékletben)

10. <u>Műveletlen, elhanyagolt kertek feltárása, művelésbe visszaállítása</u>

- A teljes területen feltárni az elhanyagolt telkeket, présházakat, ingatlanokat. Kapcsolatot létesíteni a tulajdonosokkal és megkeresni a területek újraművelésének, hasznosításának lehetséges módozatait.(levelezési költségek, tárgyalások, megkeresések, felkutatások).
- Az önkormányzati tulajdonú telkek felmérése, erdősült telkek kitakarítása, műveltetésük megszervezése fiatal jelentkezőkkel, csoportokkal. Az „ifjúságnevelés munkával” című projekt beindítása. (hirdetések, szervezések).
- Mozgalom és kampány szervezése a biatorbágyi fiatalok körében a szabadon művelhető területek (önkormányzati és magán) csoportos, közösségi művelésére, jogi rendezést, bérbeadást követően.

11. <u>Tervezett Útépítések, javítások, tulajdonviszonyok rendezése</u>

- Meredek szakaszon aszfaltút építése az Ürge hegyen egyszerűsített tervezéssel (a 4-es dűlőn, a Szüretelők útjától a 6-os dűlő, Mészáros pincéjéig (Szabó Laci Pincéje) Költségek_____ Ft(?)
- Murvás útépítés, csapadékvíz elvezetéssel (Ürge hegy – Öreg hegy)
- (Pátria pincétől —Rigó pincéig – Nyakaskő dűlőn) Költségek_____Ft(?)
- Gléderezéssel a murvás utak javítása egyszer egy évben az egész területen. (Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy).
- Kátyúzási keretből, költségek_____Ft(?)

- Geodéziai felmérések és az érintett kerítések telekhatárra igazíttatása. (Ürge hegy: 4-es dűlő, a 4-dűlőtől átmenet az 5-ösre,6-osra három helyen illetve további rendezetlen utcákban). Költségek_____Ft(?)

- A kutyahegyi úthálózat rekonstrukciója, fejlesztése Költségek_____Ft (az Összefogás Építési Alap kerete is szóba jöhet)

- Értéktár bizottság: Tulajdonviszonyok rendezése szükséges a természeti büszkeségeink környezetében. A Nyakaskő feletti területet az önkormányzatnak meg kell szereznie. A Száz Lépcső is magántulajdonon megy át. A Madárszirt beépíthetőségét korlátozni kell a sziklaparttól 100 méterre. A Papsapka utca Madárszirt szakasza nincs kiszabályozva. Egy útszakasz járhatatlan, bozótot ki kell irtani.

12. Közösségépítő tevékenység

Az egyes területek érdekképviseletének kialakítása, kapcsolattartás az önkormányzattal. A területen élők, tulajdonosok egyesületeinek egyesületének feladata a folyamatos párbeszéd kialakítása az összes telektulajdonossal. Folyamatos tájékoztatás a felzárkóztatási programról, az új művelésű területeken való részvételről, a saját magántulajdonok műveléséről. Az önkormányzati Összefogás Építési Alap igénybevételi feltételeiről.
Cél: a magántulajdonú területeken a telkek, épületek, építmények karbantartása, szépítése, rendbetétele. A fegyelmezett szemételszállítás megszervezése.
A lakossági vállalások egyeztetett teljesítése, szervezése.
A Bia-Veritas Egyesülethez tartozók szőlő és bortermelő tevékenységének segítése.
Sajátos igényeik felmérése. A Borvidék program gazdagítása. Az Ürge hegyen állattartásra szánt területek kijelölése. Március elején újra tervezzük megtartani a torbágyi Közösségi Házban a „Természeti Környezet méltóságának visszaállítása” konferenciát az Egyesületek közreműködésével.
Évente legalább egy közösségi találkozót tartunk a Pátria pincénél az összes „külterület” részére:

Pünkösdi Pincenapok népszerűsítése
Márton hegyi Pincenap megtartása
Bor és párlatversenyek népszerűsítése

13. Városgondnokság

Tevékenységének jelentős részét teszi ki a természeti környezet kezelése, védelme, gazdagítása belterületen és külterületeken. Itt most nem részletezzük, ahogyan a költségvetését sem.

14. Turisztikai lehetőségeink koncepcionális kidolgozása.

- Turisztikai koncepció elfogadása
- A Kutyahegy turisztikai fejlesztése

Költségek_____Ft(?)
(részletezve külön napirendben)

Kisvasút program kidolgozása, megtervezése a régi vasúti nyomvonal mentén a városközponttól a Törökbálinttal határos pontig.

15. <u>Közbiztonság helyzete az Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas- hegy területeken.</u>

Kutyahegyi Egyesület kérelme: 4-5 térfigyelő kamera telepítésével a Kutyahegy összes megközelítési útja ellenőrizhetővé válhat.

Biatorbágy, 2019. 01.15.

Szakadáti László s.k.
Alpolgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának
/2019. (I. 22.) határozata

A beépítésre nem szánt területek felzárkóztatásáról III. forduló

Biatorbágy Város Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága:

1. a „Felzárkóztatási terv megvalósítására Szakadáti László alpolgármestert, és Kecskés László bizottsági elnököt javasolja megbízni,
2. Környezetvédelmi Alap létrehozását javasolja,
3. a külterületek naprakész „adatbázisának” - helyrajzi szám, tulajdonos név, cím, telefon email – létrehozását kéri,
4. Építés ellenőrzés és mezőőr státusz azonnali felállítását javasolja,
5. Három Önkormányzati telephelyet kér létrehozni, három mintakerttel az Ürge hegyen:
   - első telephely a Pátria pince és présház,
   - második telephely az: összevont Hrsz. 5087-és Hrsz. 5086 telkek: a gyümölcstermesztési mintakert,
   - harmadik telephely: a Hrsz. 5129/2, 1578.634 m2-területű telek+présház. A telek biokertészeti mintakertként működne, a présház pedig gazdasági épületként.
6. Pátria pince felújítás II. ütem elkészítésére tesz javaslatot,
7. műveletlen, elhanyagolt kertek feltárása, művelésbe visszaállítását kéri, tervezett útépítésekkel, javításokkal, tulajdonviszonyok rendezésével,
8. közösségépítő tevékenység kiépítését javasolja,
9. turisztikai lehetőségeink koncepcionális kidolgozását kéri,
10. Közbiztonság helyzetének javítását szeretné elérni az Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy területeken.

Határidő: 2019. december 31.
Felelős: Alpolgármester
Végrehajtásért felelős: műszaki osztály