

BIATORBÁGY

ÜDÜLŐTERÜLETEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY KATALIN-HEGY



2026. július

BIATORBÁGY VÁROS ÜDÜLŐTERÜLETEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNYA KATALIN-HEGY

MEGRENDELŐ: **BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
2051 BIATORBÁGY, BAROSS GÁBOR U. 2/A

KÉPVISELŐJE: **KOCSIS JÓZSEF**
URR GÁBOR

POLGÁRMESTER
MB. FŐÉPÍTÉS

TERVEZŐ: **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**
1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ U. 7.
EMAIL: varos@varosteampannon.hu
KÉPVISELŐJE: **KOSZORÚ LAJOS**

ÜGYVEZETŐ



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Koszorú Lajos

okl. építészmérnök, vezető
településtervező
TT/1, É 01-1346

Város-Teampannon Kft.

Koszorú Bálint

okl. településmérnök
TT 01-6834

Város-Teampannon Kft.

Tóth Helga

okl. környezetgazdálkodási
agrármérnök

Város-Teampannon Kft.

Virág Debóra

okl. tájépítészmérnök

Város-Teampannon Kft.

SZAKÁGI TERVEZŐK:

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök, városépítési
és városgazdasági szakmérnök,
TE, TH, TV 01-2418

KÉSZ Közmű Kft.

Szolóczi Bálint

közmű szakági tervező

KÉSZ Közmű Kft.

Polgár Judit

szociológus

Üzenet Kft.

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (forrás: Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületéről 2026. februárban letöltött állami alapadat). Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény, felhasználásáról a tervezési/vállalkozási szerződés rendelkezik. A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek QGIS és AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

TARTALOM

Bevezetés.....	4
A tervezési terület adottságai.....	5
Városszerkezeti pozíció, területi jellemzők	5
Területhasználati és beépítési jellemzők	5
Tömb- és telekméretek.....	5
Beépítettség	6
Művelési ágak.....	10
Népesség – lokalitás	11
Tulajdonviszonyok	12
Táji és művi adottságok	14
Táji adottságok.....	14
Vízminőség-védelmi terület - Nyílt karszt.....	14
NDVI elemzés.....	17
Művi adottságok.....	17
Közlekedési kapcsolatok	20
Belső úthálózat, közterületi kapcsolatok, magánutak	20
Közműellátás	21
Vízellátás.....	21
Szennyvízelvezetés, szennyvíztárolás, kezelés	21
Villamosenergia-ellátás	21
Földgázellátás	21
Elektromos hírközlés.....	21
Csapadékvíz-elvezetés	22
A terület jellemző folyamatainak összefoglaló értékelése.....	24
SWOT analízis	24
Érték- és problématérkép	26
Értéktérkép.....	26
Problématérkép.....	26
Hatályos jogszabályi követelmények, keretek	29
Helyi jogszabályi környezet.....	29
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)	29
Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet (TAK és TKR)	32
Országos jogszabályi környezet.....	33
A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény	33
TÉKA: A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet	35
A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet	36
Jogszabályi változások a mezőgazdasági területeken	36
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT)	38
A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban Tftv.)	38
Érdektérkép, a városon belüli érdekcsoportok, viszonya a területhez, annak jövőképehez.....	40
A jövőkép forgatókönyvei – szabályozási irányok	41
Üdülőtérületek forgatókönyvei.....	41
Káosz forgatókönyv.....	41
Ambiciózus forgatókönyv.....	42
Kertes mezőgazdasági területek forgatókönyvei	44
Kertes mezőgazdasági forgatókönyv.....	44
Különleges szolgáltató forgatókönyv	45
Szabályozási irányok műszaki infrastrukturális feltételei	47
Az ésszerű változatok lehetséges hatásai, felmerülő konfliktusok és kezelhetőségük	50

BEVEZETÉS

Biatorbágy Önkormányzata a készülő településterv megalapozása érdekében egy olyan átfogó tanulmányt rendelt meg a Város-Teampannon Kft.-től, melyben kidolgozásra kerül a település üdülőterületeinek – Katalin-hegy és Peca-tó – jelenlegi állapota, helyzetértékelése és lehetséges jövőképei.

A tanulmány célja, hogy részletes vizsgálatokkal feltárja a településrész jelenlegi állapotát, melyet településrendezési, tájvédelmi, szociológiai és gazdasági szempontból is értékel. SWOT analízis segítségével meghatározzuk a terület erősségeit, gyengeségeit, lehetőségeit és veszélyeit. Az egymásra torlódó spontán folyamatok a szőlőhegy jellegét gyakorlatilag többlépcsőben átalakították, mára sokszínűen vegyes funkciók jelenleg többnyire békésen élnek egymás mellett. A későbbiekben részletezett folyamatok és az éppen mai állapot alapján kerültek kijelölésre a lehetséges jövőképek:

A – Jelenlegi állapot fenntartása – Káosz forgatókönyv

B – Részletesebben szabályozott üdülőterület - Ambiciózus forgatókönyv

A tanulmány az erős tulajdonosi nyomás alatt álló önkormányzat szándékának megfelelően a Katalin-hegy mértéktartó és jogszabályoknak megfelelő fejlesztését célozza meg. A tanulmány két változatot vizsgált meg. Az 'A' változat az eddigi folyamatok továbbélését mutatja be, míg a B forgatókönyvben a lehetséges és a vágyott tulajdonosi elképzelések kerülnek részletesebben kidolgozásra. Meghatározásra kerülnek az egyes változatok jogszabályi és műszaki infrastruktúra feltételei, a környezetvédelmi szempontok és követelmények, a felmerülő konfliktusok megoldási javaslatai. A várospolitikai, a közösség és a környezet, valamint a tulajdonosok érdekeit is egyaránt szolgáló fejlesztési irány beépítésre kerül Biatorbágy kidolgozás alatt álló településtervébe.

Jelen tanulmány Biatorbágy Város Katalin-hegy településrészére készül. A 100 ha nagyságú, közel 600 fő állandó lakossal rendelkező üdülőterület az agglomerációs szuburbanizációnak köszönhetően jelentős átalakulási folyamaton ment keresztül, melynek következtében a terület jelenlegi állapotát rendezetlenség, káosz, zaklatott spontán folyamatok jellemzik.



A TERVEZÉSI TERÜLET ADOTTSÁGAI

Városszerkezeti pozíció, területi jellemzők

A Katalin-hegy Biatorbágy északkeleti részén helyezkedik el, az agglomerációs város peremterületén, közvetlenül az M1 autópálya és az 1. sz. főút mellett, melyek mesterséges határként választják el a belterülettől.

A Budaörsi-dombság peremén elhelyezkedő dombvidéki terület 200-350 m tszf. magasságon fekszik. Északi és keleti irányú lejtők alkotják, melyek kedvező kilátást biztosítanak a környező tájra és települési szövetre.

A Katalin-hegy az ingatlanügyi törvény alapján, a fekvése szerint „átmeneti jellegű” külterületi egységet alkot, zártkert¹, mely a hatályos helyi építési szabályzat szerint üdülőterületként funkcionál (részben kertes mezőgazdasági terület is), azonban az elmúlt évtizedekben megjelent és folyamatosan növekszik az állandó lakosság aránya és a zártkerti ingatlanok művelésből való kivonása is növekvő tendenciát mutat.

Területhasználati és beépítési jellemzők

Tömb- és telekméretek

Összesen 44 tömb alkotja, melyek többsége 0,5-4 ha közötti méretű. A vizsgálat során a lehatárolt tömbökben összesítésre kerültek a telkek is. Az alábbi táblázat tartalmazza, hogyan alakulnak az egyes tömbökben az átlagos telekméretek.

Tömb sorszáma	Tömb mérete (m ²)	Telkek száma (db)	Átlagos telekméret (m ²)	Tömb sorszáma	Tömb mérete (m ²)	Telkek száma (db)	Átlagos telekméret (m ²)
1	41412,6	35	1183,2	23	18228,2	19	959,4
2	21161,7	22	961,9	24	7733,9	9	859,3
3	10718,5	11	974,4	25	21992,5	23	956,2
4	48734	36	1353,7	26	22503,4	22	1022,9
5	24877,4	24	1036,6	27	96258,7	75	1283,4
6	26183,6	33	793,4	28	4432,9	4	1108,2
7	72249,3	61	1184,4	29	4736,8	5	947,4
8	14688,9	18	816,1	30	13787,4	17	811
9	5563,6	9	618,2	31	7064,4	9	784,9
10	8592	10	859,2	32	10215,5	11	928,7
11	5785,6	7	826,5	33	10981,4	13	844,7
12	10730,2	9	1192,2	34	3202,8	4	800,7
13	45993,7	41	1121,8	35	4612,1	6	768,7
14	14062,7	15	937,5	36	9123,4	12	760,3
15	39755	42	946,5	37	20853,8	20	1042,7
16	7452,2	8	931,5	38	5512,5	6	918,8
17	15804,7	17	929,7	39	10587,5	13	814,4
18	41950,6	44	953,4	40	11761,3	15	784,1
19	37924,3	37	1025	41	4204,4	5	840,9
20	26037,9	24	1084,9	42	3042,2	4	760,6
21	11923,2	17	701,4	43	5268,5	4	1317,1
22	35858	44	815	44	7977	6	1329,5

1. táblázat: Többszámú és átlagos telekméret tömböknél

A településrész mintegy 936 db telekből áll, melyből 769 az építési telek². 797 telek üdülőövezetbe sorolt, míg 112 telek kertes mezőgazdasági terület övezeti besorolású. 48 db olyan telek található, melyen áthalad a két övezetet elválasztó övezethatár. A telekméret vizsgálat során a hatályos szabályozási tervben a Katalin-hegyre kijelölt Üh-1 és Üh-3 övezetek legkisebb kialakítható területét vettük alapul. A telkek 59%-a kisebb, mint 900 m², 19%-a 900 és 1200 m² közötti. A 6000 m² feletti telkek a közutak és a dombtetőn található ún. művésztelep. A vizsgálat érdekes ellentmondást mutatott ki, miszerint a Katalin-hegy délkeleti részén, ahol főként Üh-3 övezetek vannak jelölve a jellemző telekméret 900 m²-nél kisebb, azonban az Üh-3 övezet esetén a hatályos HÉSZ alapján a legkisebb kialakítható telekterület 1200 m², melynek az oka a nyílt karszt területi érintettség.

¹ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 3. § (4) bekezdése szerint: különleges külterületi egység a zártkert.

² 28 db zárványtelek van üdülő övezetben (2 db Mk övezetben), mely nem közelíthető meg közterületről, ezért nem építési telek a Méptv. 16. § 27. pontja szerint, így nem is építhető be. Ennek ellenére a legtöbb telken van hétvégi ház vagy gazdasági épület.

Beépítettség

Pontos beépítettség vizsgálat készítése a hiányos ingatlan-nyilvántartási adatok miatt nem lehetséges, ezért beépítettségi százalékot az egyes telkek esetén nem is határoztunk meg. Az adatok ellenőrzése során nyilvánvalóvá vált, hogy a valóságban meglévő épületállomány jelentős része nem szerepel a hivatalos nyilvántartásban, vagy jóval kisebb épület van feltüntetve, mint amekkora a valóságban megtalálható. Ez a jelentős eltérés nem teszi lehetővé a beépítettség részletes, szakszerű vizsgálatát.

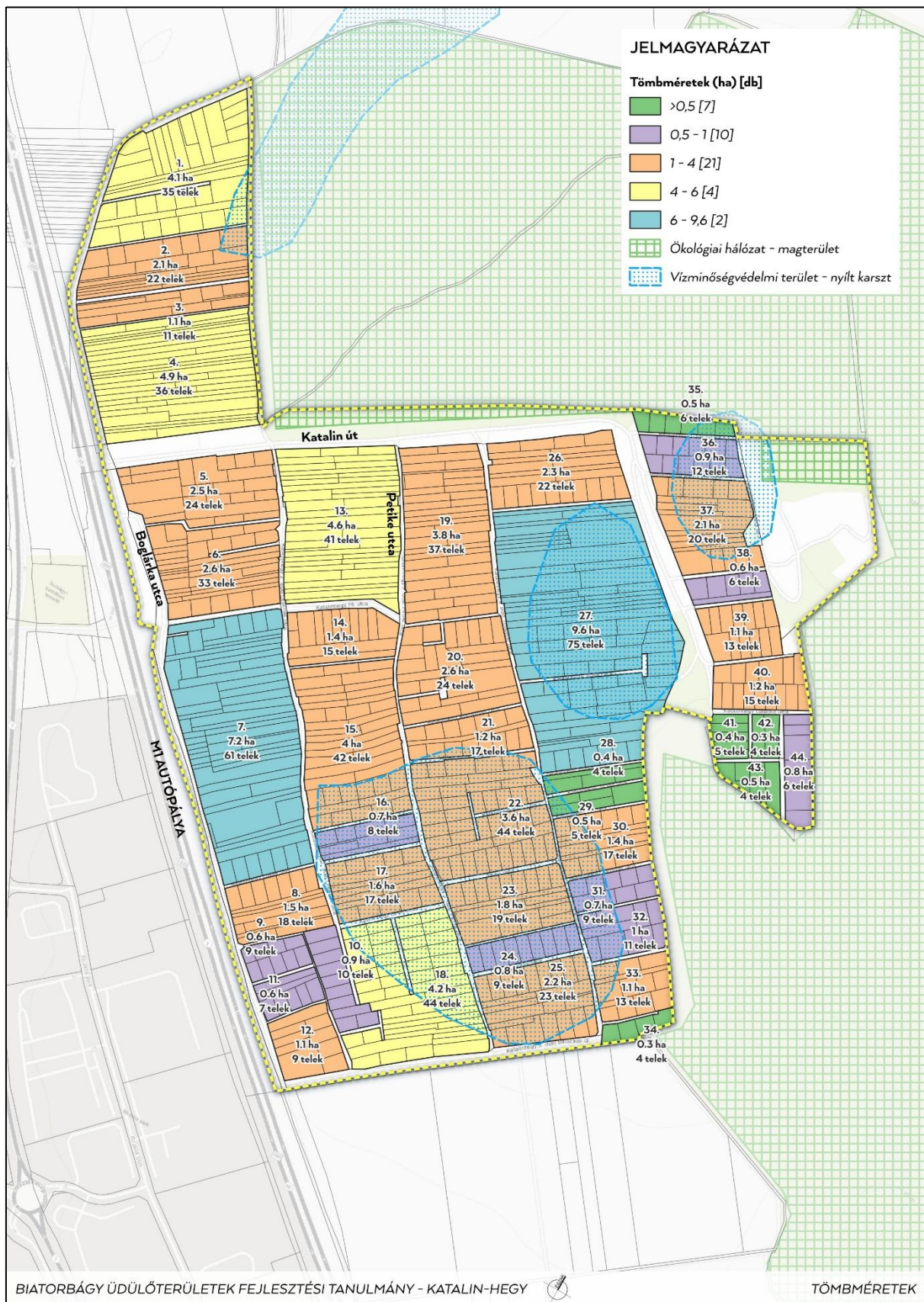
Az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen túl a légifotót és drónfelvételeket is elemeztük, így kerültek meghatározásra a beépített és beépítetlen telkek. A vizsgálatban a közterületeket külön jelöltük, így azok az arányok számításában nem szerepelnek.

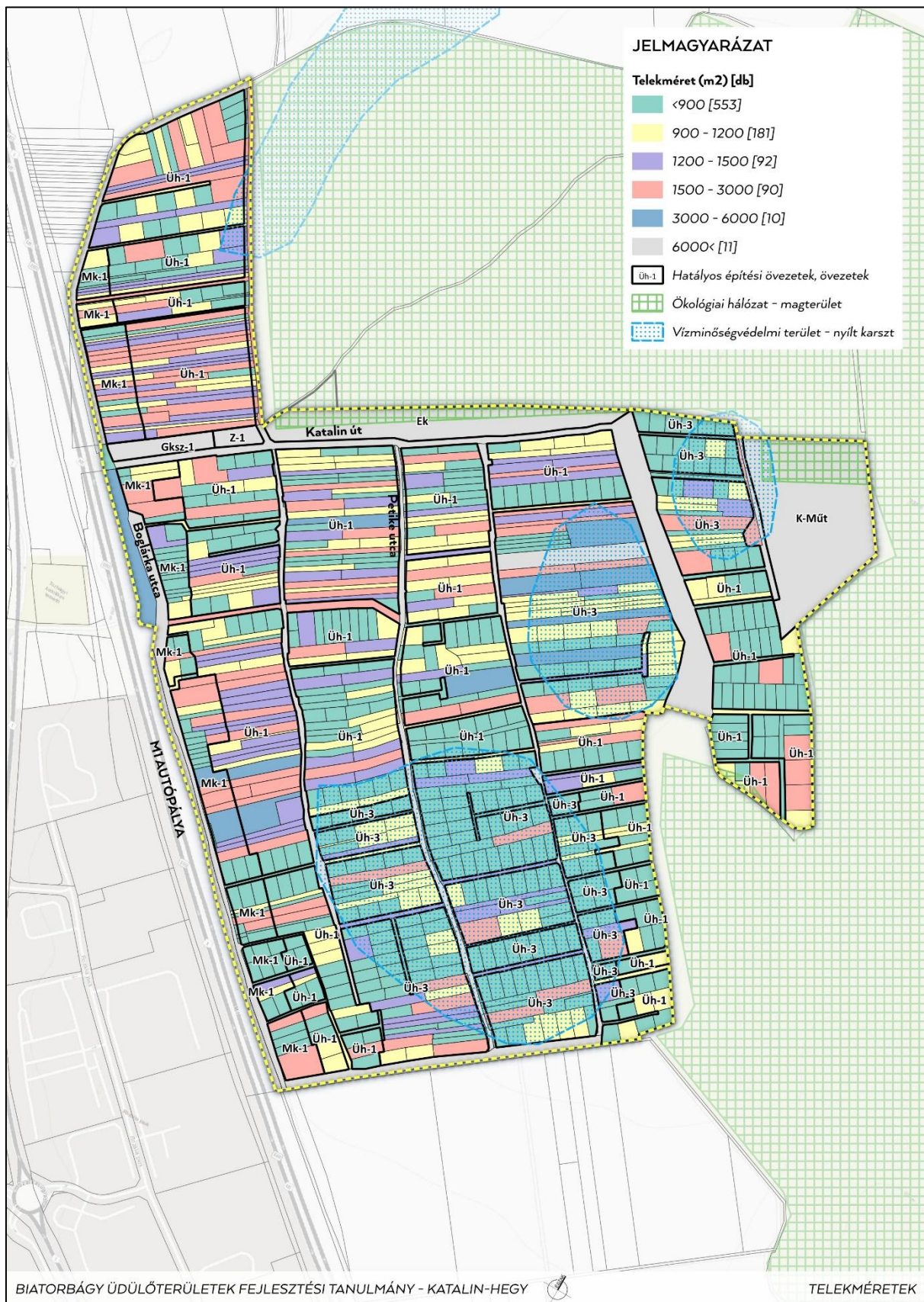
A beépített telkek a telekállomány 80%-át alkotják. A 688 db beépített telekre az ingatlan-nyilvántartás szerint 700 db épület/építmény jut, tehát telkenként legalább egy épület/építmény áll. Az ortofotó alapján a valóságban ez az érték jóval magasabb. Érdekes adat, hogy a 700 épületből 569 gazdasági épületként van feltüntetve, az üdülőépületek az épületállomány 16%-át adják.

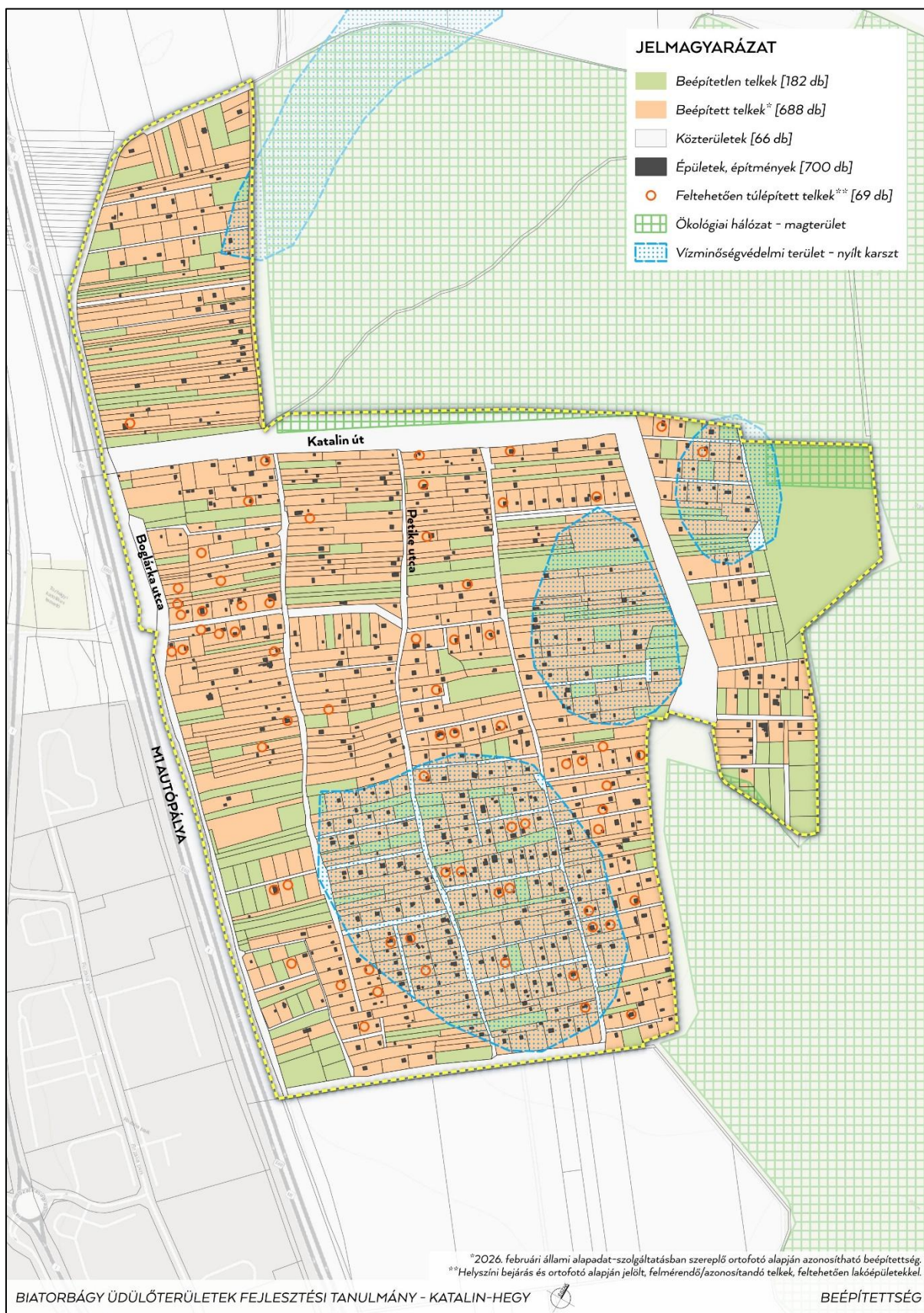
Habár pontos beépítettségi százalékot nem tudunk meghatározni, így teljes bizonyossággal egyik telekről sem állítható, hogy meghaladja a hatályos szabályozás szerinti megengedett beépíthetőséget, az ortofotó alapján számos telek esetén feltételezhető a túlépítettség. A Katalin-hegy esetén 69 db feltehetően túlépített telket jelöltünk, melyek azonosítása, pontos felmérése javasolt az önkormányzat számára. Ezen telkek esetén a beépítés jellege és mértéke arra enged következtetni, hogy lakó funkciójú épületekről van szó, mely a hatályos jogszabályi keretek között nem tekinthető szabályszerűnek. A lakó funkció nem, viszont a telkek beépítési mértéke legalizálható lenne olyan módon, hogy az egy tulajdonos által használt szomszédos telkek összevonásra kerülnek. Számos esetben látható, hogy a beépítés az ingatlanhatáron valósult meg, mely arra enged következtetni, hogy ezen telkek egy személy tulajdonát képezik.

A Központi Statisztikai Hivatal Helységnévtára³ alapján 2022-ben a Katalin-hegy településrészen 335 lakás volt, mely lakó- és üdülőingatlan egyaránt lehet.

³ KSH Helységnévtár https://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=08891

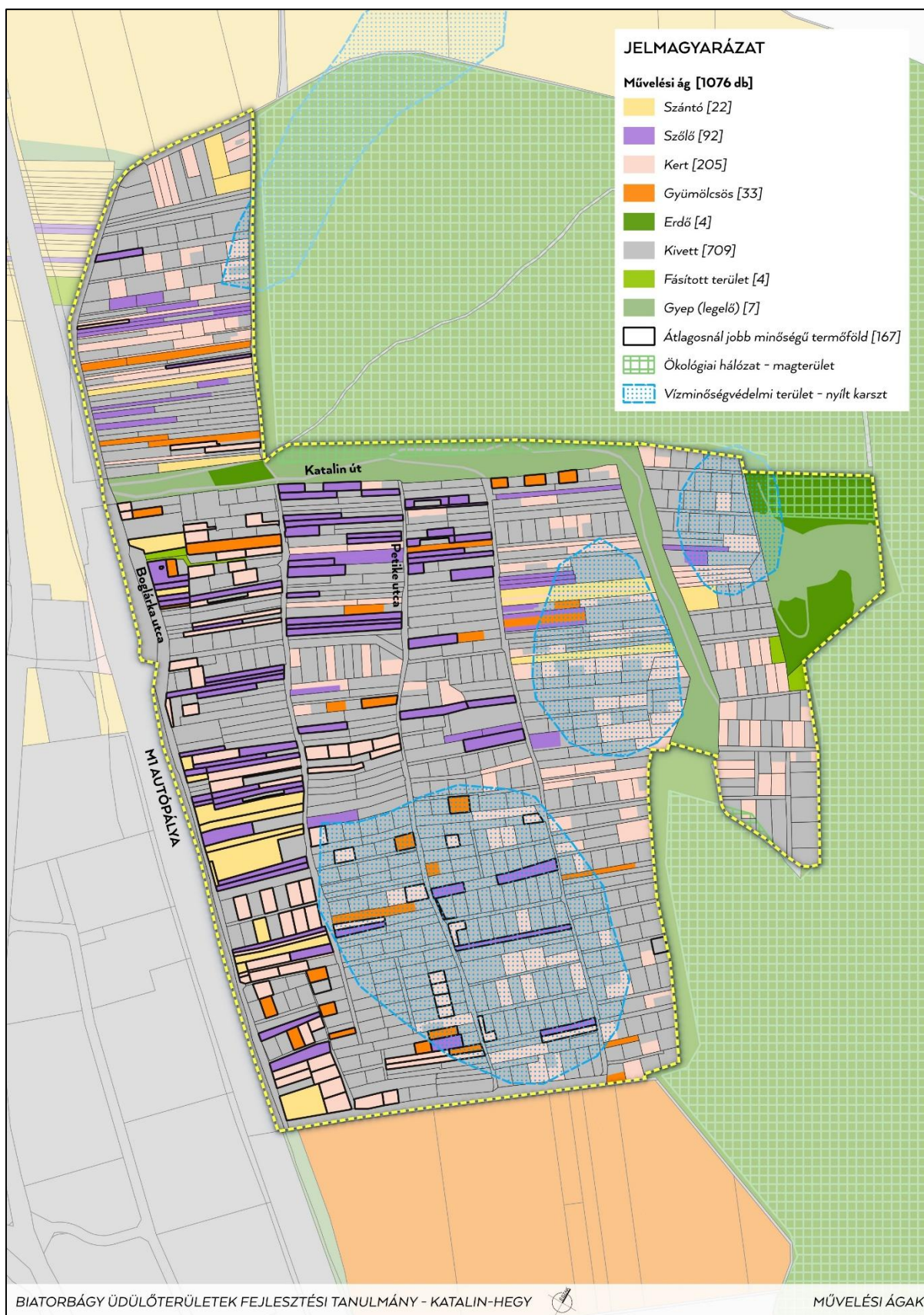






Művelési ágak

A területet 65%-ban kivett területek alkotják, a többin nyolc különböző művelési ág található. A kert 19%-ban, a szőlő pedig 8%-ban van jelen. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldek döntő része művelés alatt áll, jellemzően szőlő, kert, szántó és gyümölcsös művelési ágúak.



Népesség – lokalitás

A Katalin-hegy Biatorbágy északkeleti részén helyezkedik el, a város peremterületén. Az egykori torbágyi szőlőhegyek átalakultak zártkertes külterületi településrészé. A Katalin hegyet az M1 autópálya és az 1. sz. főút által közre zárt ipari-logisztikai terület és a szintén ebben a zárványban elhelyezkedő városi temető, mesterséges határként választja el a belterülettől.

A hivatalosan üdülőterületként nyilvántartott egykori zártkertben hosszú évek óta folyamatosan növekedik az életvitelszerűen ott élők aránya.

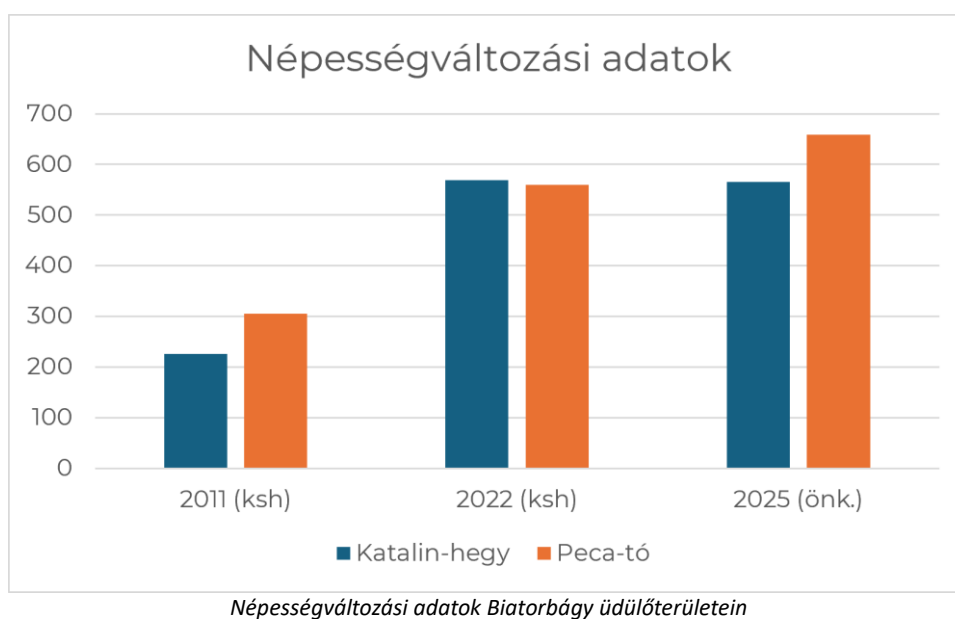
A várostól elzárt településrészen több mint 900 telek található. Mivel az ingatlan-nyilvántartási adatok és a helyszíni vizsgálatok, illetve a légifotó elemzésének eredményei egymástól jelentősen eltérnek, kijelenthető, hogy a telkek beépítése és használata számos esetben nem felel meg a jogszabályi előírásoknak.

Az egyes települések különböző településrészeire vonatkozóan a KSH Helynévnyvtárában, illetve az önkormányzat nyilvántartásában szerepelnek adatok. A KSH szerint Katalin-hegyen 2022-ben, a legutóbbi népszámlálás idején, 335 lakás volt, amelyekben 569 fő lakott. Az önkormányzattól kapott állandó lakosságra vonatkozó nyilvántartás alapján 2025-ben 566 fő volt a lakosság, tehát elmondható, hogy az elmúlt néhány évben nem volt jelentős változás.

korcsoport	0-3 éves	4-6 éves	7-14 éves	15-18 éves	19-64 éves	65 év feletti
Katalin-hegy	21	24	48	30	390	55

2. táblázat: Katalin-hegyen élők korcsoportos megoszlása (forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata)

Ezzel szemben a tervezési terület adottságait bemutató fejezet szerint, 688 beépített telek, illetve 700 építmény található jelenleg Katalin-hegyen. Nem megállapítható, hogy ebből mennyi a lakó- és mennyi az üdülési célokat szolgáló építmény. (A vizsgálat szerint további 182 telek beépítetlen.)



A népességváltozási adatok alapján a Katalin-hegyen napjainkban közel háromszor annyian élnek, mint 15 évvel ezelőtt. A fővárosi városrégió nagy tehetetlenségű **szuburbanizációs eszkalációja valós veszélyként** fenyegeti Biatorbágyot, amely magas életminőséget biztosító nagyértékű táji környezeti adottságaiból, jó közlekedési helyzetéből fakadóan eddig is, és a közeljövőben is, erősen kitett ennek a folyamatnak. Mind a fővárosi, mind az agglomerációs települések ingatlanárai extrém módon emelkedtek a szuburbanizációs trendek, valamint egyéb gazdasági folyamatok és gazdaságpolitikai beavatkozások hatására az elmúlt években. A folyamatosan növekvő ingatlanárak következtében a volt zártkertek telkeinek egyre gyakoribb nem legális lakóingatlanként való hasznosítására kétféle – egymástól nagyon eltérő - törekvés jelent növekvő veszélyt. Egyik a belterületi lakhatást egzisztenciális okokból megfizetni nem képes társadalmi csoportokhoz tartozók kényszer szülte választása, másik a sajátos egyéni preferenciákkal és egyúttal megfelelő forrásokkal is rendelkező társadalmi réteghez tartozók individuális önmegvalósító szándéka. A kétféle motiváció egymás mellett létezése nemcsak a területen élők, de a területért felelős önkormányzat számára is nehezen kezelhető, súlyos konfliktusokkal terhelt irányba vezet.

Katalin-hegyen, amennyiben tovább folytatódnak a hosszú ideje zajló folyamatok, vagyis egyszerre növekszik a relatíve olcsóbb lakhatást keresők és a nem legális, de különleges, egyedi lakóingatlant megvalósítani képes betelepülők beköltözése, **az itt élők száma – legrosszabb esetben - rövid idő alatt akár meg is triplázódhat.** A még beépítetlen

telkek beépülhetnek, a még üdülőként használt ingatlanok állandó lakóhellyé válhatnak bérbeadás vagy értékesítés útján. Ez a folyamat az alább részletezettekén túl a belső feszültségeket is felerősítheti, az eltérő használati módokból következő életvitel és telekhasználat hatásai miatt (permetezés, fűnyírás, közlekedési nehézségek a szűk közterületeken, építkezések hatásai stb.).

Mivel Katalin-hegyen még élelmiszerbolt sincs, ezért az itt élők számára minden kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, egyéb biztonsági és közszolgáltatás csak a város belterületén vehető igénybe. (Egyes városi vendéglátóhelyek házhoz szállítást Katalin-hegyre is vállalnak.)

Az úthálózat jelenlegi paraméterei és kiépítettsége nem alkalmas a megváltozott és folyamatosan változó újabb funkciók kiszolgálására. A korábbi tervekben felvetett kompromisszumos szabályozási javaslatok nem valósultak meg, miközben töretlen a terület kaotikus átalakulása. Ez egyre költségesebbé és nehezen megvalósíthatóvá teszi a rendezett és biztonságos környezet iránti igények kielégítését.

Katalin-hegy a két nagyforgalmú autótűt által el van vágva ugyan a várostól, de a **Via1-K** és **Via2-K** jelzésű helyi buszjáratok kifejezetten a Katalin-hegy érintésével közlekednek és biztosítják a megközelítést az itt élők, illetve az egyéb okból ideigyekvők számára.

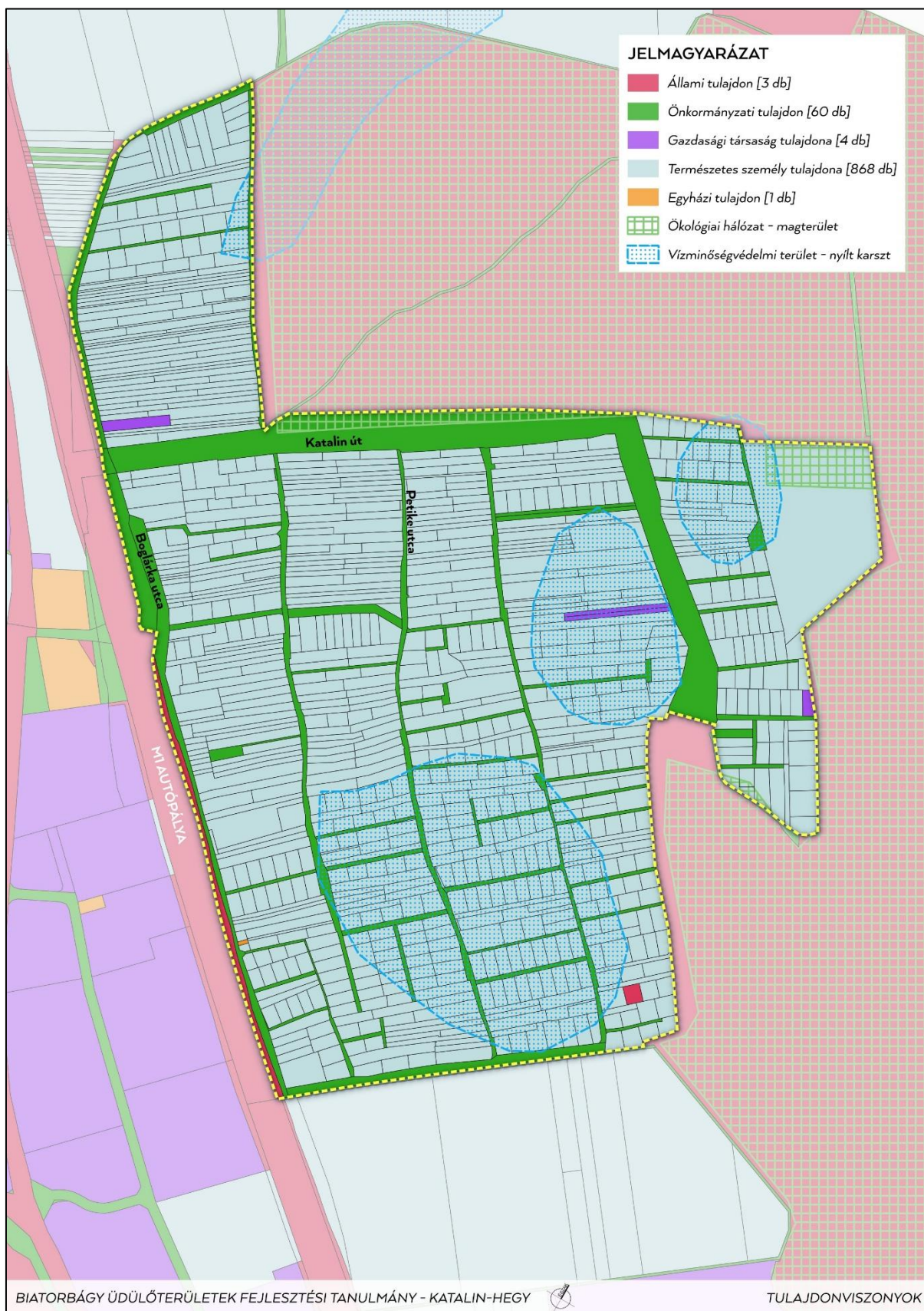
Az itt élőknek és a majdan ideköltözőknek számolnia kell azzal, hogy Katalin-hegy területén jelenleg csak **töredékesen valósult meg a vezetékes ivóvízhálózat és nincs szennyvízcsatorna**. Az ivóvízrendszer kiépítése bizonyos részekben már folyamatban van, vagy tervezés alatt áll. A város vízellátásának un. [Gördülő Fejlesztési Terve⁴](#) (2021 – 2035) mintegy 15 km hosszú ivóvízvezeték kiépítését irányozta elő a területen. **(Ami a várospolitikai következtetését is jelzi, hiszen nincs elég szabad vízmennyiség, sem elégséges forrás az ambiciózus elképzeléshez).** Egyes részekben a lakóközösség korábban már önerőből megkezdte a vezetékek átvezetését az autópálya alatt, de a hálózat kiépítése nagyon lassan halad, miközben a város fokozódó vízhiányban szenved. A terület üdülővezeti (külsőterületi) besorolása, valamint az irreálisan magas fajlagos költségek miatt a csatornahálózat kiépítésére kevésbé lehet számítani a belátható jövőben. A részlegesen nyílt karsztos területen **a szennyvízelvezetés megoldatlansága szigorú építési korlát, melynek megszegése beláthatatlan következményekkel járhat a térségi ivóvízbázisra nézve.**

Tulajdonviszonyok

A tulajdonviszonyok tekintetében elmondható, hogy a telkek 92%-a természetes személyek tulajdona, 1 telek egyházi, 3 telek állami, 4 telek pedig gazdasági társaságok tulajdonában van. Az önkormányzati telkek mindegyike közlekedési célú közterület. A terület hasznosítása, az előírt és biztonságos telkek és közterületek kialakítása erős együttműködést igényel a tulajdonosok között és az önkormányzatnak is irányító szerepet kell vállalnia az üdülőterületi környezet megteremtésében.

Tekintettel arra, hogy lényegében magántulajdonban van az üdülőterület, ahhoz, hogy az elemi szintű követelményeknek megfelelő infrastruktúrája évtizedek alatt elfogadható szintűre kiépüljön, **a tulajdonosoknak komoly anyagi részvétele elkerülhetetlen**. A Magyar Építészeti törvény vonatkozó előírásai a későbbiekben kerülnek bemutatásra.

⁴ https://www.biatorbagy.hu/system/files/elt_gordulo_fejlesztzei_terv.pdf

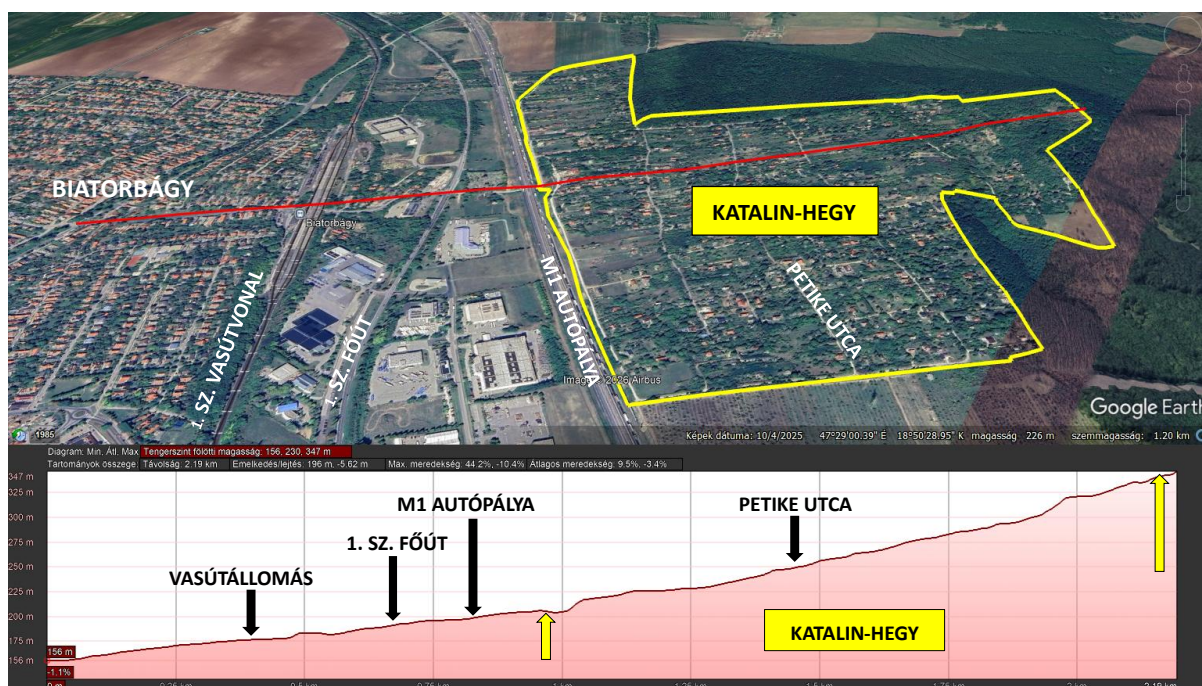


Táji és művi adottságok

Táji adottságok

A Katalin-hegy délnyugati fekvése rendkívül kedvező adottság mikroklimatikus és esztétikai szempontból is. A déli lejtők benapozottsága magas, ami kedvező mikroklimatikus feltételeket biztosít az üdülőfunkció és a kertes mezőgazdasági hasznosítás számára is. A domborzati viszonyokból adódó panoráma a terület egyik legfőbb piaci vonzereje. A biatorbágyi medencére és a környező dombságokra való kilátás olyan esztétikai többletértéket ad, amely a betelepülők számára időlegesen ellensúlyozni is tudja az infrastrukturális hiányosságokat.

A Katalin-hegy északkeleti, erdőszült része táj- és természetvédelmi szempontból is kiemelt jelentőségű, érinti a Tájképvédelmi terület övezete és a hatályos településrendezési eszközök alapján Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. Összefüggő adattári erdőterület veszi körül északról és keletről is, mely az Országos Ökológiai Hálózat magterületének részét képezi. Ez a zöld gyűrű nemcsak kiemelkedő táji környezetet, de ökológiai pufferezónát is képez a hegy körül, melynek megőrzése kiemelten fontos, mivel védett természeti területek és Natura2000 területek összekötését biztosítja.



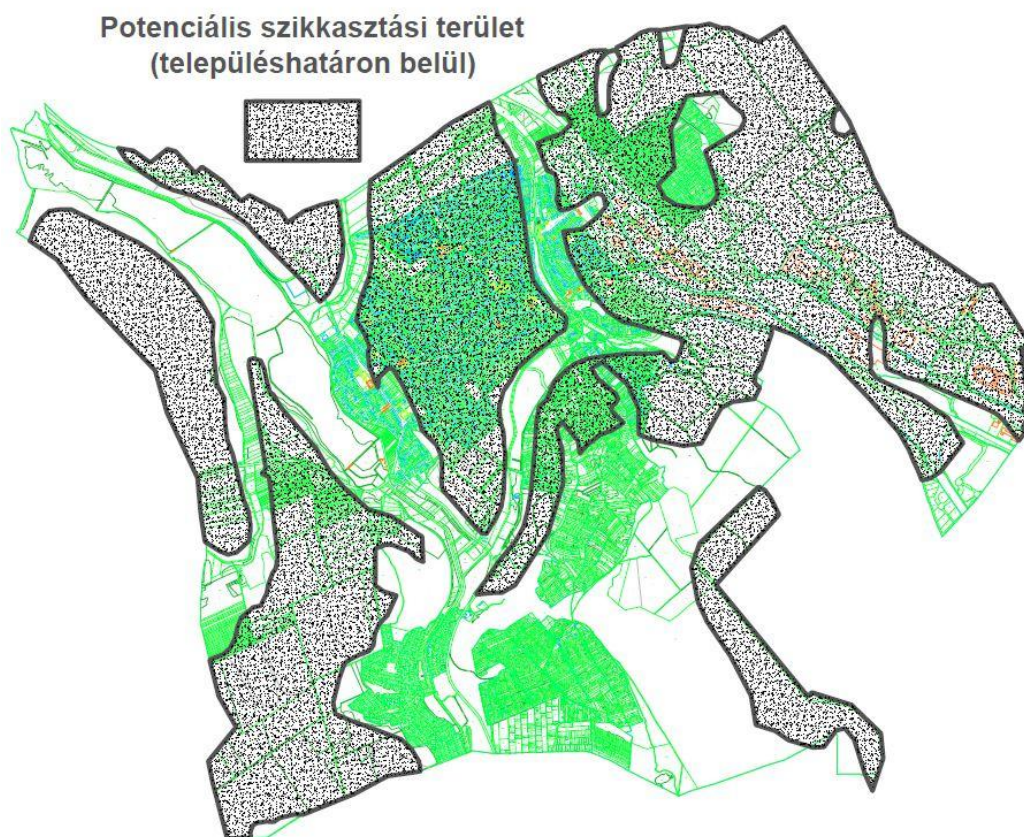
Domborzati metszet a Katalin-hegy és környezetéről (forrás: Google Earth Pro)

Vízminőség-védelmi terület - Nyílt karszt

Bátorbágy település a felszíni földtani felépítése alapján, felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). A vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni földtani adottságokat figyelembe véve került lehatárolásra, melyet a hatályos településrendezési terv is figyelembe vett (nyílt karszt területek). Bátorbágy üdülőterületei, így a Katalin-hegy is kiemelten érzékeny környezetföldtani adottságokkal rendelkezik. A terület közel harmadát, 26 hektár nagyságban érinti a vízminőség-védelmi terület övezete, melyet a felszín alatti vizek vonatkozásában kiemelten érzékeny kategóriába sorolt, nyílt karszt területek alkotnak. A beépített ingatlanokon keletkező kommunális szennyvíz környezetvédelmi szempontból biztonságos kezelésének megoldása ezen területeken kiemelten fontos.

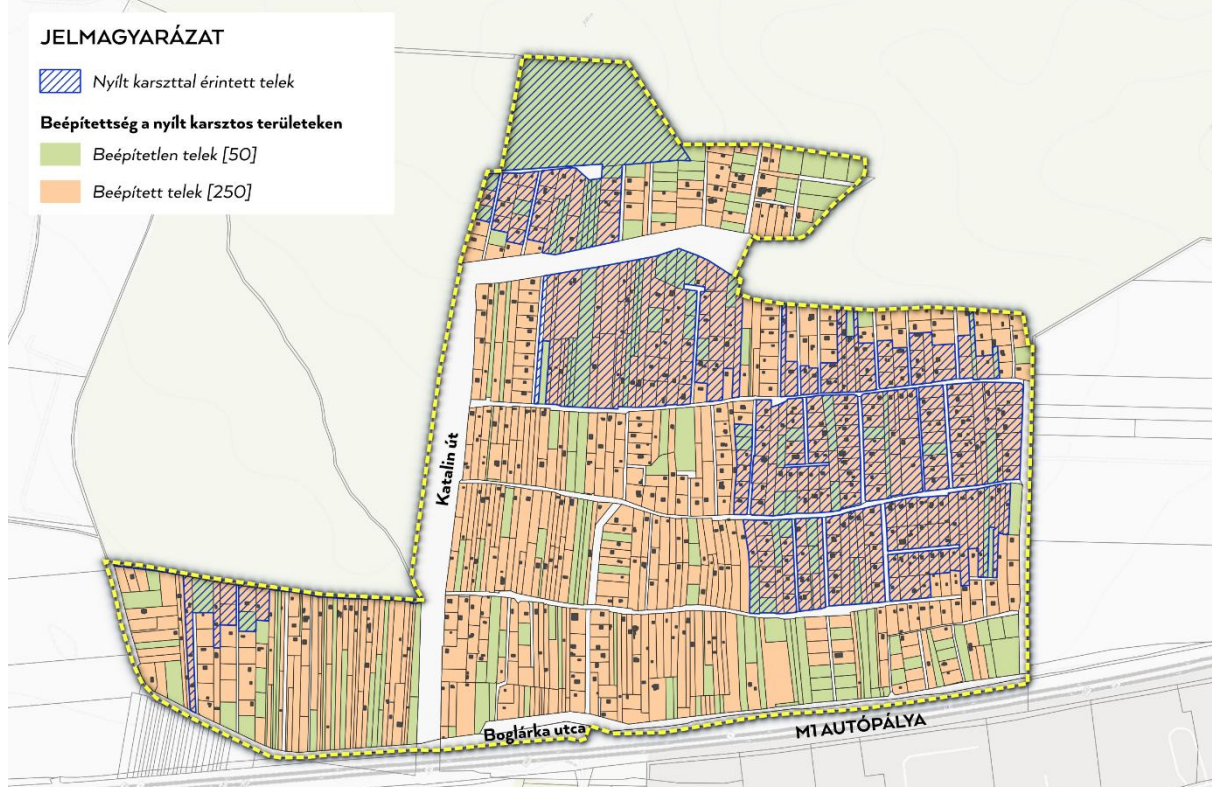
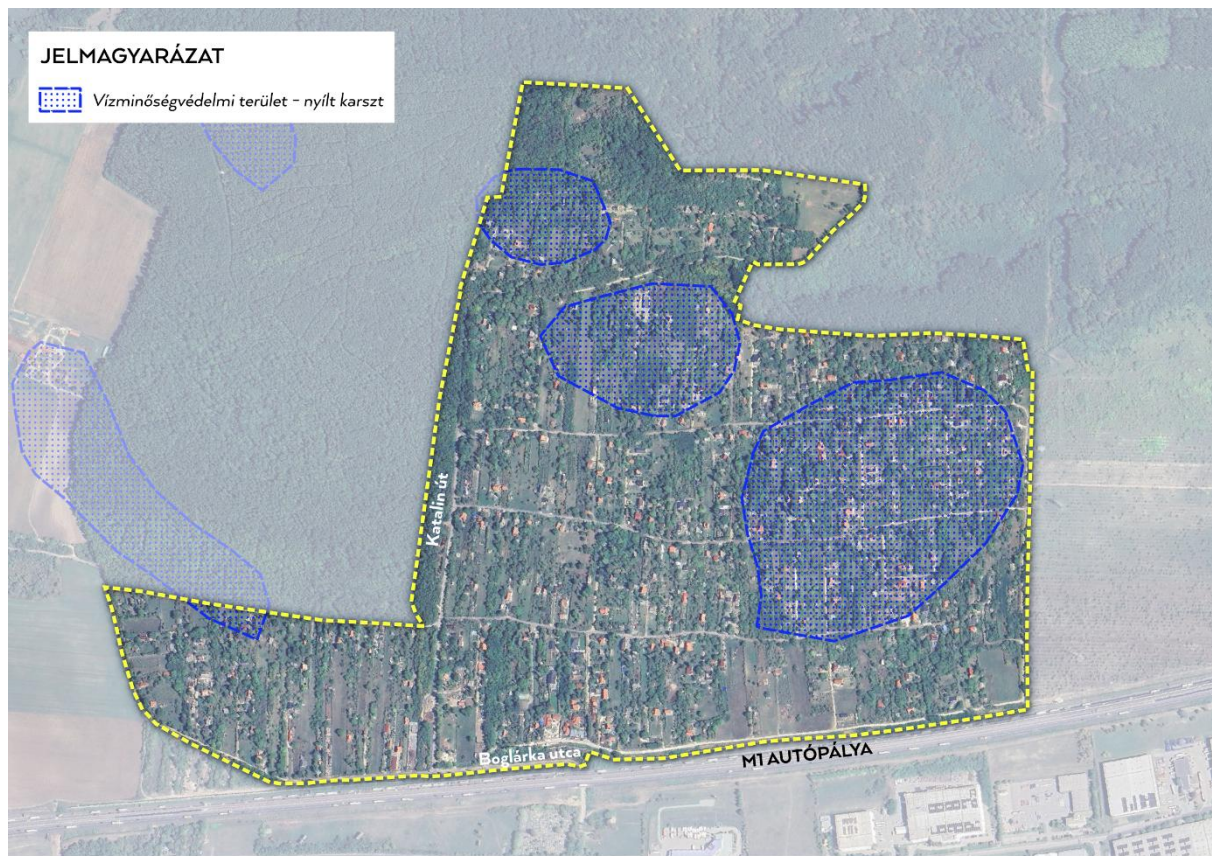
A város környezetvédelmi programjához készült 2020-ban a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szerinti települési szennyvízkezelési program. A program előzetesen lehatárolta a potenciális szikkasztási területeket. A program az eredmények ismeretében megállapítja, hogy a további kutatáshoz, a térképek pontosításához in situ vizsgálatok készítése szükséges azon területeken, ahol a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a terület potenciálisan alkalmas a szennyvíz szikkasztására. Azaz helyszíni vizsgálatok nélkül (egyedi vizsgálatok: talajvizsgálat - talajtextúra, talajmechanika, szikkasztási próbák elvégzése) nem alkalmazhatók az egyedi szennyvízkezelési megoldások. A térkép alapján a nyílt karsztos területeken egyedi szennyvíztisztító berendezések alkalmazása egyáltalán nem javasolt, mivel a tisztított szennyvíz szikkasztása helyben történne. A tanulmányban a szikkasztásra alkalmatlan területek a nyílt karszttal érintett területek is. Ezen területeken az egyedi szennyvízkezelési alternatívák

nem megvalósíthatók és hosszabb távon nem fenntarthatók, kizárólag zárt, szivárgásmentes tárolókban történő gyűjtés (szippantás) vagy kiépített szennyvízelvezető hálózat alkalmazása lehetséges.



Települési szennyvízkezelési program által lehatárolt potenciális szikkasztásra alkalmas területek (forrás: Önkormányzat)

A nyílt karszt 300 telket érint a területen, felmérésünk alapján ezek 83%-a beépített telek (2026. 03). Későbbi vizsgálatok alapján a mai lehatárolás az érintett telekhatárok figyelembevételével pontosítandó.



BIATORBÁGY ÜDÜLŐTERÜLETEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY - KATALIN-HEGY



VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET - NYÍLT KARSZT

NDVI elemzés

Az NDVI felvételek a Sentinel 2 műhold távérzékelési adatai alapján készültek és a Lechner Tudásközpont oldaláról⁵ kerültek letöltésre. Az NDVI egy mérőszám, mely a vegetáció aktivitását fejezi ki. Az ábrán a zöld színnel jelölt területek az egészséges zöldfelülettel és lombkoronával borított részeket jelölik. A 2018. és 2025. augusztusi felvételt összehasonlítva jól látszik, hogy jelentősen csökkent a sötétebb zöld területek, vagyis a zöldfelületek és lombosított területek aránya, főként az autópálya menti területeken. Ez is bizonyítja, hogy a Katalin-hegy az elmúlt évtizedben jelentős átalakuláson ment keresztül, mely folyamat napjainkban is tart. **A növekvő beépítettség és a telekhasználat intenzitása a zöldfelületek visszaszorulását okozza**, ami alapvető értékét képezi az üdülőterületnek, e folyamat az üdülési potenciál gyengülésének gyorsulását is jelzi. Fontos kiemelni, hogy ez a folyamat a betelepülő lakosok, új épületek számával egyre csak fokozódik és felgyorsul, ami a helyi mikroklíma progresszív eltolódását is eredményezi. A hőszigetelést eszkalációja a terület mai vonzerejét csökkentheti.

Pozitívum azonban, hogy a sötétzöld területek aránya a 2025. augusztusban készült felvételen magasabban fekvő védett területek mentén érzékelhetően nőtt, több az összefüggő, spontán erdőszült rész. Ez adódhat a meglévő fás állomány megerősödéséből, de a felhagyott telkeken a szomszédos ökológiai hálózat szukcessziójából is.

Művi adottságok

A Katalin-hegy területén az utak és más műszaki létesítmények kiépítettsége a terület átmeneti állapotát tükrözi. A kapcsolódó művi adottságait tekintve az M1 autópálya és a 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat közötti elhelyezkedése a legmeghatározóbb. E két műszaki infrastruktúra elem jelentős környezeti és egészségügyi terheléssel bír.

Az M1 autópálya közvetlenül a terület délnyugati határán húzódik. Az autópálya 2x3 sávossá bővítése során készült zajtérképen⁶ (ld. Problématérkép) látható, hogy a bővítést követően mekkora mértékű zajhatás éri a Katalin-hegy egyes területeit.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete tartalmazza a közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken. Ez alapján az M1 gyorsforgalmi út esetén az üdülőterületként nyilvántartott Katalin-hegyen nappal (06-22 óra között) 60 dB, éjjel (22-06 óra között) 50 dB a zajterhelési határérték. A Problématérkép az éjjeli állapotot tartalmazza, melyen jól látható, hogy **a terület közel harmada az 55-60 dB vagy afeletti zónába tartozik** (sárga-piros zóna).

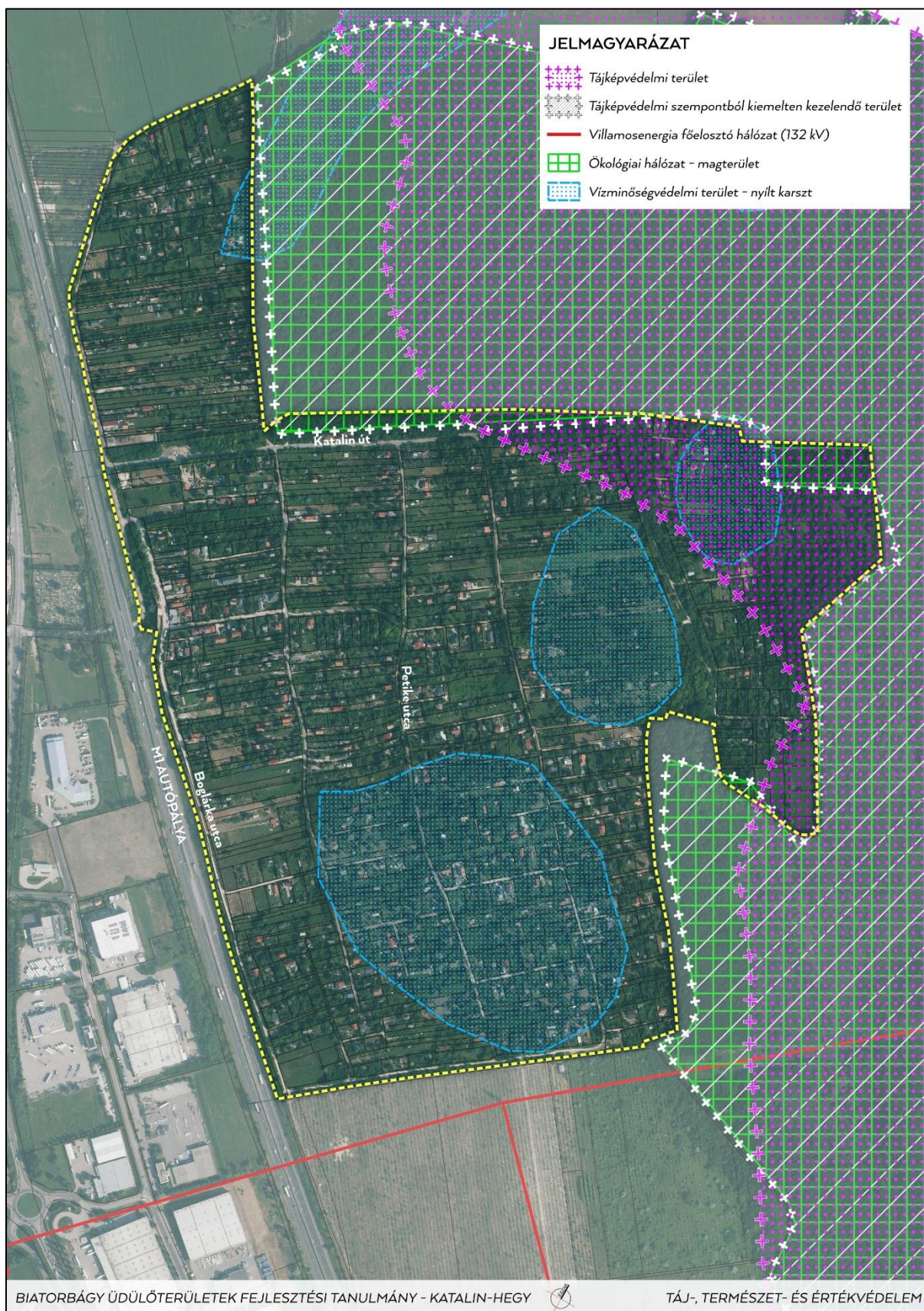
A zaj mellett jelentős a rezgésterhelés is, mely főként a nehézgépjármű-forgalom okozta talajrezgésben jelentkezik, ami hosszú távon az épületek állagromlásához vezethet, valamint közvetetten jelentős az egészségkárosító hatása is. Az autópálya forgalma jelentős mennyiségű káros anyagot bocsát (szálló por, szén-dioxid, nitrogén-oxidok) ki, mely légszennyezést okoz.

Az M1 autópálya közelsége összetett környezeti terhelést jelent a Katalin-hegyen, amely **mérhető egészségügyi kockázatokkal járhat**, főként az állandó lakosság számára. Ezen kockázati tényezőkkel számolni kell a terület fejlesztési irányának megvalósítása során.

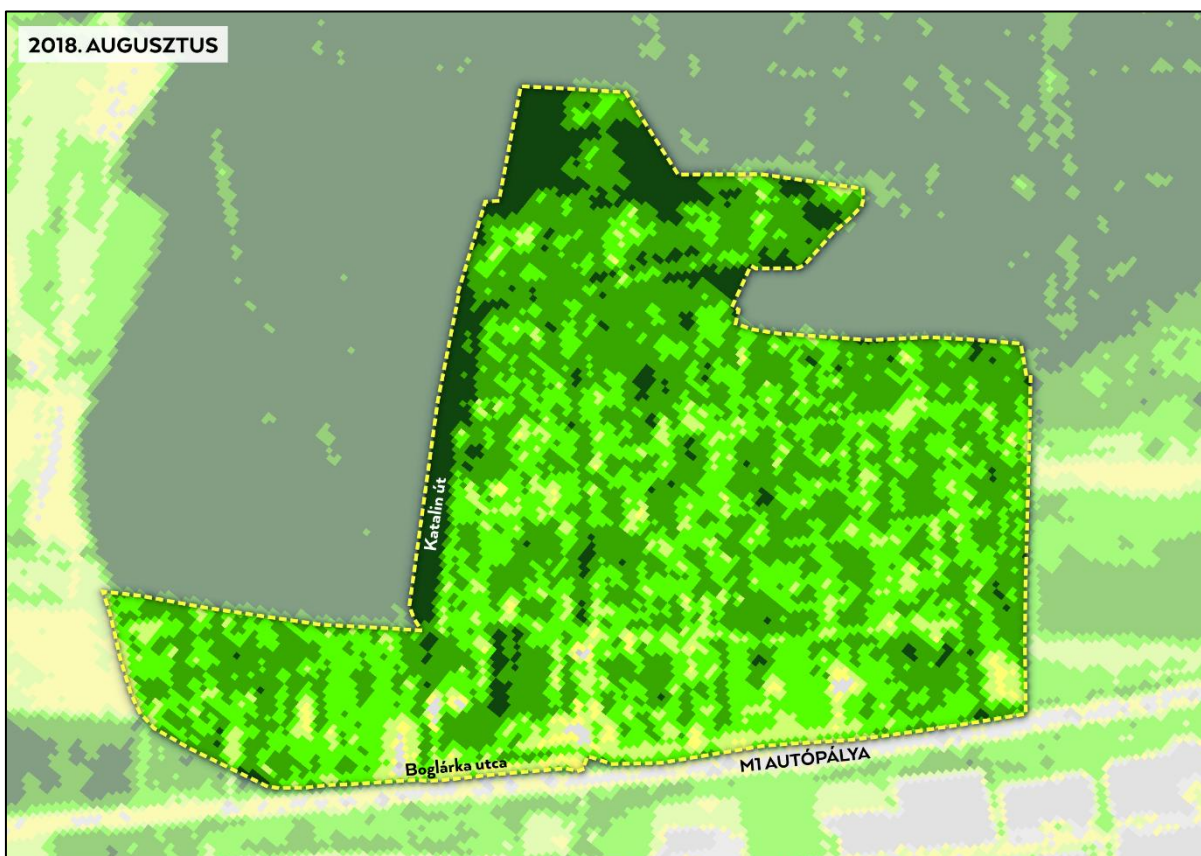
A Katalin-hegy délkeleti határán, az úgynevezett Barackos területen húzódik a 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat, a magas távvezeték az üdülőterület szélső teleksorától 50-100 méteres távolságra van. A vezeték védőtávolsága a szabályozási terven jelölt 20-20 méter, mely nem érinti a Katalin-hegy területét. Közvetett egészségügyi kockázatot nem jelent a légvezeték közelsége, azonban vizuálisan zavaró elem, mely a tájképvédelmi övezetet is átszeli. A látványelem zavaró hatásának csökkentése érdekében a légvezeték védőövezete és az üdülőterület között védelmi célú erdőterület kijelölése és telepítése javasolt.

⁵ Copernicus böngésző <https://raster.lechnerkozpont.hu/apps/copernicus/>

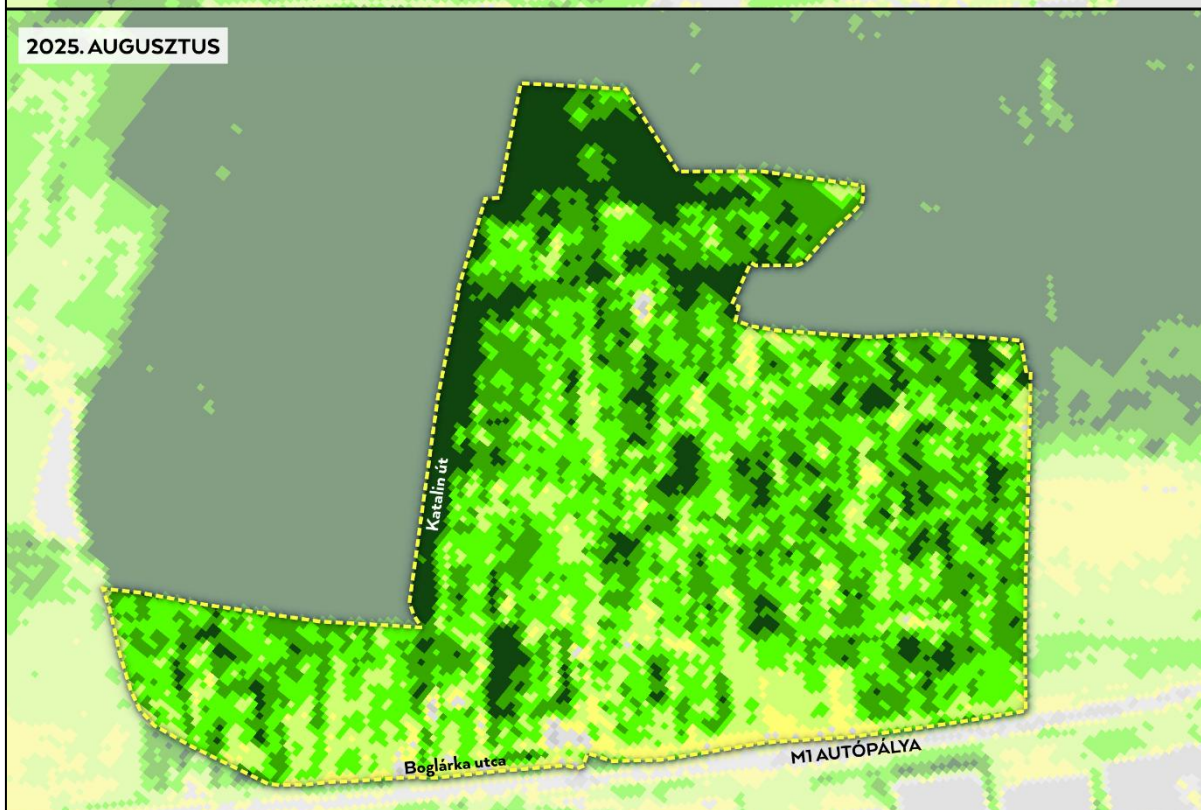
⁶ UNITEF Zrt. - UTIBER Kft.: M1-es 2x3 sávra bővítése Budapest (M0) – Tatabánya – Újváros csomópont között – Környezeti hatástanulmány Alátámasztó munkarészek – Távlati vele állapot, éjjel



2018. AUGUSZTUS



2025. AUGUSZTUS



BIATORBÁGY ÜDÜLŐTERÜLETEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY - KATALIN-HEGY



NDVI ELEMZÉS

Közlekedési kapcsolatok

A hajdani szőlőhegy gyors eltűnése és üdülőterületként, illegális lakóterületként zajló mai élete elsősorban a városközeli és kiváló közlekedési fekvésének köszönhető.

A belterület irányából kizárólag a Dózsa György utca – 1. sz. főút csomópontjából induló, majd az M1 autópálya aluljáróján áthaladó tervezett települési főbb feltáróúton érhető el a településrész. A tervezett főbb feltáróút nyomvonal a Boglárka, Katalin és Petike utcákon vezet, a Katalin-hegytől délkeletre elhelyezkedő Barackos területen át csatlakozik az 1. sz. főút és M1 autópálya csomópontjába. Az M1 autópálya közelsége gyors kapcsolatot biztosít az M0, M7 autópályákkal és Budapesttel is.

Kerékpáros megközelíthetősége még nem kiépített, tervezett kapcsolat a Rozália parkon, valamint a tervezett pátyi csomóponton keresztül valósulhat meg. A ViaBusz helyi járatai közül a VIA1-K és VIA2-K vonalak Katalin-hegyet szolgálják ki, összekötik a területet a vasútállomással, Kálvin térrel és más belterületi megállókkal, munkanapokon óránkénti indulással. Az 1. sz. vasútvonal (Budapest-Hegyeshalom) gyors összeköttetést biztosít Budapesttel, Tatabányával, Komárommal és Győrrel is. A vasútállomás kb. 500-1500 m távolságban van a Katalin-hegy legközelebbi és legtávolabbi részeitől, ami sík terepen kb. 10-15 perces sétatávolságot jelent, azonban a jelentős szintkülönbség miatt ez az idő a valóságban jóval több is lehet.

A Katalin-hegy jelenlegi úthálózata hiányos, nem kiépített. A közterületek mérete nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, de az üdülőterületek gyakorlatában kialakult előírásoknál kisebb működőképes minimumoknak sem. A tervezett helyi főbb feltáróút nyomvonal 10-12 m szélességben szabályozott. A területet a szűk, burkolatlan utak jellemzik, melyek többsége a szintvonalakra merőleges, meredek utca.

Belső úthálózat, közterületi kapcsolatok, magánutak

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a terület belső úthálózata négy kategóriába sorolható: közút, saját használatú út, magánút, közforgalom elől el nem zárt magánút. Az utak ~75%-a önkormányzati tulajdonban lévő közút, tehát közterület, fenntartása önkormányzati feladat.

A Katalin út, Flóra és Ida utcák önkormányzati tulajdonban lévő saját használatú útként vannak bejegyezve, mely ellentmondásos jogi státuszt eredményez, hiszen funkciójukat tekintve közterületek. A magánutak többsége a közutak szélesítését szolgáló szabályozási vonalak mentén alakultak ki, csupán három magánút biztosítja építési telkek feltárását.

A belső úthálózat a szőlőhegyi tájhasználat során kialakult telekstruktúrát és a kistelkes gazdálkodást szolgálta. Az így kialakult közúti telkek jellemzően 4-8 méter között változó szélességűek. A hatályos szabályozási tervben kizárólag hat utca van megfelelő szélességben kiszabályozva: a Boglárka utca 10 m, a Katalin út 12 és 10,5 m, a Petike utca 12 m, az Ágnes utca 10,5 m, a Vadrózsa utca 10 m, a Dóra köz (Hermina utca) 10,5 méterre szabályozottak. Közlekedéshálózati szempontból a Katalin út, a Boglárka utca, a Csenge utca és a Petike utca kiemelt hálózati szerepű feltáró út a kiszolgáló utak között, ezért szükséges a tervezett 10-12 méter szabályozási szélesség külterületen is. A Katalin-hegyi szabályozási szélességeket is a közúti forgalom igénye, a csapadékvíz-elvezetés létesítményei, a közművek és védőtávolságaik helyigénye határozza meg.

Az önkormányzati törvény szerint kötelező feladat a településüzemeltetés, azon belül a helyi közutak kialakítása és fenntartása, a közterületek és közforgalom számára megnyitott magánutak közvilágítása. Az önkormányzat tulajdonában lévő közutaknak az önkormányzat a kezelője és vonatkoznak rá többek között a *helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól* szóló 5/2004. (I.28.) GKM rendelet előírásai. A közút kezeléséhez az üzemeltetésen belül a külterületi utak, burkolt és földutak tisztántartása is hozzátartozik (hulladék- és hóeltakarítás, síkosságmentesítés). A burkolatlan földutak fenntartásához hozzátartozik az évi két alkalommal történő járófelület és profil rendezés, talajszerkezet javítás is. A földutak fő hibáit a nem megfelelő talajszerkezet javításával, az útfelület egyenletessé tételével, megfelelő oldaleséssel és a csapadékvíz elvezetésének megoldásával lehet megszüntetni, a vízvezetés hangsúlyozottan fontos fenntartási feladat. A gyalogos forgalom számára külön járda építéséről az önkormányzat dönthet.

TÉKA alapján üdülőterületen és lakóterületen kiszolgálóút kategóriájú közúti közlekedési terület biztosításakor 12 méternél kevesebb szélesség is megállapítható, ha az adott közút az irányelvek szerinti műszaki paraméterek és az ütügyi műszaki előírások betartásával biztonságosan kialakítható, ugyanakkor biztosítani kell zöldfelületet, a gyalogosközlekedést, valamint a közművek elhelyezését és szükség esetén a csapadékvíz nyílt árokban való elvezetését, ezért **minimum 8 méter szükséges**.

A folyamatosan beépülő területen egyre nehezebbé válik a jogszabályi előírásoknak és a közösségi igényeknek megfelelő keresztaszvénű úthálózat kialakítása. Jelentős önkormányzati ráfordítást igényel a belső úthálózat kiszabályozása, kisajátítása, rendezése, valamint annak megépítése. **A magántelkeket érintő szabályozási vonalak (közút céljára szolgáló terület rész) mentén történő telekosztás a telektulajdonosok feladata.** A szabályozási vonal

kötelező telekhatárnak minősül. A tervezett közterület esetén a Méptv. szerinti településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények közül a kisajátítás, a helyi közút céljára történő lejegyzés és az utépítési és közművesítési hozzájárulás alkalmazható, mert közcélból történik az útszélesítés. A kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik. Az utóbbi két sajátos jogintézmény részletszabályait külön kormányrendelet állapítja meg, de ez még nem történt meg, ezért addig is javasolt a 2024. 09.30-ig hatályban volt korábbi Építési törvény vonatkozó 27. és 28. §-a szerint eljárni (későbbi fejezetben részletezve).

Az új szabályozás során a területen található **30 db részben beépített zárványtelek közterületi kapcsolatát is biztosítani kell** az országos és helyi jogszabályok által előírt módok egyikével: telekegyesítés, nyúlványos telekké alakítás, magánút kialakítása és közterület kiszabályozása. Érdemes megvizsgálni ezen telkek tulajdonosi körét, és amennyiben ugyanazon tulajdonosnak egymás mellett lévő közúti kapcsolattal rendelkező, illetve zárványtelke is van, ösztönözni szükséges a telekegyesítést. Ez jelentős költségeket spórolhat az önkormányzatnak és a tulajdonosoknak egyaránt. Az építési övezetben lévő 28 db telek csak úgy válhat rendezett építési telekké, ha a közterületi kapcsolatuk biztosítva van és a közszolgáltatások így elérhetők a számukra is.

Közműellátás

Biatorbágy üdülőterületei, így a Katalin-hegy is alapvetően közműhiányos terület. A településtervhez készült közműveket bemutató tervlapok (2024) alapján a villamos-energia hálózat kiépült, az ivóvízhálózat, a szennyvízcsatorna csak a Boglárka utca középső szakaszán van kiépítve. A meglévő közművek mindegyike a település belterülete felől az M1 autópálya alatt halad keresztül a Boglárka utcáig, onnan a Gréta vagy Katalin utcákon haladnak tovább.

Vízellátás

Az ivóvíz-ellátás a Boglárka utca középső szakaszán és a Gréta utcában, NA 100-as PVC vezetékkel kiépített. Kb. 30 db telek van jelenleg közüzemi hálózattal ellátva. Az üdülőterületen nincs vezetékes ivóvízellátás, az időszakos területhasználat során a vízigényt csak egyénileg, helyi közműpótlóval, házi (fúrt) kúttal biztosítják. Ivóvízhálózat kiépítése csak a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítésével együtt lehetséges.

Szennyvízelvezetés, szennyvíztárolás, kezelés

Az ivóvíz-hálózathoz hasonló nyomvonalon húzódik a gravitációs rendszerű szennyvízcsatorna. A csatornázatlan területeken a szennyvíz gyűjtését és tárolását egyedi zárt szennyvíztárolókkal vagy egyedi műszaki megoldással oldják meg a telektulajdonosok. A tárolt szennyvizet szippantással távolítják el, mely közszolgáltatást az önkormányzat vállalkozó útján biztosítja. Ezen területeken a nem szakszerű tárolás és ellenőrzés hiánya miatt a szennyvízszivárgás fokozott veszélyt jelent a terület alatt elhelyezkedő nyílt karszt vízbázisra, ami hosszú távon a térség ivóvízbázisának veszélyeztetését is jelenti. A jegyzői engedéllyel létesíthető egyedi szennyvíztisztító kisberendezések⁷ nem jellemzőek, és jelenleg a HÉSZ is tiltja az alkalmazásukat.

Villamosenergia-ellátás

A település villamosenergia-ellátását egy 22 kV-os középvezettségű gerinchálózat biztosítja, amelynek légvezetékei a Katalin utcában a Töhötöm utcáig, illetve a Petike és Töhötöm utcák egy részén futnak. A Boglárka utca északi részén Pátyig fut egy 22 kV-os légvezeték. A Petike utcában 11 kV-os földkábel is telepítésre került 2023-ban, mely pozitív példaként szolgál a közterületek rendezettségét, a településképp kedvező alakulását illetően. A Katalin-hegy térségében elhelyezett három transzformátorállomás látja el a feszültségszint átalakítását, amely lehetővé teszi, hogy a körzet utcáinak többsége kiépített kisméretű lakossági hálózattal rendelkezzen. Ez biztosítja a közvetlen csatlakozási lehetőséget az egyes ingatlanok számára.

A Katalin-hegy délkeleti határán, az ún. Barackos területen húzódik a 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat térségi főelosztó légvezetéke, melynek biztonsági védőtávolsága 20-20 méter.

Földgázellátás

A hegy lábánál, az M1 autópálya mentén húzódik a DN250-es nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték, azonban a Katalin-hegyen nincs kiépítve a földgázellátás.

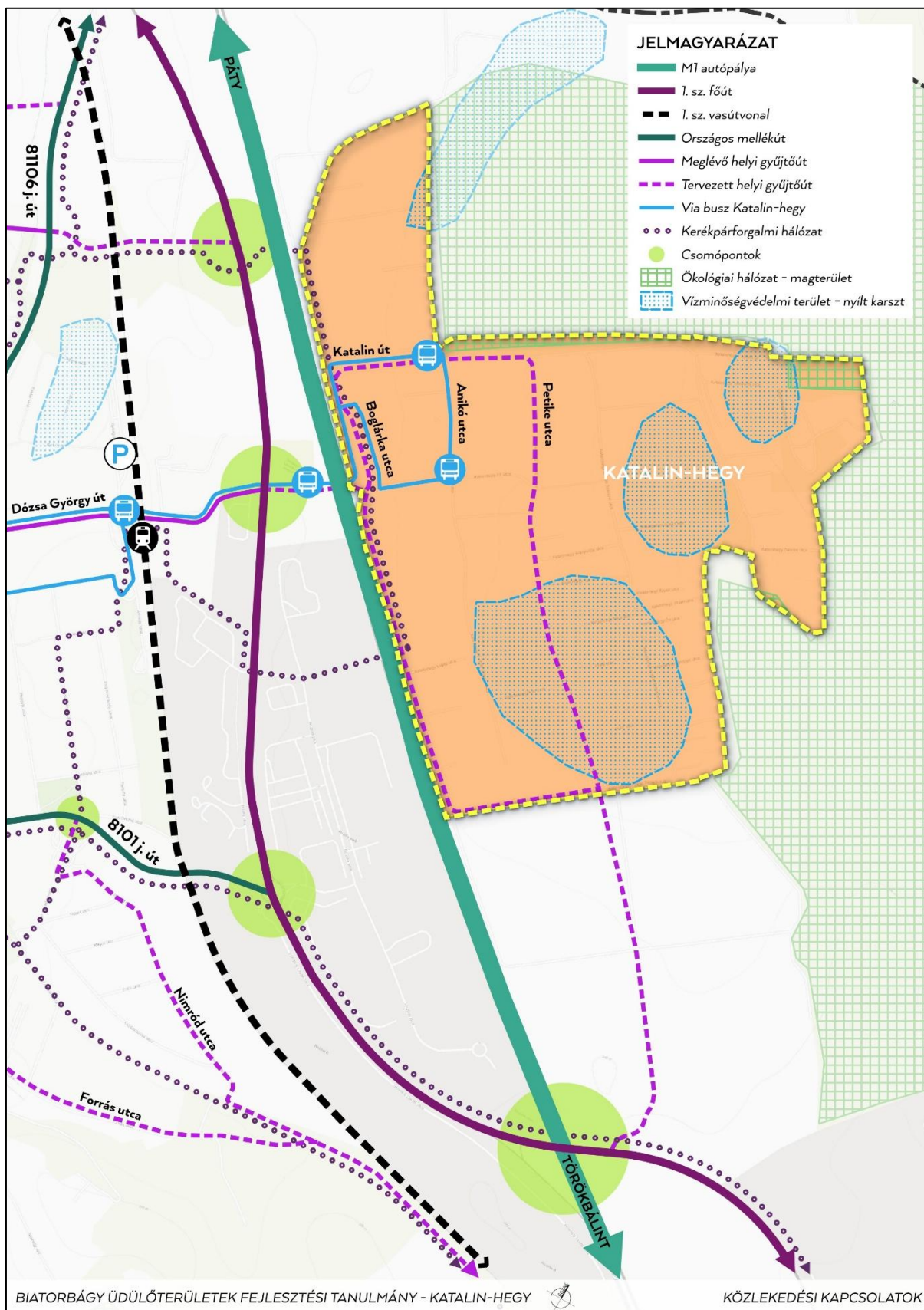
Elektromos hírközlés

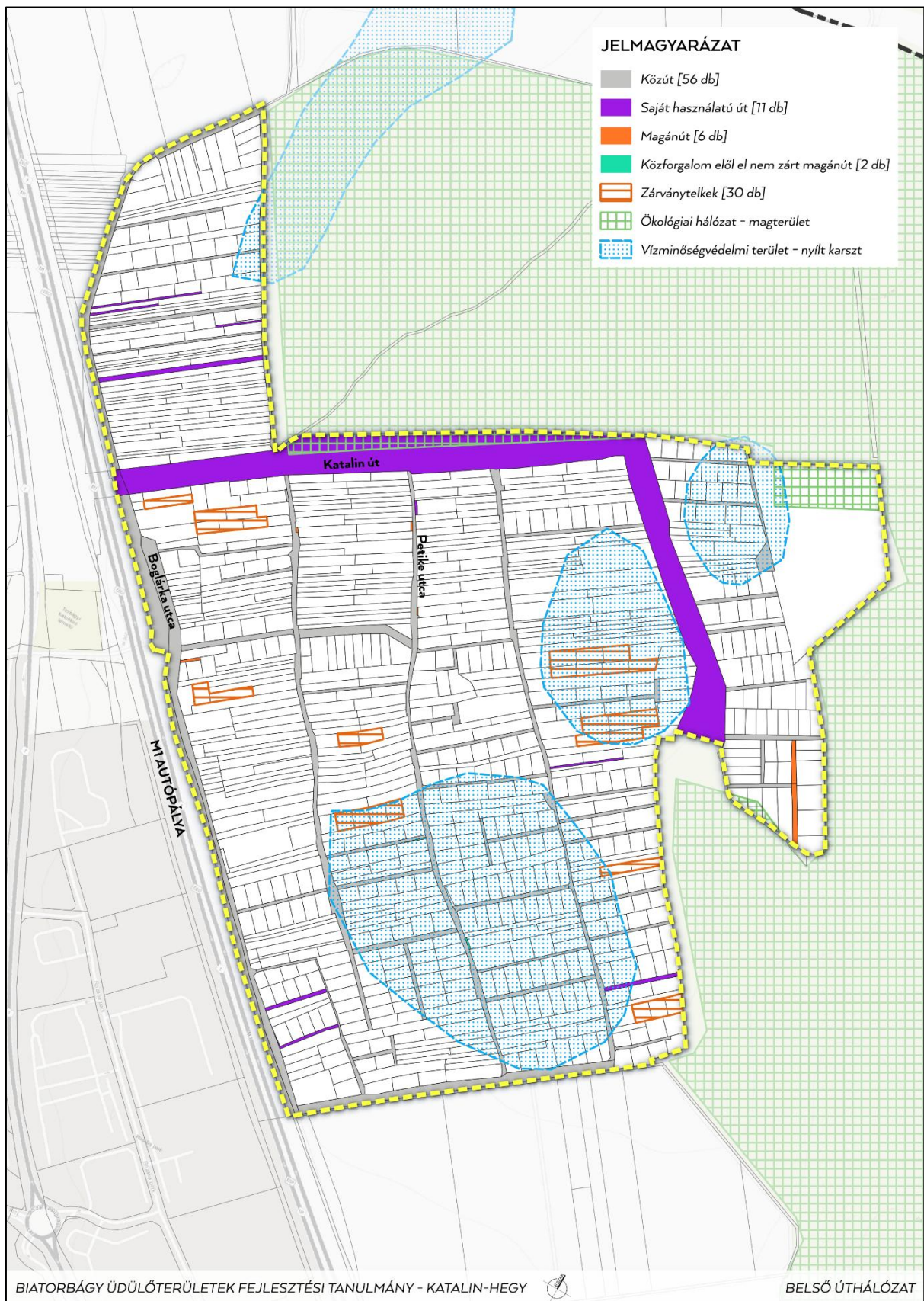
Az elektromos hírközlési hálózat a településrész egészén jól kiépített, az ellátást jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. és a 2Connect Kft. biztosítja. A vizsgált területen valamennyi vezeték nélküli hírközlési (Magyar Telekom, Yettel, One Magyarország) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, a településen és a térségében üzemelő vezeték nélküli antennák segítségével.

⁷ biológiai szennyvíztisztító példa: 3,5 m³-es tisztító műtárgyban ülepítés/tisztítás/biológiai lebontás, majd a tisztított szennyvíz elhelyezéséhez megfelelő méretű szikkasztó mező szükséges, 1m³ víz elnyeléséhez 40 m² felület szükséges, ami min. 30mx0,6mx0,4m és 6 m³ kavicságyat jelent, gyökérgónás öntöző rendszerben. Bekerülési költsége beépítéssel kb. 2-3 millió Ft.

Csapadékvíz-elvezetés

A Katalin-hegyen nem került kiépítésre zárt csapadékvíz-elvezető rendszer. A szélesebb keresztmetszetű utcák mentén (Katalin út, Boglárka utca) nyílt árkos vízelvezetés található, azonban az utcák többsége olyan szűk, hogy a nyílt árok kialakítása nem lehetséges. A szintvonalakra merőleges, meredek utcákon szintén nincs lehetőség a megfelelő vízelvezetés kiépítésére. Az intenzívebb esőzés alkalmával természetes csatornákként funkcionálnak, a burkolatlan felületeken intenzív eróziót idéz elő, mély árkok keletkeznek és a hordalék (főként a merőleges utcák szórt burkolata) az alacsonyabban fekvő területeken gyűlik össze. A túlépítés, a növekvő burkolt felületek aránya csökkenti a talajba helyben beszivárgó csapadék mennyiségét, növelve a lefolyási tényezőt és a villámárvizek kialakulásának kockázatát.

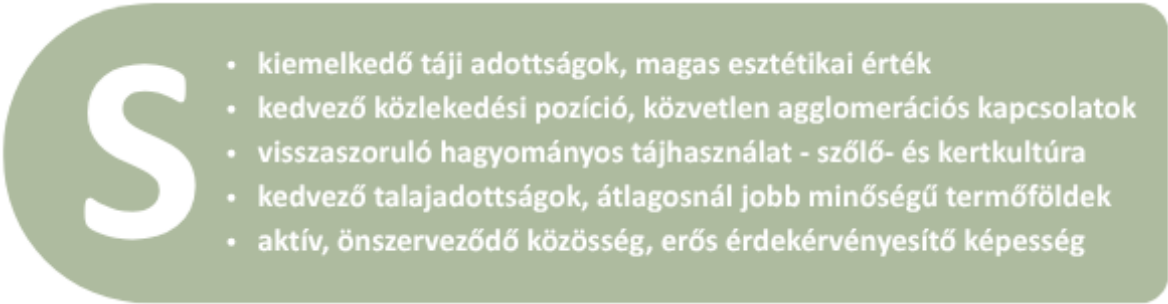




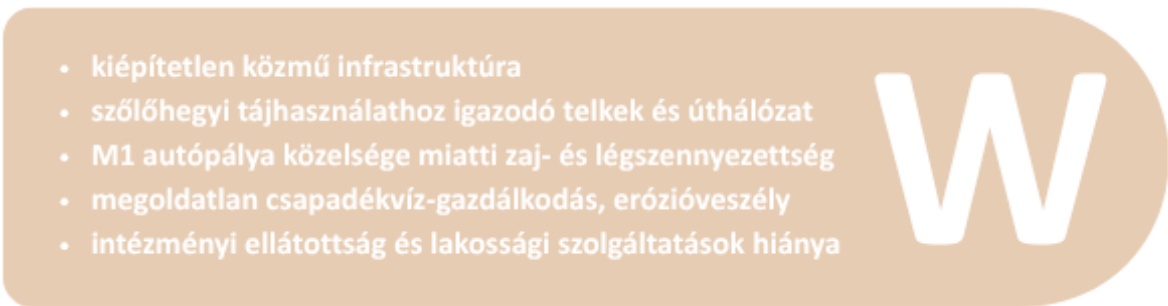
A terület jellemző folyamatainak összefoglaló értékelése

Biatorbágy Katalin-hegy településrészen az elmúlt évtizedekben kritikus átalakulási folyamat indult meg, melynek kicsúcsosodása napjainkban zajlik. A múltbeli zártkerti örökség és a jelenkori szuburbanizációs nyomás feszül egymásnak. A belső (erősségek, gyengeségek) és külső (lehetőségek, veszélyek) tényezők összesítése segíthet a terület helyzetének megértésében és az ideális fejlesztési irány kiválasztásában.

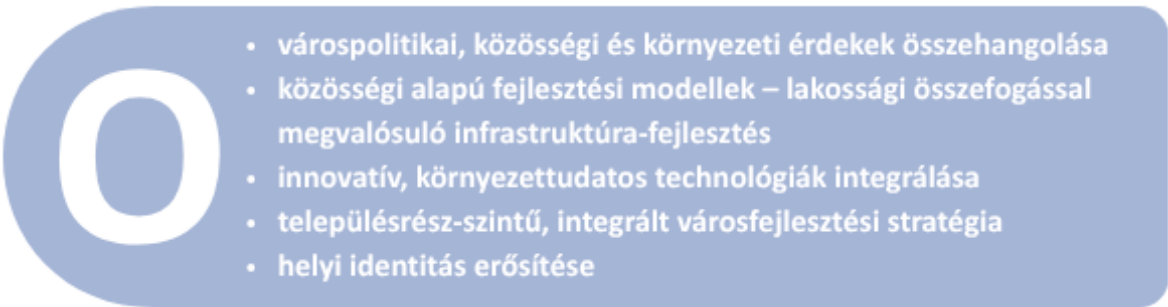
SWOT analízis

**S**

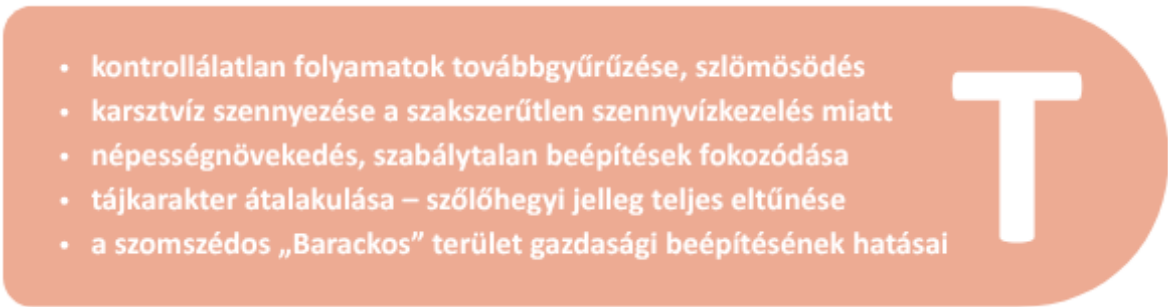
- kiemelkedő táji adottságok, magas esztétikai érték
- kedvező közlekedési pozíció, közvetlen agglomerációs kapcsolatok
- visszaszoruló hagyományos tájhasználat - szőlő- és kertkultúra
- kedvező talajadottságok, átlagosnál jobb minőségű termőföldek
- aktív, önszerveződő közösség, erős érdekérvényesítő képesség

**W**

- kiépítetlen közmű infrastruktúra
- szőlőhegyi tájhasználatához igazodó telkek és úthálózat
- M1 autópálya közelsége miatti zaj- és légszennyezettség
- megoldatlan csapadékvíz-gazdálkodás, erózióveszély
- intézményi ellátottság és lakossági szolgáltatások hiánya

**O**

- várospolitikai, közösségi és környezeti érdekek összehangolása
- közösségi alapú fejlesztési modellek – lakossági összefogással megvalósuló infrastruktúra-fejlesztés
- innovatív, környezettudatos technológiák integrálása
- településrész-szintű, integrált városfejlesztési stratégia
- helyi identitás erősítése

**T**

- kontrollálatlan folyamatok továbbgyűrűzése, szlömösödés
- karsztvíz szennyezése a szakszerűtlen szennyvízkezelés miatt
- népességnövekedés, szabálytalan beépítések fokozódása
- tájkarakter átalakulása – szőlőhegyi jelleg teljes eltűnése
- a szomszédos „Barackos” terület gazdasági beépítésének hatásai

Erősségek (Strengths)

A terület legfőbb vonzerejét a kiemelkedő táji adottságok és a magas esztétikai értéket hordozó panoráma adja, amely a kedvező agglomerációs közlekedési pozícióval párosulva vonzó üdülőövezet ígérete. Ezen tényezők kedveznek leginkább a betelepülési vágyóknak. Az egykori történeti szőlőhegy hagyományos szőlő- és kertkultúrája részlegesen még mindig fellelhető a területen, amely egyedi identitást kölcsönöz a hegynek. Meghatározó belső erőforrás az aktív, önszerveződő lakóközösség, mely erős érdekérvényesítő képességgel rendelkezik.

Gyengeségek (Weaknesses)

A területnek számos gyengesége, hiányossága van, melyek komoly korlátokat állítanak a településrész átalakulása elé. Legfőbb probléma a műszaki infrastruktúra kiépítetlensége, a víz-, villany- és szennyvízhálózat a terület nagy részén hiányzik. A telek- és úthálózati struktúra az egykori szőlőhegyi tájhasználatához igazodva alakult ki, hosszú szíjparcellák, keskeny, meredek utak jellemzik. A domborzati adottságok, a szintvonalakra merőleges utak és a csapadékvíz-elvezetés/kezelés megoldatlansága komoly problémákat okoz a területen. A terület funkcionális hiányosságait tovább súlyosbítja, hogy az egyre növekvő lakosság ellenére az alapvető intézményi ellátás (üzletek, egészségügy, oktatás stb.) és szolgáltatások teljesen hiányoznak, ami tovább növeli a helyi lakosság autóhasználatát, kiszolgáltatottságát.

Lehetőségek (Opportunities)

A terület fejlesztésének kulcsa a szabályozási környezet és a tényleges használat összehangolásában rejlik. Egy településrész-szintű, átfogó tervezéssel meghatározható a várospolitikai, közösségi és környezeti érdekeket is szem előtt tartó fejlődési irány. A jelen tanulmányban is megfogalmazott forgatókönyvek eltérő követelményeket támasztanak a városvezetés és a lakóközösség irányába, azonban néhány kérdésben egyértelmű az irány. **A Katalin-hegyen fenntartható üdülő- vagy korlátozott lakóterület alakítandó ki, melyhez a műszaki infrastruktúra kiépítése szükséges.** A lakossági összefogás és a pályázati-önkormányzati források tudatos összekapcsolása lehetőséget ad az infrastruktúra szakaszos, de minőségi fejlesztésére, mely főként a helyi lakosság finanszírozásával valósulhat meg. Továbbá innovatív, környezettudatos technológiák bevezetése is javasolt.

Veszélyek (Threats)

A jelenlegi káosz helyzet régóta megoldásra vár, egyre sürgetőbb feladat, halogatása komoly kockázatokkal további eszkalációval járhat. A legégetőbb veszély az ökológiai degradáció, különösen a nyílt karsztvízbázis szennyeződése a szakszerűtlen szennyvízkezelés, permetezés stb. miatt. Az állandó laccímbejelentést lehetővé tevő, de a lakófunkciót tiltó jogszabályi ellentmondás következtében a területen állandó jelleggel letelepülők sok esetben illegális, kontroll nélküli beépítéseket hoznak létre, mely a terület szlömösödését és a jelenlegi telekszerkezet konzerválását eredményezi. A Katalin-hegy túlépítése és népességnövekedése a táji karakter végleges elvesztését hordozza magában, felemészti a zöldfelületeket és veszélyeztetve a környező védett természeti területeket. A lakóterületi kijelölés esetén az igénybevehető családtámogatási lehetőségek (CSOK, babaváró hitel stb.) ugrásszerűen és hirtelen növelnék meg a hegy humán-infrastruktúra fejlesztésének igényét (bölcsőde, óvoda, gyermekorvos stb.), melynek kiépítése és fenntartása, üzemeltetése jelentős anyagi terhet jelentene az önkormányzatnak.

A külső környezeti nyomás szintén jelentős. Az M1 autópálya és az 1. sz. vasútvonal közelsége jelentős zaj-, rezgés- és légszennyezést okoz a terület nagy részén, a szomszédos „Barackos” gazdasági célú beépítése okozta környezeti terhelés pedig tovább ronthatja a településrész lakosságának életminőségét.

Összességében elmondható, hogy a Katalin-hegy jövője azon múlik, hogy **a városvezetés és a lakóközösség képes-e a jelenlegi „spontán alakuló lakóterületet” egy jól tervezett és szervezett, infrastrukturálisan támogatott, de táji értékeit megőrző területté formálni.**

Érték- és problématérkép

Értéktérkép

A Katalin-hegy számos értékkel rendelkezik, melyek főként a kiváló természeti, táji adottságaiból erednek.

A Táji adottságok fejezetben részletesen bemutatásra került a terület természeti környezete, az északi-északkeleti irányból körülölelő magterületi erdőterület. A beerdősült természetközeli állapot a hegytetőt és Katalin út mentét jellemzi. Ez a terület fokozottan érzékeny tájképi zónaként jelölhető, illetve egyfajta pufferzónaként is funkcionál a beépített terület és az ökológiai hálózat részét képző erdőterület között. Számos beépítetlen, felhagyott telken megindult a szukcessziós folyamat, erdősült telekrészek alakultak ki, melyek zöld szigetekként vannak jelen az üdülőterületen. Ezeken a területeken kiemelten fontos a zöldfelületek megőrzése.

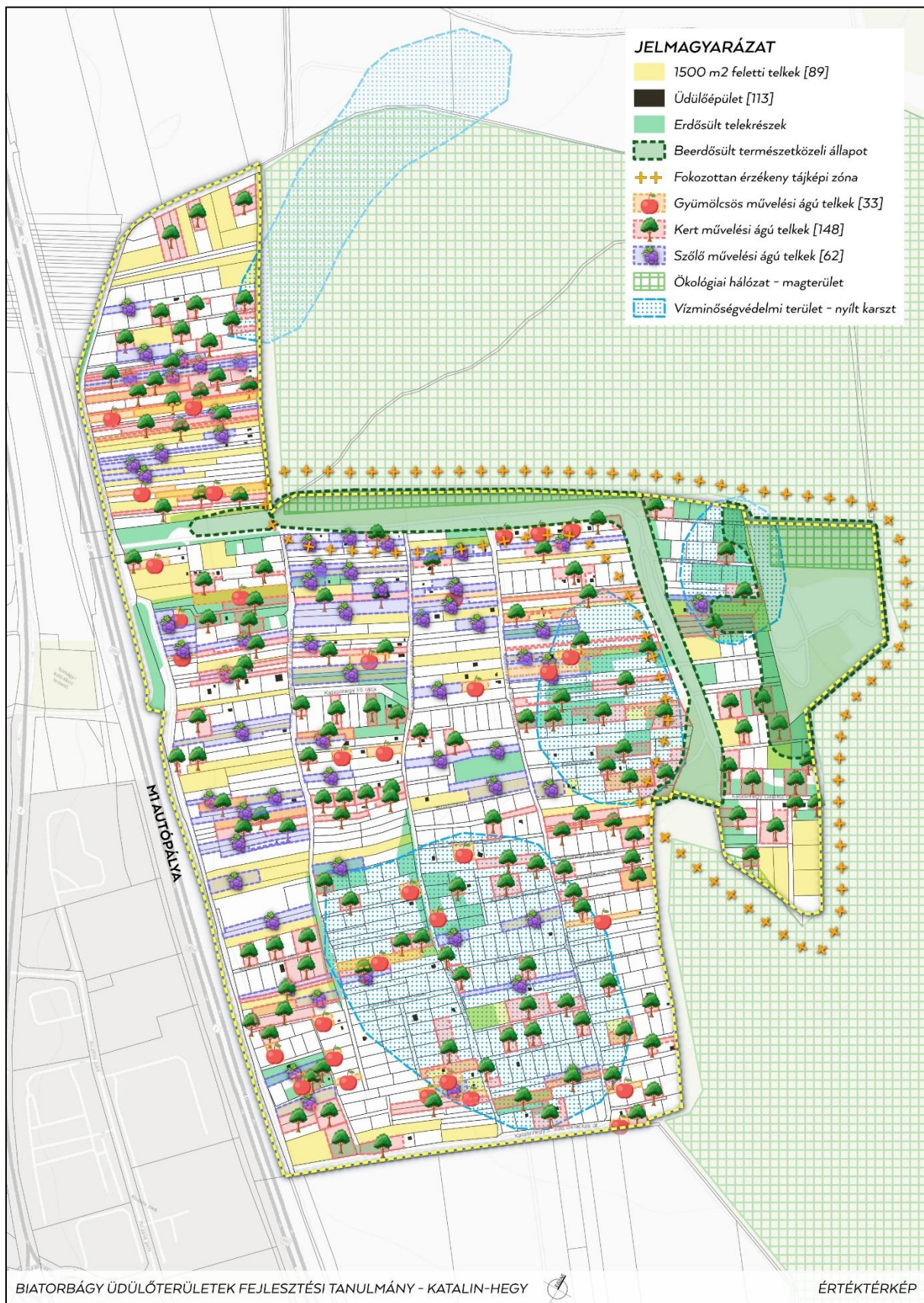
A történeti tájhasználat habár mára már jelentősen visszaszorult, a művelési ágak tekintetében még jelen van a területen. Az építési telkek kb. 28%-a gyümölcsös, kert vagy szőlő művelési ágú, melyből a kert jelentős többségben van.

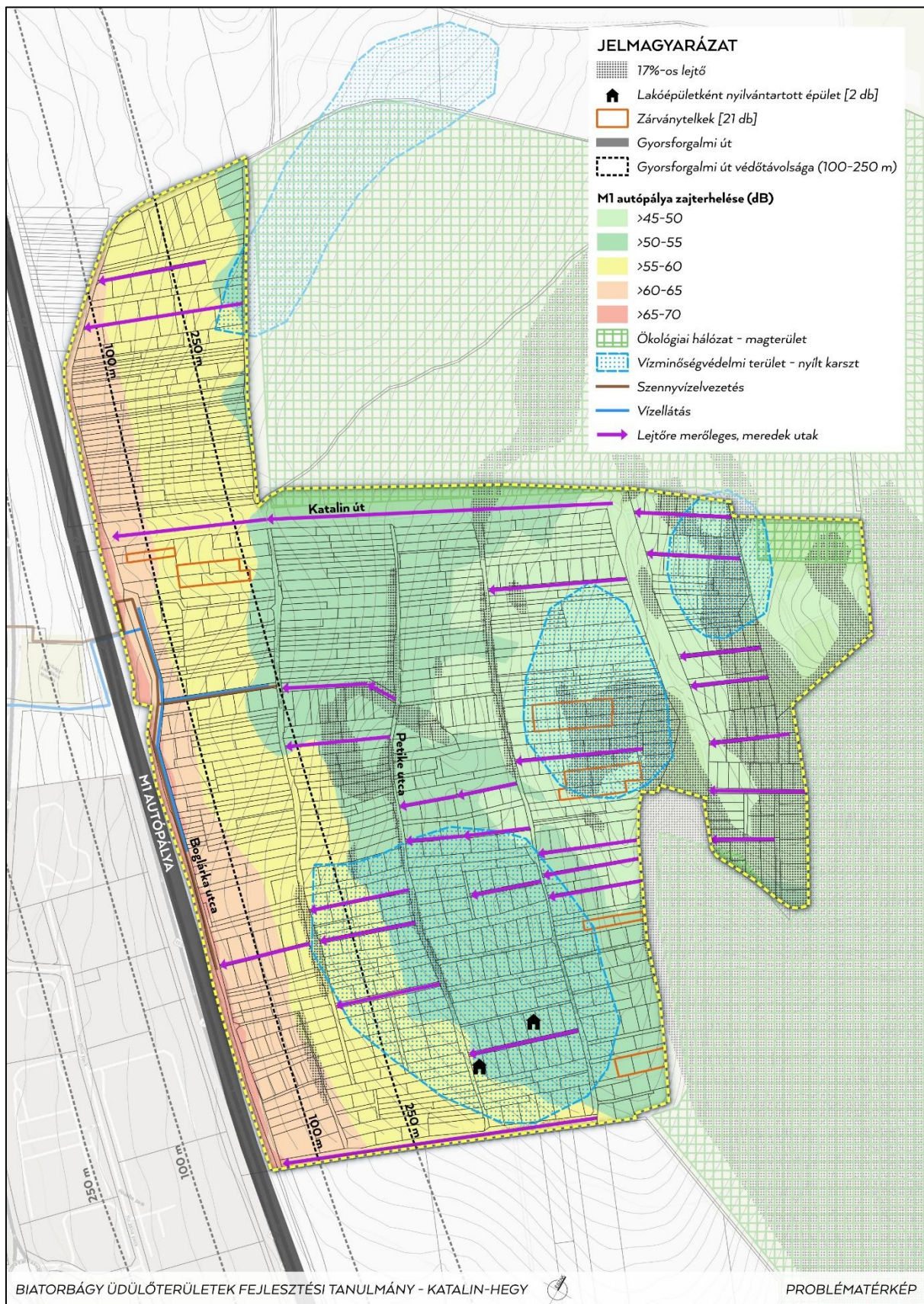
Értékként értelmezhetők az ingatlan-nyilvántartásban szereplő üdülőépületek, melyből 113 van a területen, ami a nyilvántartott 700 épület/építmény csupán 16%-a.

Problématérkép

Az értékek mellett számos probléma és konfliktus is felmerül a Katalin-hegy esetén. Az üdülőterület vonatkozásában a legjelentősebb probléma az M1 autópálya zaj-, rezgés- és légszennyezése. A térképen a zajterhelés került ábrázolásra, melyről jól leolvasható, hogy a hegy kb. harmada jelentős terheléssel érintett, melyet a *Művi adottságok* fejezet részletesen bemutat.

Az állandó lakosság számának növekedése, vagyis egy nem legalizált lakóterületi forma kialakulása szempontjából azonban sokkal több és jelentősebb problémák is felmerülnek. Az egyre több beköltöző idővel igényt formál – a hatályos szabályozás alapján jogalap nélkül – megfelelően kialakított műszaki infrastruktúrára. A vizsgálati munkarészben részletesen feltárássra került a közművek és az úthálózat állapota, melynek rendezése és kiépítése jelenleg nem kötelessége az önkormányzatnak, hiszen a terület üdülőövezeti besorolású, nem újonnan beépítésre szánt, illetve nem rehabilitációra kijelölt terület. **Amennyiben lakóterületi övezetbe kerül átsorolásra a terület, vagy akár egy része, úgy az önkormányzatnak biztosítania kellene a teljes közműellátást és a megfelelő méretezésű és kialakítású úthálózatot, járdát.** A meredek, lejtőre merőleges utcákon a közművek kiépítése magas ráfordítási igényű, az ivóvíz hegytetőre való felnyomása és üzemeltetése jelenti a legnagyobb költséget. Az ivóvízhálózattal párhuzamosan kell kiépíteni a szennyvízelvezető-csatornát, mely jelentős szennyvíztisztító kapacitásnövelést igényel. A csapadékvíz-gazdálkodás - elvezetés, összegyűjtés, helyben tartás, szikkasztás – szintén jelentős tervezést és költségeket jelent.





Helyi jogszabályi környezet

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

A külterületi fekvésű Katalin-hegy zártkerti ingatlanjainak területén — függetlenül attól, hogy kivett vagy termőföld státuszban van az ingatlan-nyilvántartás szerint — az országos jogszabályok alapján kétféle építési szabályozási környezet alakult ki az autópálya úttengelyétől mérve 100 méter széles területen a Boglárka utca menti telkeken és a 100 méteren túli területeken. Ez a szabályozás 2002 óta hatályos, ha a területfelhasználási egységeket tekintjük, kivéve a Katalin-hegy tetején található ún. „Művésztelep” területét.

Jelenleg az autópálya úttengelyétől mért 250 méter széles zónában az OTÉK előírásaihoz hasonlóan a TÉKA sem enged új beépítésre szánt területet kijelölni, kivéve gazdasági területet. Hasonló korlátozás 2008. szeptember 12. óta hatályos, viszont ezzel ellentétben a hatályos szabályozási tervben 100 méter széles területen van beépítésre nem szánt terület kijelölve kertes mezőgazdasági területként. A 100 méter és 250 méter széles terület között is hétvégiházás üdülőterület került kijelölésre 2002-ben, mely besorolás a 2016. és 2019. évi felülvizsgálat során sem került módosításra a jogfolytonosság érdekében és a kártalanítási igény elkerülése miatt.

Az Mk-1 övezethatár kialakítása során 2002-ben törekedtek a tervezők a kialakult telekhatárok figyelembevételére, azonban a hosszú keskeny telkeknél elkerülhetetlen volt a kétféle övezetbe tartozás, a kertes mezőgazdasági és a hétvégiházás üdülőterület építési övezet. Az előzményekből következik, hogy a beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági terület nem módosítható beépítésre szánt üdülőterületre a 250 méter széles területen belül azoknál a hosszú telkeknél, ahol az övezethatár telken belül található. Ezt az övezethatárt jelenleg nem kell kötelezően kialakítani telekhatárként, mivel felmentést ad ez alól az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése. A meglévő épület bővítése/átépítése, vagy új épület építése esetén úgy kell tekinteni ezt az övezethatárt, mintha telekhatár lenne, és ennek megfelelően kell számolni a beépítési paramétereket. Ott fordulhat elő komolyabb korlátozás emiatt, ahol épületet érint az övezethatár vagy a telekrész olyan kis területű, hogy nem lehet elhelyezni rá épületet.

Az Mk-1 övezetben most nem lehet elhelyezni lakóépületet, új gazdasági épületet pedig csak az 1500 m²-nél nagyobb telken lehet. Az Mk-1 övezettel lefedett terület közel 7 hektár nagyságú, és nagyon vegyes telekszerkezettel rendelkezik. Összesen 116 db Mk övezetbe sorolt telek van, melyből 2 zárványtelek. A légifotók vizsgálata alapján a telkek 60%-a beépített. Az ingatlan-nyilvántartás alapján 23 épület/építmény, főként gazdasági épület és néhány üdülőépület található az övezet telkein, azonban a valóságban ettől jóval több van. 1500 m² feletti telek összesen 24 db van, azonban ezek többségét az övezeti határ kettévágja. Azon telekrészek közül, melyek Mk besorolásúak csupán csak 5 db nagyobb, mint 1500 m².

Katalin-hegy nagyobb része (kb. 80 hektár, 797 db telek) 2002 óta hétvégi házas üdülőterületben van, 2002-2019. között Üh-1 jelű övezetben, kivéve az ún. „Művésztelep” területét, mely Üh-2 jelű övezetben volt. 2019. évi felülvizsgálat során a nyílt karszt területek miatt az üdülőterület differenciáltan került lehatárolásra Üh-1 és Üh-3 jelű övezetre. Utóbbi övezet került kijelölésre a nyílt karszttal érintett telkekre (20 db tömb, 300 db telek), és csak egy paraméterben tér el az Üh-1 övezettől, a legkisebb kialakítható telekméretben, ami 300 m²-rel nagyobb. Ekkor került különleges beépítésre szánt területbe, egy új K-Műt jelű építési övezetbe a tervezett művésztelep 4,76 hektár nagyságú telke (039 hrsz.), melynek célja a telek tulajdonosi igények szerinti hasznosításának, beépítésének megvalósíthatósága volt, de figyelembe véve a természeti értékek miatti korlátokat, az erdősültséget és a magterületet. Utóbbi mozaikosan kialakult telekrészek megtartandó fás területként és a telek zöldfelületként kialakítandó része kötelező szabályozási elemekkel kerültek lehatárolásra.

A Katalin út mentén **kiszabályozott Gksz-1 és Z-1 jelű területek**, melyek telekalakítása még nem történt meg, így jelenleg az önkormányzati tulajdonú közút részét képezik.

A 041 hrsz.-ú telken a helyi egyesület üzemeltetése alatt álló közösségi tér van, mely Ek jelű rekreációs erdőterület övezetbe sorolt területen helyezkedik el. Lehetőség van a közösségi tér zöldterületbe sorolására, mely geodéziai felmérés alapján a településtervben módosítható.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Üh-1	SZ	900	18	10	15	60	0,10	(3,5) 4,5
Üh-3	SZ	1200	18	10	15	60	0,10	(3,5) 4,5
K-Műt	SZ	3000	30	10	10	60	0,20	(4,5) 6,0 ^K
Mk-1	-	3000	-	3	10	85	-	5,0

SZ: Szabadonálló beépítési mód

^K: 6,0 m épületmagasság legfeljebb kulturális, közösségi, oktatási rendeltetés esetén lehet

3. táblázat: A tervezési területen hatályos építési paraméterek (forrás: Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata)

Az Üh építési övezetek előírásai közül kiemelendő, hogy lakó rendeltetés nem létesíthető és új épület elhelyezéséhez teljes közművesítettséget kell biztosítani. Utóbbi korlát alól felmentést adna a jóváhagyott Települési Szennyvízkezelési Programban foglalt megoldás, ha elkészült volna a szikkasztási próba. Ugyanakkor elhelyezhető az üdülónépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási rendeltetés, de szállás nem. A beépítettségre egy olyan korlát van beépítve, hogy legfeljebb a legkisebb kialakítható telekméret kétszeresére lehet számolni, így csak max. 180 vagy 240 m² alapterülettel építhető üdülőépület bármilyen nagy is a telek. Speciális előírás az üdülőterületen, hogy a beépíthető telekszélesség 11 m, nyúlványos telek és fekvő telek nem alakítható ki, a min. oldalkert 3 m. Magánút csak úgy alakítható ki, ha kettő vagy több telket tár fel. Az épületeket egy tömegben lehet kialakítani, különálló épületek nem építhetők, ami a melléképületekre is vonatkozik, így a garázsra és egyéb tárolóépületre is. **A hatályos Hész alapján telkenként egy üdülő (épület) helyezhető el, mely egy üdülőegységet foglalhat magába.**

Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbiakban mutatjuk be:

„32. Hétvégi házas „Üh” üdülőterület általános előírásai

33. § (1) A hétvégi házas terület az időszakos pihenést szolgáló épület elhelyezését és telekhasználatát szolgáló terület, amelyen **telkenként egy üdülőegységet magába foglaló üdülő (épület) helyezhető el.**

(2) Az építési övezetekben **lakó rendeltetés nem létesíthető.**

(3) A hétvégi házas területen a terület rendeltetésével összhangban lévő, az üdülónépességet ellátó **kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egység** elhelyezhető.

(4) Az üdülőterületeken a beépítettség számításakor a figyelembe vehető telekterület legfeljebb a legkisebb kialakítható telekterület kétszerese lehet.

(5) Üdülőterület építési övezeteiben **rendeltetési egységenként legalább két másik gépkocsi** telken belüli elhelyezését kell biztosítani.

(6) Hétvégi házas üdülőterület építési övezeteiben (Katalin-hegy és Peca-tó) csak a **teljes közművesítés megléte** esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni, ettől eltérni csak jóváhagyott **települési szennyvíztisztítási program alapján** lehet.”

34. § (2) Az **Üh-1** építési övezetben:

a) Az övezetben csak a szabályozási terven jelölt, kialakult vagy kialakítandó, közutakról megközelíthető telek alakítható ki.

(3) Az épületeket **egy épülettömegben** kell kialakítani.

(5) A Katalin-hegyen az **Üh-1 és Üh-3**, valamint az Üh-4 építési övezetekben:

a) a kialakítható **telekszélesség min. 18 m**,

b) a **beépíthető telekszélesség min. 11 m**,

c) az **oldalkert mérete min. 3 m**,

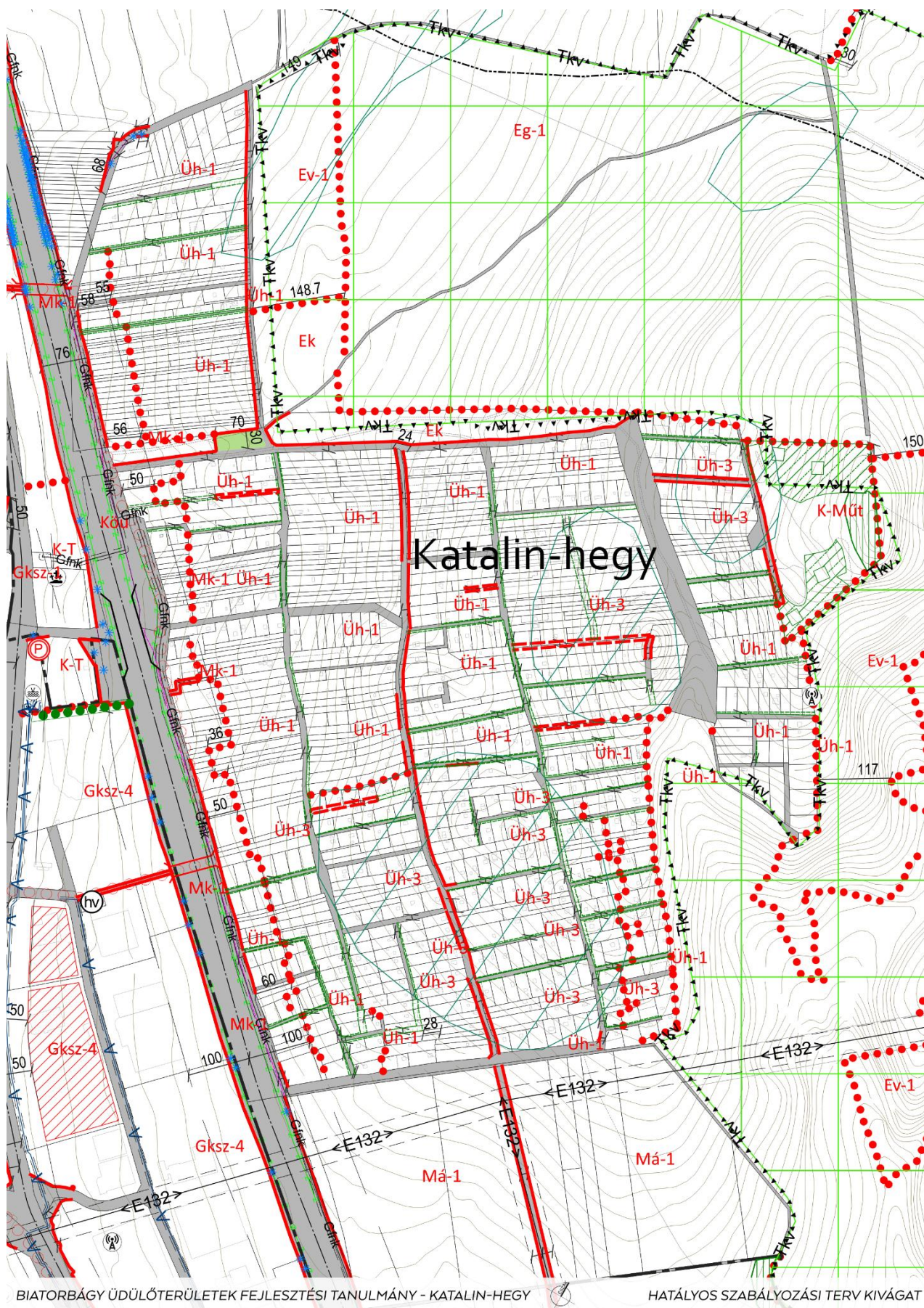
d) **új fekvőtelek vagy nyeles telek nem** alakítható ki,

e) kettőnél kevesebb telket feltáró magánút **nem** alakítható ki.

40. Különleges Művésztelep építési övezete „K-Műt”

41. § (1) A K-Műt jelű építési övezetben kulturális, közösségi szórakoztató, oktatási és üdülő műteremlakás rendeltetések helyezhetők el. A rendeltetési egységek száma max. 20 db lehet. A kulturális, közösségi és oktatási fő rendeltetéseken belül főrendeltetési egységenként legfeljebb a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

(4) Az SZT-n lehatárolt telek zöldfelületként kialakítandó részén legfeljebb 1 db max. 4 m épületmagasságú, max. 16 m² alapterületű kilátó, obeliszk építhető.



Az autópálya menti 100 méter széles zónában az Mk-1 övezetre több olyan szabály is vonatkozik, amiket a TÉKA átenged helyi szintű szigorúbb építésszabályozásra. Az alábbiakban felsoroljuk az Mk-1 jelű övezetre vonatkozó hatályos szabályokat, melyek közül az 50. § (3) bek. és az 54. § (2) bekezdésben szereplő művelési ághoz kötött kizáró építési jog a TÉKA szerint már nem szabályozható.

„50. §

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás, állattenyésztés és állattartással összefüggő szolgáltató tevékenység céljára szolgáló területei, melyeken a rendeltetéseket kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(3) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperrel (rét, legelő) vagy nádas művelési águ alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(9) Mezőgazdasági területen szakrális építmény övezettől, művelési módtól és telekmérettől függetlenül elhelyezhető.

53. Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

54. §

(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen **erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épület nem** helyezhető el.

(3) **Új gazdasági épület 1500 m²-nél kisebb telken nem** helyezhető el.

(4) A kertes mezőgazdasági övezetekben **birtokközpont nem** létesíthető.

(5) Mk jelű övezetekben **lakó rendeltetés nem** helyezhető el.

(6) Mk jelű övezetben új épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a közterületi telekhatártól legalább **6 m távolságra** helyezhetők el, amennyiben övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik.

(7) Mk jelű kertes mezőgazdasági területen a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) a hátsókerti építési határvonal **40 m mélységig** terjed.

(8) Mk-1 jelű övezetekben a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas **szállás jellegű részt**, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló – **legfeljebb 100 m² alapterületű gazdasági épület** helyezhető el.

(9) Az Mk-1 jelű övezetben a (8) bekezdésben meghatározott rendeltetésen túl elhelyezhető **állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő** szolgáltató építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a **nettó 45 m²-t.**

Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet (TAK és TKR)

Településképi szempontból meghatározó, karakteres területegység Katalin-hegy területe is, a Kertes üdülő karakterterületbe tartozik a Pecatóval együtt.

KERTES ÜDÜLŐ KARAKTERTERÜLET



Épület terepfeltöltésen ne helyezzünk el! Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan telepítsük!

BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Épület terepfeltöltésen ne helyezzünk el! Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan telepítsük!
- Az épület tömegének kialakításakor figyeljünk, hogy 8m-nél szélesebb és 20m-nél hosszabb ne legyen!
- Ne tervezzünk 6m-nél magasabb épületet!
- Magastető csak 35-45°-os hajlásokkal építhető! Ettől kisebb hajlásszögű, túltördelt tetőformát nem építünk!
- Lapostetőt csak akkor építhetünk, ha zöldtetőként alakítjuk ki!

ZÖLDFELÜLETEK

Közterületek:

- Az utcákban új fasor telepítése esetén alkalmazzuk a hagyományos fajtákat, a diófát és a meggyet!
- Szűk utcákban, légszűrő alatt kistermetű fajtát vagy évenkénti visszavágással nevelhető útsorfát válasszunk!
- A Peca-tő környékében a rendezett és tiszta közterület megőrzése végett szemetéstárolók elhelyezése szükséges!
- A csapadékvíz elvezetésre használjuk a hagyományos, gyepes szikkasztó árkokat!
- A házak előtti zöldfelület, - mint a ház kiterjesztett tere, a miénk is - telepítsünk bátran alacsony cserjéket, évelőket vagy egyynyári növényeket és gondozzuk a család örömeire!

Kertek, előkertek:

- Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki!
- Az előkertekben kerti csobogók és idegen hatású kertrészek kialakítását kerüljük el!
- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos anyaghasználattal újítsuk fel!

TKR településképi követelményei a Katalin-hegyre vonatkozóan:

„21. Kertes üdülőterületekre vonatkozó településképi követelmények

25. § (1) A településképi szempontból meghatározó területen egyedi építészeti követelmény:

- a) az épületszélesség a 8 m-t, az épülethossz a 20 m-t nem haladhatja meg;
- b) lapostető tagolt épülettömeggel alakítható ki;
- c) közterületi kerítés az utca tengelyvonalától mért 5 m-en belül nem alakítható ki.”

Ez az utolsó bekezdés elsősorban a keskeny dűlőutak mentén jelent korlátozást övezettől függetlenül, mert ha nincs 10 méter széles a közterület, akkor beljebb kell tenni a kerítést, mint a jogi telekhatár, pl. 4-5 méter széles közterület esetén legalább 2-3 méterrel. Ez összefügg a HÉSZ hatályos előírásával, hogy az Mk övezet területén a közterületi telekhatártól legalább 6 méterre kell elhelyezni az új épületet (felszínen és felszín alatt is), de az üdülőterületen ilyen szabály nincs. Így Katalin-hegy üdülőterületein a HÉSZ 47. § (10) bekezdése az irányadó, hogy a közlekedési célú külterületi utak telekhatárától mért 10,0 - 10,0 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

Országos jogszabályi környezet

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Katalin-hegy területén is figyelembe kell venni azt az általános szabályt, hogy „az építési jogi szabályozásnak, a településtervezésnek, az építésügyi hatósági rendszernek, valamint az építmények tervezésének és kivitelezésének az arányosság és a használatazonosság elvén kell alapulnia, amely együttesen jelenti a szabályozás közérthetőségét, a digitális eszközök széleskörű igénybevételét, az építmények rendeltetésüknek megfelelő használatát, valamint az épített örökség védelmét és az újabb minőségi építészeti alkotások támogatását és az akadálymentességet”, az építészet, a településtervezés, a zöldinfrastruktúra-tervezés és az építészeti örökség megőrzése kiemelkedő szerepet játszik a klímavédelemben”. A Méptv. meghatározza az építészeti alapelvek rendszerét, melynek kiemelt pontjai: a szükséges minimum elve, a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve és a természeti rendszerek megőrzésének elve.

A törvény továbbra is tartalmazza településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények között a **helyi közút céljára történő lejegyzést és az útépitési és közművesítési hozzájárulást**, azonban a korábbi Építési törvénnyel ellentétben nem rendel hozzá részletszabályokat, hanem azokat a törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szabályozná, ha megszületett volna róla a kormányrendelet. Javasoljuk a korábbi **Építési törvény** részletszabályait figyelembe venni ezekre a jogintézményekre:

„Útépitési és közművesítési hozzájárulás 28. § (1) A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési – a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi – önkormányzat feladata.

(2) Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészt járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés bekezdései, amiket a Méptv. nem szabályoz a telekalakítás sajátos jogintézményénél:

„Étv. 27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételeivel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért **a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár.** A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő **telekérték növekedés figyelembevételével** kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi engedéllyel vagy az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

(6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján **csak az egyik oldali teleksorból lehetséges,** akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában – rendeletben – **egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.**

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) Az (1)–(8) bekezdés előírásait **kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.**

A szabályozási vonalakra vonatkozó szabályok a Méptv. -ben ugyanazok, mint az Építési törvényben, csak átkerültek a telekalakítás paragrafusába:

„Méptv. 88. § (2) A szabályozási vonal szerinti telekalakítást **legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység** megkezdéséig kell elvégezni.

(5) A helyi építési szabályzatban – **szabályozási vonalként** megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de **legfeljebb hét évig** érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente **felül kell vizsgálnia** a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

(6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló területrész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.

A telekalakítás továbbra is sajátos jogintézmény a Méptv. szerint is, mely tartalmazza azt a fontos szabályt, hogy új beépítésre szánt vagy **jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési**

szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

TÉKA: A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A Mépt. törvényhez kapcsolódóan került elfogadásra a TÉKA, mely 2025. január elseje után indult tervezés esetén váltja fel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK), mely alapján a HÉSZ is készült.

A TÉKA-val párhuzamosan az OTÉK eltérő időállapotai szerinti jogalkalmazás is jelen van, melyet viszont a TÉKA záró rendelkezései felülírnak, pl. a mezőgazdasági területeknél is:

*„A **TÉKA 136. § (2) bekezdés:** „Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában **2025. június 30-át** követően*

a) indul a hatósági eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul az építészeti tervtanács vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

*az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a **34. § (6)–(12) bekezdését**, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az*

1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

(3) A 4. § szerinti egyedi eltérési kérelem jóváhagyása esetén az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakat az egyedi eltérési jogosultsággal együttesen kell alkalmazni.”

A Biatorbágyi hatályos HÉSZ kertes mezőgazdasági területeire vonatkozó előírásokkal szemben is (mely az OTÉK közbenső, azaz a 2021.07.15. napján hatályos időállapot szerinti), a TÉKA 34. § (6)–(12) bekezdések alkalmazandók 2025. június 30-tól az építési engedélyezési eljárásokban. Biatorbágyon szigorúbban van szabályozva, hogy mekkora telken lehet elhelyezni gazdasági épületet, valamint birtokközpont és lakóépület sem létesíthető, továbbá a legnagyobb beépítettség is kevesebb lehet, 10% helyett csak 3%.

A TÉKA bevezette az **egyedi eltérés fogalmát**, melynek eredményeként, OTÉK vagy TÉKA állapottól függetlenül egyedi eltérés kérhető **terepszint felett és terepszint alatt beépítettség, beépítési magasság, szintterületi mutató, zöldfelület megengedett legkisebb mértéke, illetve gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma** tekintetében a TÉKA 4. §-ban meghatározott mértékben és esetekben.

TÉKA 44. § rendelkezik a telek beépítésének feltételeiről, melyek kibővültek az OTÉK-hoz képest, mert figyelembe veszi a kialakult állapotot (domborzati adottságok vagy védett növényállomány miatt nem feltétel a gépjárművel történő megközelítés) és megengedi a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése mellett a szennyvíz közműpótló műtárgy telepítését, valamint a csapadékvíz helyben tartását az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is. Továbbá a villamos energia, ivóvíz, technológiai víz esetében is megengedi a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesítést is teljes közművesítettség esetében.

A hétvégi házas üdülőterületre vonatkozóan az egyik új szabály, hogy a minimális telekméret 600 m², kivéve, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. Ez nem befolyásolja a HÉSZ-t, mert Katalin-hegyen 900 és 1200 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki, csak magánút és közmű műtárgy elhelyezése esetén.

Az OTÉK konkrétan nem írja elő a hétvégi házas üdülőterületen, hogy lakó rendeltetés nem helyezhető el, viszont a TÉKA már egyértelműen megtiltja, továbbá szabályozza, hogy új kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem lehet több 400 m²-nél. Ezen kívül felsorolja, hogy milyen épületek nem helyezhetők el: nagykereskedelmi üzlet és raktár, üzemanyag-töltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét, parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, parkolóház, e rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység végzésére szolgáló épület és építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

A különleges beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan továbbra is vonatkozik, hogy legfeljebb 10% lehet a beépítettség, viszont az OTÉK-kal ellentétben a legkisebb zöldfelületi arány is meg van határozva 50%-ban, ha a HÉSZ nem állapít meg ennél szigorúbb értéket. **Az új településrendezési tervben a HÉSZ új Kb-Sz (különleges beépítésre nem szánt szolgáltató területén) övezetben a legkisebb zöldfelületet 50%-ban állapítja meg, vagyis nem szigorít.**

A TÉKA a 48. §-ban szabályozza a nyúlványos telkek kialakítását is, és a már kialakult közterületi kapcsolat nélküli zárványtelkek esetében megengedi a nyúlványos telekké alakítást, emiatt felülvizsgálatra javasolt a HÉSZ nyúlványos telkekre vonatkozó tilalma és kialakításának szabályai. **A jelenleg 30 db telek átalakítható lenne nyúlványos telekké, ha a szomszédos telkek tulajdonosai meg tudnának egyezni ez ügyben.** A nyúlvány mérete 3 és 6 m között lehet, aminek megfelel a most hatályos HÉSZ 13. § (3) bekezdésben előírt 6 m, azonban a TÉKA-val ellentétben az is elő van írva a HÉSZ 13. § (2) bek.-ben, hogy a nyúlvány nem csatlakozhat magánúthoz⁸.

A TÉKA a **közművesítettség mértékét** ugyanúgy szabályozza, mint az OTÉK, a közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások műtárgya alkalmazásával történhet. Az egyedi közműpótlókra vonatkozóan lehet szigorúbb a HÉSZ, és ki lehet zárni a vízminőségvédelmi övezettel érintett területeket.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletről (a továbbiakban: TEZIR) Katalin-hegyre vonatkozóan is lényeges előírás a 8. § (1) bekezdés, mely a zöldtérfogat nagyságát nem engedi csökkenteni:

„az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét”.

További fontos előírás a meglévő növényzet védelme érdekében, hogy a telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő. A burkolatokat úgy kell megtervezni, hogy a lehető legkisebb mértékben érintse a telek és a csatlakozó közterület meglévő növényzetét, és megmaradjon vagy telepíthető legyen a környezetében a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas árnyékoló növényzet.

Jogszabályi változások a mezőgazdasági területeken

A TÉKA és az OTÉK között lényeges különbség, hogy az OTÉK az egyes általános használatokhoz eltérő szabályokat rendelt a 29. § (2c) (2d) bekezdésekben, amiket a TÉKA módosított:

- kertes mezőgazdasági terület övezetén lakás nem létesíthető OTÉK szerint, de a TÉKA már megengedi
- tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetén a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését, de a lakóépület elhelyezését megengedte, ellentétben a TÉKA-val.

A TÉKA 34. § (10) alapján a tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, a kertes és általános mezőgazdasági területeken azonban igen.

⁸ nyúlványos telek: a telektömbön belüli olyan telek, amely csak – elsődlegesen ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyúlványos résszel, nyéllel kapcsolódik a közterülethez vagy magánúthoz.

Jelentős jogszabályváltozás, hogy az OTÉK területnagysághoz és művelési ágakhoz kötött határozott meg beépítési szabályokat, míg a TÉKA csak területnagysághoz kötött. A TÉKA az OTÉK-hoz képest bővítette az elhelyezhető rendeltetések körét és már nem lehet művelési ághoz kötött szabályozni.

Fontos hangsúlyozni, hogy a TÉKA a mezőgazdasági területek szabályozása esetén lehetőséget ad a helyi építési szabályzatban szigorúbb rendelkezések megalkotására. Jelenleg szigorúbb a HÉSZ. A TÉKA 34. § (11) bekezdés kimondja, hogy **mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken** építmény **legfeljebb 10%-os** beépítettséggel helyezhető el. **A HÉSZ ezt jelenleg 3%-ban teszi lehetővé.**

A TÉKA 34. § (8) bekezdése alapján, ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, általánosan lehetőséget biztosít **egy lakó rendeltetésű épület** elhelyezésére kertés mezőgazdasági területen, **egy hektár feletti telken**, ha az előírt feltételek együttesen teljesülnek: a lakó rendeltetésű épület **bruttó alapterülete a 150 m²-t** nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és a **közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is –** biztosított.

A 2025 augusztusában újonnan bevezetett TÉKA 34. § (7a) bekezdés pontosítja a (6) és (7) bekezdésben foglalt rendelkezéseket, és lehetővé teszi a **mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű épületek** elhelyezhetőségét 1500 m²-nél nagyobb telken is, ha a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépíttség felét nem haladja meg, és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. Ez utóbbi eltérési igény alátámasztására részletes vizsgálatok és indoklás szükséges.

Az OTÉK és TÉKA alapján is birtokközpont legalább 10 000 m² területű telken helyezhető el. A HÉSZ ezt most tiltja és nem is javasolt ezen változtatni.

**„A kertés mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
34. §**

(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet

a) kertés,

b) általános vagy

c) tájgazdálkodási

mezőgazdasági terület.

(3) A kertés mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(4) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(5) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.

(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

a) a 720 m²-t el nem érő területű telken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével – épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,

c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapkörű oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.

(7a) Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépíttség felét nem haladhatja meg.

(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertés mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

Az 1. melléklet alapján a beépítési határértékek:

2. A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
12.	kertés mezőgazdasági terület	10, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	„

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT)

Az MaTrT tartalmazza a Biatorbágyra is vonatkozó Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (a továbbiakban: BATrT). Katalin-hegy területére vonatkozóan a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve **kertés mezőgazdasági térséget és települési térséget** jelöl, figyelembe véve a hatályos területfelhasználási egységek határait. Települési térség területén bármilyen övezet kijelölhető, nincs korlátozás, a kertés mezőgazdasági térségben is ki lehet jelölni építési övezetet, ha jól illeszkedik a meglévő településszerkezethez és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

Az **agglomerációra speciális, szigorított rendelkezések vonatkoznak** a beépítésre szánt terület növekménye tekintetében, mely új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület kijelölésére, illetve a **kertés mezőgazdasági térség beépítésre szánt területi igénybevételére** vonatkozik. A települési térségre vonatkozó 2%-os új beépítésre szánt terület arányának meg kell felelni, ami Biatorbágy esetében összesen 26,889 hektár jelent, ezért Katalin-hegy területén az Mk övezet átsorolása gazdasági célú építési övezetbe nem csak szakmai, hanem nagyobb várospolitikai körtekintést igényel. Továbbá a kertés mezőgazdasági térségre vonatkozó +1% új beépítésre szánt terület növekmény nem vehető igénybe gazdasági terület kijelölése esetén (autópálya menti 250 m-es sávban csak gazdasági terület jelölhető ki új beépítésre szánt területként).

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban Tftv.)

A Tftv. tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) is a termőföld igénybevételi szabályokat. A zártkerti ingatlanokra is vonatkozik a hasznosítási kötelezettség (kert, szőlő, gyümölcsös, szántó, erdő, fásított terület, gyepterület, gyepterületi ág esetén), melyet az ingatlanügyi hatóság (Földhivatal) rendszeresen ellenőriz (5. §). E kötelezettség elmulasztását a város jegyzője jelezheti a hatóság felé. A hatóság földvédelmi bírságot szabhat ki a tulajdonos részére. Az elmulasztásra vonatkozóan külön szabályokat is tartalmaz a törvény (5/A. §), és lehetőséget ad a nem hasznosított telek szociális földprogramba/mezőgazdasági tevékenység végzése céljából közfoglalkoztatási programba való bevonására 1 évre, melyet az önkormányzat működtethet. A földvédelmi bírság zártkertben az AK értékének háromszorosára emelkedik.

Katalin-hegy területén kb. 10% az átlagosnál jobb minőségű termőföld, azonban ezekre a zártkerti ingatlanokra nem vonatkozik az a szabály, hogy a településrendezési tervben új beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt terület, közpark és közkert csak az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken történhet, illetve csak akkor használható fel, ha nincs ilyen besorolású még fel nem használt terület.

Zártkerti ingatlanoknál különbséget tesz a Tftv. a más célú hasznosítás és a belterületbe vonás során a többi termőföldhöz képest: nem tekinthető más célú hasznosításnak zártkerti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásról szóló

2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonása, illetve a belterületbe vonásnál nem kell figyelembe venni: a földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerültek-e, ütemezett-e a belterületbevonást, szomszédosak-e belterületi földrészletekkel és az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

Ugyanakkor a művelés alól nem kivett zártkertre ugyanúgy vonatkoznak az engedély nélküli más célú hasznosítások szabályai. A zártkerti ingatlannak minősülő termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása esetén a jegyző jelzéssel élhet az ingatlanügyi hatóság felé. Az ingatlanügyi hatóság a jegyző jelzésére az engedély nélküli más célú hasznosítás miatt hivatalból eljárást indít és kötelezi az igénybevevőt a termőföld eredeti állapotba történő helyreállítására, vagy kérelemre utólagosan hozzájárul a végleges más célú hasznosításhoz bírság fejében.

ÉRDEKTÉRKÉP, A VÁROSON BELÜLI ÉRDEKCSOPORTOK, VISZONYA A TERÜLETHEZ, ANNAK JÖVŐKÉPÉHEZ

A Katalin-hegy jövőképeinek meghatározása során alapvető fontosságú a területet érintő érdekhálózat feltérképezése. A településrész helyzetét a jogszabályban meghatározott üdülőövezeti besorolás és a valós, életvitelszerű lakóhasználat közötti feszültség adja, amely mentén a szereplők négy fő csoportba sorolhatók:

1. Szabályozók

Elsődleges feladatuk a jogszabályi keretek fenntartása. **Biatorbágy Város Önkormányzata** a várospolitikai célok mentén a szabályozás kialakításáért felelős, a **Pest Vármegyei Kormányhivatal** az építésügy törvényességét biztosítja, míg a **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (DINPI)** felel a természeti, táji környezet, legfőképp az ökológiai hálózat integritásának védelméért.

2. Használók

A területet közvetlenül használó, rendkívül eltérő motivációval rendelkező csoport, akik nap mint nap szembesülnek az érdekek között húzódó ellentétekkel. Az **őslakosok, gyökeret vertek, beköltözők** állandó lakhatást és kiépített műszaki infrastruktúrát, míg az **üdülők** nyugalmat, rekreációt biztosító zöld táji környezetet szeretnének. A hegyen kis számban lévő **gazdálkodók** az ideális termelési feltételeket keresik, az **ingatlanfejlesztők** számára a minél több profitot jelentő lakóépületek megvalósítása a cél.

3. Támogatók és érdekérvényesítők

A helyi közösség hangjai, akik közvetítenek a lakosság és a döntéshozók között. A **Katalin-hegyi Természet és Környezetvédők Egyesületének** célja a természet- és környezetvédelem, a településrész infrastrukturális fejlesztése. Tehát egyszerre küzdenek a táji környezet megőrzéséért, de a kényelmes lakhatási feltételek megteremtéséért is.

4. Szolgáltatók

A településrész operatív működéséért felelős szervek tartoznak ide, mint a városüzemeltetés, a közműszolgáltatók, a tűzoltók, mentők és rendőrség. Számukra a rendezetlen műszaki infrastruktúra folyamatos kockázatot és extra költségeket jelent, a nem megfelelő úthálózat nehezíti a hatóságok kivonulását, a mentési folyamatot, ezzel veszélyeztetve az emberi életet.

A fenti csoportok interakciója során négy kritikus konfliktuszóna azonosítható, amelyek alapvetően meghatározzák a terület fejlesztési lehetőségeit.

- Jogszerűség ↔ Életvitelszerűség:** Az önkormányzat és a kormányhivatal is a jogszabályok betartásában érdekelt, miközben a beköltözők és a gyökeret vert lakók a városi szintű szolgáltatásokat és infrastruktúrát követelik. Ez adja a legnagyobb ellentétet: üdülőterületen nem létesíthető lakó rendeltetési egység, ugyanakkor állandó lakóhely létesíthető; a szolgáltatások iránti reális igény ütközik a fejlesztések jogi alapjának hiányával.
- Finanszírozási feszültség:** A felmerülő infrastrukturális fejlesztések megvalósítását, a településrész fenntartását, üzemeltetését az önkormányzat adófizetői pénzből finanszírozhatja. A város belterületi részein élő adófizetők méltánytalannak érezhetik, ha az ő befizetéseikből kerül kifizetésre egy olyan zártkerti/üdülőterület fejlesztése, ahol az ingatlanok adóvonzata, tehát **a lakók hozzájárulása a közös költségekhez töredéke a belterületi lakóházakénak**. Ezt a morális és gazdasági feszültséget a városvezetésnek kell egyensúlyoznia.
- Tájhasználati konfliktus:** A szabályozási tervben meghatározott övezeti besorolásnak megfelelően, üdülő- és kertes mezőgazdasági területként hasznosított telkek tulajdonosai jogos elvárása a nyugodt, rekreációt és gazdálkodást szolgáló környezet. Ezzel szemben a beköltözők és ingatlanfejlesztők lakóterületként tekintenek a hegyre, egyre nagyobb és komplexebb beépítéssel és telekhasználattal változtatják meg az eredeti tájhasználatot. A megnövekedett forgalom, zaj-, rezgés- és légszennyezés konfliktust generál a hegyre kikapcsolódni érkező telektulajdonosok és a beköltözők között.
- Értékkörzés ↔ Átalakulás:** Az értékkörzés lehet a „fék” a kontrollálatlan betelepülési folyamatban, mely elsődlegesen a táji környezet és a hagyományok megőrzésében nyilvánulhat meg. A Katalin-hegyi Természet és Környezetvédők Egyesülete kettős (kissé ellentmondásos) szerepet tölt be: egyszerre harcol a tájkarakter megőrzéséért és az infrastrukturális fejlődésért. Ezzel szemben a DINPI elsődleges és legfőbb szempontja az ökológiai hálózat integritásának megőrzése az egyre növekvő szuburbanizációs nyomással szemben.

Az egyes csoportok érdekeinek figyelembevétele és az ellentétek egyensúlyozása a városvezetés feladata. Ezt segítik a Katalin-hegy lehetséges forgatókönyvei, melyek az egyes döntések következményeit vázolják fel.

A JÖVŐKÉP FORGATÓKÖNYVEI – SZABÁLYOZÁSI IRÁNYOK

A Katalin-hegy övezeti besorolása alapján két részterületre osztható. Az M1 autópálya menti kertes mezőgazdasági területekre és a településrész többségét alkotó üdülőterületekre. E két területre külön-külön kerültek meghatározásra az egyes forgatókönyvek. A területenként két forgatókönyv a jelenlegi állapotok fenntartását és egy megvalósítható, ambiciózus **jelentős együttműködést** igénylő jövőképet mutat be.

Üdülőterületek forgatókönyvei



Káosz forgatókönyv

Ez a forgatókönyv a jelenlegi folyamatok fenntartásának következményeit vázolja fel, a hatályos szabályozás módosítás nélküli átvételével. Az elmúlt évtizedek tendenciájának továbbgyűrűzése, a jogi kereteket átlépő lakás céljára szolgáló épületek sokasodása, illegális épületelhelyezés, a telkek túlépítése, a szlömösödés a Katalin-hegyi üdülőterületek összeomlását fogja eredményezni. A hegy legfőbb értéke, a táji környezet idővel teljesen átalakul. Az eddig művelt kertek, szőlők zöld és fás területek visszaszorulnak, a beállt, erdősült területek csökkennek. Az üdülőterületet körülölelő ökológiai hálózat integritása sérül, a közeli védett természeti értékek túlhasználata elkerülhetetlen. A telkek szabályozatlan beépítése, túlhasználata tájhasználati és vizuális, településképi konfliktusokat fog okozni. A keskeny, kiépítetlen úthálózat túlterhelése a meglévő utak folyamatos romlását eredményezi, valamint megnehezíti a közszolgáltatások, sürgősségi szervek (mentő, tűzoltó) helyszínre vonulását is. Míg a közművek hiánya az elégtelen szennyvízkezelésből adódóan a talajvíz, vízbázis (nyílt karszt), házi kutak szennyezését okozza. Ezek jelentős környezeti és egészségügyi kockázatokat jelentenek.

Hosszabb távon a szlömösödés és a rendezetlen jogi/infrastrukturális állapot az ingatlanok piaci értékének csökkenéséhez vezet. Míg a rendezett területeken az árak emelkednek, a Katalin-hegy ezen forgatókönyv mellett elveszíti vonzerejét a fizetőképes, értékmegőrzésben érdekelt tulajdonosok és vásárlók szemében, ami egy negatív társadalmi szelekciót indít el. A folyamat fenntartása mélyíti a szakadékot a jogszerűen eljáró, adózó városlakók és az üdülőterületen 'szürke zónában' élők között. Ez a várospolitikai feszültség erodálja a közösségi bizalmat, hiszen a legális belterületi építkezőkkel szemben a kontroll nélkül építkezők előnyhöz jutnak, miközben a közösségi infrastruktúrát (pl. utakat) ugyanúgy használják, de a fenntartásához nem járulnak hozzá arányosan, helyi adókat nem fizetnek. Mindemellert az önkormányzatnak az elemi létfeltételek biztosítása továbbra is jelentős kihívásként napirenden marad.

A jelenlegi folyamatok fenntartása az üdülőterület kontrollálatlan negatív átalakulásához vezet, mely várospolitikai, tájvédelmi és közbiztonsági szempontból sem támogatandó folyamat.

Várospolitikai és tervezési szempontból az **érintett szereplők együttműködése és komoly anyagi részvállalása** esetén megvalósítható jövőképp egy jól strukturált, a lehető legtöbb érdekcsoport elképzelését szem előtt tartó szabályozás megalkotásával hosszú évek során felépíthető. Ez a megközelítés a terület adottságaihoz igazodva, differenciáltan kezeli a Katalin-hegy különböző tömbjeit, elkerülve a „minden vagy semmi” típusú szélsőséges megoldásokat.

A stratégia gerincét az üdülőfunkció megtartása adja, azonban a hatályos szabályozás szerinti két övezet (Üh-1 és Üh-3) helyett részletesebb, a mélyebb vizsgálati eredményeken alapuló szabályozás kidolgozásával. A területi adottságok alapján differenciált övezeti besorolás kialakítása lehetséges, az alábbi szempontok figyelembevételével:

- vízminőség-védelmi terület - nyílt karszt
- átalakuló teleszkezetű tömbök
- nagytelkes tömbök
- beállt, erdőszült területek

A jelenleg zajló folyamatok kontrollálása érdekében javasoljuk az üdülőterületi besorolás megtartását, azonban a szabályozás átstrukturálását, részletesebb feltételek meghatározását.

Az ökológiailag érzékeny, nyílt karszttal érintett területen a szigorúbb, Üh-3 övezet megtartása javasolt, azonban az övezeti lehatárolás pontosítandó. Az Üh-3 övezeti paramétereinél szigorítás bevezetése javasolt, melyet az 5. táblázat tartalmaz. **A Tőhötöm utca felett elhelyezkedő, eddig Üh-1 övezeti besorolású tömböket Üh-3 övezetbe javasoljuk átsorolni.** Ennek elsődleges oka a meredek domborzati viszonyok, melyek jelentős többletköltséget generálnak a közművesítés, főként az ivóvízhálózat kiépítése során. A Katalin-hegy teteje és vasútállomás környezete közötti közel **150 méteres szintkülönbség több nyomászóna kialakítását követeli meg a hegyen. A Tőhötöm utca felé az ivóvíz felnyomása irreálisan magas költségekkel jár.** A másik fontos szempont a telkek jelenlegi zöldfelületi aránya. A vizsgálatokon is jól látszik, hogy **magas az erdőszült telkek aránya a hegy magasabban fekvő területén**, így itt törekedni kell a zöldfelület megőrzésére. E két szempont megköveteli a minél nagyobb telkek kialakítását, melyhez nagyobb zöldfelületi arány társul. Ezek a szabályozási „fékek” szigorúbb keretek közé szorítják a beépítést és csökkentik a közművel ellátandó épületek számát.

Vizsgálataink alapján **a nagyobb kiterjedésű, erdőszült területek tájbanks⁹ vonása javasolt.** Ezen területek biztosítják a helyi mikroklima stabilitását és a terület teljes elvárosiasodásának és sívárosodásának lassítását, megakadályozását. Ezen javaslat a településrész természeti környezetének a lehető legnagyobb mértékben történő megőrzésére irányul. A HÉSZ és SZT tervezet tájékoztató elemként tartalmazza a tájbanksba bevonni javasolt területeket:

„Táj- és klímavédelmi célú zöldfelületet: a SZT-n lehatárolt szabályozási elem, amelynek célja a helyi lakosság részére a tájpotenciál fenntartása, a kondicionáló, a klímarezilienciát erősítő, a rekreációs, jóléti, az öko-gazdálkodási, vízgazdálkodási, a sokszínű ökológiai szolgáltatásokat tartósan és fenntartható módon biztosítani képes zöldfelületek fenntartása.

Táj- és klímavédelmi célú tájbanksi zöldfelület szabályozási elemmel érintett telkeken a terület fenntartásához, kezeléséhez, a rekreációs igények kielégítéséhez szükséges építmények helyezhetők el.”

A Veronika utca mentén kb. 1,1 ha nagyságú beépítetlen területen Mt-0 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölését javasoljuk, mely nem beépíthető, elsődlegesen az **Országos Ökológiai Hálózat magterületének részét képező gyepes élőhely megőrzését szolgálja**, ösztönözve a telkek művelésbe vonását.

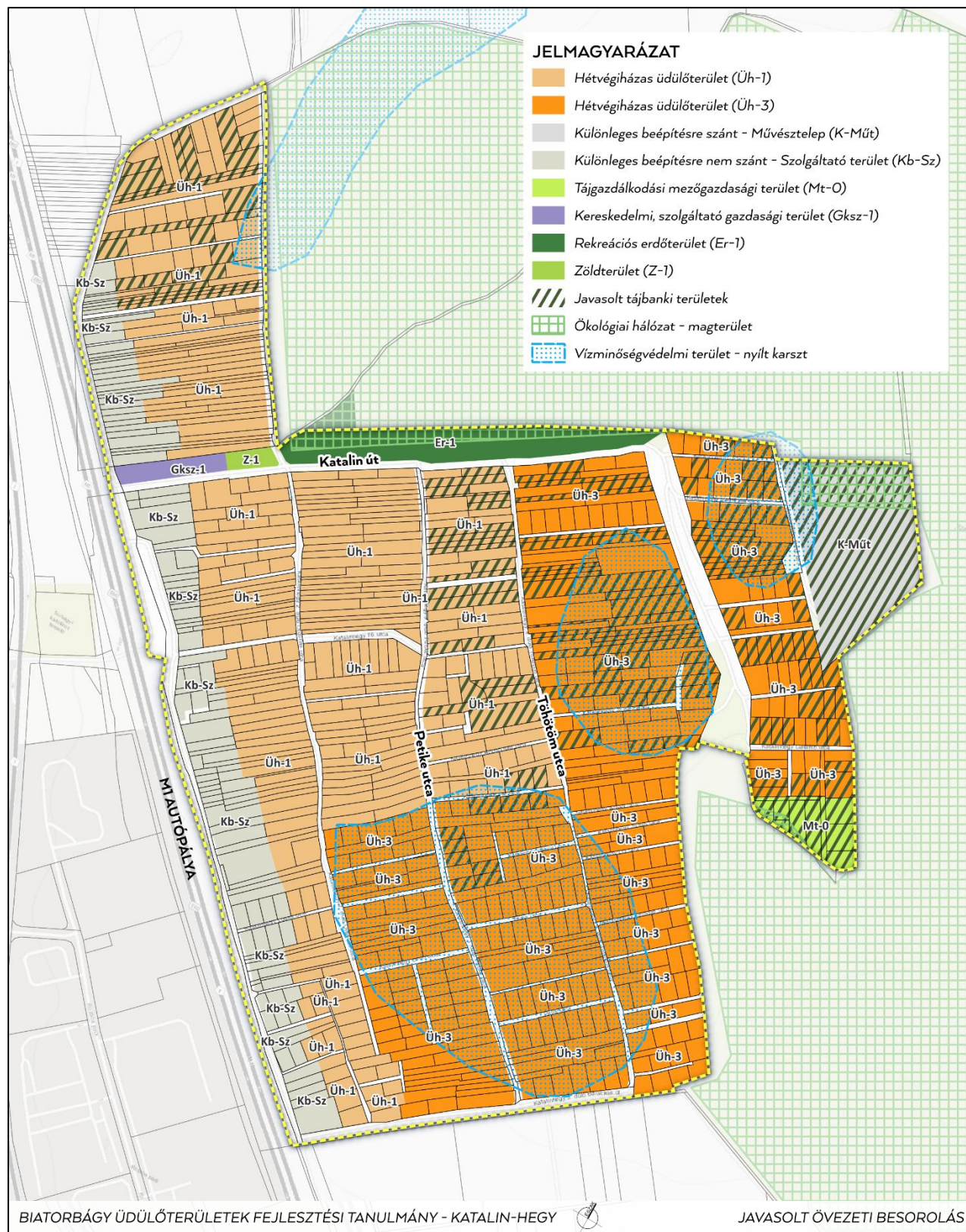
„TÉKA 34. § (5) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.”

Az **Ambiciózus forgatókönyv megvalósulása esetén az önkormányzatnak lehetősége van a Katalin-hegy „lakóterületi” kijelölésének részletes vizsgálatát elvégezni, melyben felmérhető az átsorolással járó terhek és kötelezettségek társadalomra, gazdaságra és táji környezetre gyakorolt hatásának mértéke.** Amennyiben a helyi közösség részéről igény, a városvezetéstől pedig hajlandóság van a lakóterületi átsorolásra, azt komoly előkészítő munka kell megelőzze. Az átsorolás előtt szükséges az előfejlesztéseket elkezdni a helyi közösséggel szorosan együttműködve, bevonva a tulajdonosok anyagi forrásait, valamint egy részletes, mindenre kiterjedő költségvetést és finanszírozási rendszert kidolgozni. **Szakmai szempontból azonban elsődleges cél a Katalin-hegy üdülőterületként történő szabályozásának fenntartása.**

⁹ tájbanksi modell lényege: el nem idegeníthető összvárosi, közösségi és részben önkormányzati tulajdonú, jó ökológiai adottságú, elsődlegesen ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó területek közös birtoklása, fenntartása, használata, az önkormányzat által menedzselte kezelésben.

Az üdülőterületeken a beépítések és a szennyvíztárolások, kezelések rendszeres ellenőrzése szükséges, hogy a szabálytalanságok elszámoltathatóak legyenek fenntartva az üdülés környezeti feltételeit. A telkek túlépítése és nem rendeltetésszerű használata a tulajdonosközösség érdekeit sérti ezért szankcionálandó. Ehhez kapcsolódóan mielőbb javasolt a **társadalmi edukáció elindítása**, mely fókuszáltan mutatja be a biatorbágyi üdülőterületek (Katalin-hegy, Peca-tó városrészek) főbb problémáit és megoldási, kezelési lehetőségeit.

A Katalin-hegy alján lévő kertes mezőgazdasági területekre tett részletes javaslatokat a *Kertes mezőgazdasági területek forgatókönyvei* c. fejezet tartalmazza.



Az alábbi táblázat tartalmazza a módosított övezeti paramétereket, illetve a Katalin-hegy területén kijelölendő új övezeteket. **A szigorúbb szabályozás bevezetése elengedhetetlen a forgatókönyvben felvázolt jövőkép kialakításához.**

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legkisebb beépíthető területe	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	a párkány-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	m ²	%	%	%	m ² /m ²	m
Üh-1	SZ	900	18	900	10	15	60	0,10	(3,5) 4,5
Üh-3	SZ	1500	18	1500	10	15	70	0,10	(3,5) 4,5
K-Műt	SZ	3000	30	45 000	10	10	60	0,20	(4,5) 6,0 ^K
Kb-Sz	SZ	1000	20	1000	10	10	50	-	6,0
Mt-0	-	40 000	-	-	0	-	-	-	-

SZ: Szabadonálló beépítési mód

^K: 6,0 m párkánymagasság legfeljebb kulturális, közösségi, oktatási rendeltetés esetén lehet

5. táblázat: A tervezési területen javasolt építési paraméterek (forrás: Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzata)

Kertes mezőgazdasági területek forgatókönyvei



A kb. 7 ha nagyságú, a Katalin-hegy lábánál húzódó kertes mezőgazdasági területek hasznosítása az elmúlt évtizedben jelentősen megváltozott. A telektulajdonosok övezeti módosítási igénnyel fordultak az önkormányzathoz, melyben a terület gazdasági övezeti besorolását kérik a már kialakult állapottal összhangban. A felvázolt két jövőkép a beavatkozás hiányát és egy kompromisszumos megoldást vázolnak fel.

Kertes mezőgazdasági forgatókönyv

Ez a forgatókönyv a jelenlegi állapot fenntartásával, azaz beavatkozás hiányával számol. Mivel az autópálya 100 m-es védőtávolságában a terület üdülőfunkcióra nem alkalmas, a kertes mezőgazdasági művelés pedig a klímaváltozás termelésre gyakorolt negatív hatásai és a tulajdonosi szándék hiánya miatt visszaszorul, **a folyamat egy szabályozatlan, jogszerűtlen telekhasználat és környezeti összkép felé tart.**

A beavatkozás hiányának következménye a jelenleg zajló negatív folyamat továbbgyűrűzése, az illegális gazdasági rendeltetésű épületek (telephelyek, raktárak stb.) száma kontrollálatlanul növekszik, a telkek túlépülnek, gyorsan nő a hőszigetethatású burkolatok aránya. Jelentős a környezeti hatás is, mely a zöldfelületek és a kertes használat fokozatos

eltűnésében, a klimatikus viszonyokra irányuló negatív hatásában és a terület szlömösödésében mérhető, mely idővel szinte visszafordíthatatlanná válik. A hatályos jogszabályi előírások és a tényleges telekhasználat közötti ellentét fenntartása a telektulajdonosok és az önkormányzat számára sem lehet kívánatos megoldás.

A kertes mezőgazdasági besorolású telkek egy része átlagosnál jobb minőségű termőfölddel és szántó, szőlő vagy kert művelési ágú besorolással rendelkezik. Ezen telkeken a termelés fenntartása erőszakkal nem lehetséges, amennyiben a többségi tulajdonosi szándék más területhasználat kialakítását kívánja, a konszenzusos megoldás a közös érdekek menti megállapodás és egy realista forgatókönyv kidolgozása.

Különleges szolgáltató forgatókönyv

A tervezői javaslat (melyet a korábban kidolgozott településtervezési véleményezési anyaga is tartalmaz) mindkét fél számára kompromisszumos, de előnyökkel járó, különleges beépítésre nem szánt - szolgáltatóterület (Kb-Sz) övezeti besorolás. Ez a jövőkép elismeri a lakossági igényt a gazdasági tevékenységre, de azt szigorú keretek közé szorítja.

Az önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg a Katalin út részét képző Gksz-1 jelű terület jövőbeni hasznosítása a Katalin-hegy kertes mezőgazdasági területeinek további átalakulására is hatással lesz. Amennyiben az önkormányzat tényleges gazdasági tevékenységet tervez folytatni a területen, az további hasonló, azonban a jelenlegi szabályozás alapján illegális tevékenység megjelenését eredményezheti. Az alábbi forgatókönyv ennek az állapotnak a megoldására tesz javaslatot.

A véleményezési anyagban részletesen kidolgozott javaslat szigorú keretrendszert szab a területre vonatkozóan, a HÉSZ tervezet az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

„A Kb jelű övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületben.

Különleges beépítésre nem szánt – Szolgáltató terület (Kb-Sz) az alacsony intenzitású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciók elhelyezésére szolgál.”

Az előírásban szereplő 1 db tulajdonosi, szolgálati lakás mellett az övezetben **kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, nem zavaró hatású gazdasági, gazdasági, raktározási és tárolási rendeltetések elhelyezése javasolt.**

Az alábbi vázlatos paraméterek előírását javasoljuk – ezek részletesebb telekrendezési terv keretében pontosítandók - melyek biztosítják a terület gazdasági célú hasznosításához szükséges átalakulását, ugyanakkor a táj karakteréhez illeszkedő, nagyarányú zöldfelülettel rendelkező telkek kialakulását is elősegítik a kötelező védőfásítás miatt.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK									AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	sínterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	m ²	%	%	%	m ² /m ²	m
Kb-Sz	SZ	1000	18/20	1000	10	10	50	-	6,0

SZ: Szabadonálló beépítési mód

6. táblázat: A javasolt különleges beépítésre nem szánt – szolgáltató terület (Kb-Sz) övezet építési paraméterei

A két övezet között húzódó övezethatár felülvizsgálata javasolt úgy, hogy a jelenlegi telekhatárokhöz és a javasolt Kb-Sz övezeti paraméterei alapján kialakítható telkekhez a lehető legjobban igazodjon. A fentebb bemutatott *Javasolt övezeti besorolás* c. ábra már a korrigált övezeti határt tartalmazza. Az új határ mentén kialakítható Kb-Sz övezeti jelű telkek előzetes vizsgálataink alapján megfelelő mélységűek és jól beépíthetőek lehetnek

A javasolt különleges terület és az üdülőtérlet közvetlen szomszédságban van egymással, így mindenképp szükséges egy pufferterület kialakítása, mely a két nagyban eltérő funkciót jól elhatárolja egymástól, ezáltal csökkentve a vizuális és környezeti konfliktusok kialakulását. Javasolt a **különleges szolgáltató terület telkein az övezethatár mentén telken belüli védőfásítást előírni, mely kb. 15-20 m szélességben fásított zöldfelület kialakítására kötelezi a telektulajdonosokat.** A szabályozási elem szélességének pontos meghatározásához érdemes a telekállomány részletes vizsgálata, elkerülve a kötelezettségből adódó hasznosíthatatlan telkek kialakulását. Ennek eredményeként a

telekmélységgel arányosan változhat az előírt fásítás szélessége, melynek pontos meghatározása a telekrendezési terv alapján a településterv készítése során történik. A HÉSZ tervezet az alábbi előírást tartalmazza a telken belüli védőfásítás szabályozási elemre vonatkozóan:

„SZT-n jelölt „Telken belüli védőfásításra” kijelölt területen, fasor esetén legalább 8 m-ként 1 db közepes lombkoronájú fa, alatta cserjékkel ültetendő. A 8 m-nél szélesebb terület esetén minden 25 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronájú fa és alatta cserjék telepítendőek.”

Mivel a kertés mezőgazdasági (Mk) telkek tulajdonosi körében már évekkel ezelőtt felmerült az igény az átsorolásra, tehát a mezőgazdasági művelés iránti szándék, hajlandóság már régóta alábbhagyott, így **a zártkerti fekvésű telkek művelésből történő kivonását segítő önkormányzati rendelet¹⁰ nem befolyásolja hátrányosan a terület további sorsát.** Azonban fontos megjegyezni, hogy a terület csak abban az esetben tud városüzemeltetési, gazdasági és táji szempontból is kedvezően átalakulni, ha **a telekösszevonást ösztönző szabályozás** is életbe lép.

A szabályozásnak települési szinten is több előnye van, mely a készülő településtervre jelentős hatással bír. Mivel különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolás történik, ez nem eredményez új beépítésre szánt terület kijelölést és ezáltal nem növeli az agglomerációs törvényben előírt 2%-os megfelelési kvótát. Ugyanakkor **a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerint a mezőgazdasági terület övezetből új különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésével egyidejűleg ugyanúgy biztosítani kell legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezetet, mezőgazdasági terület övezetet vagy erdőterület övezetet csereterületként,** amely kötelezettség nem ugyanolyan csereterület, mint az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan, mivel ez a csereterület nem visszasorolást jelent, beépítésre nem szánt területeken belül is lehet biztosítani.

A kijelölhető új beépítésre szánt területek nagysága jelentősen korlátozott Biatorbágy esetén (26,7 ha), melyet célszerű olyan területeken kijelölni, ahol településrendezési szerződéssel és magas iparűzési adóval jelentős bevételre tehet szert a város.

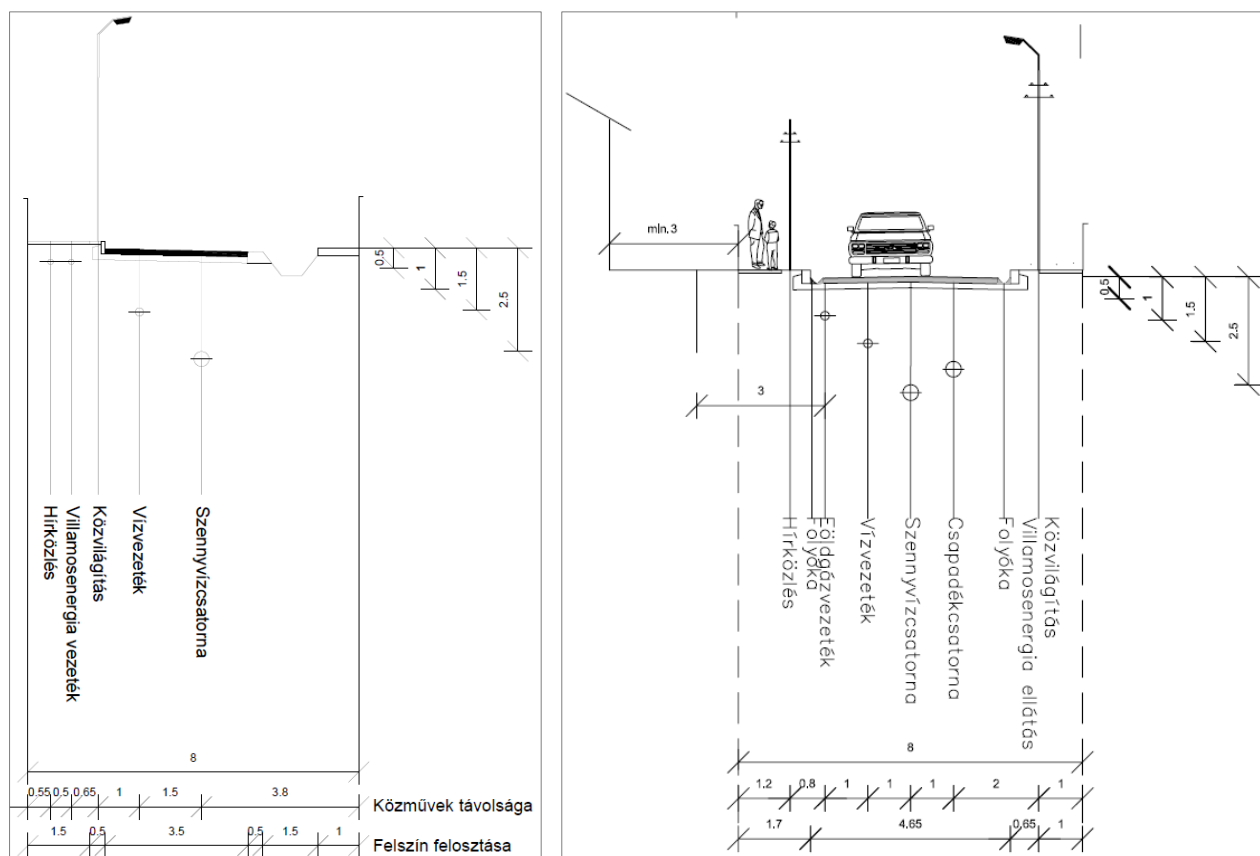
Az új hasznosítás a terület műszaki infrastruktúrájának fejlesztését is igényli. A terület nagyrészt a Boglárka utcában tervezett helyi feltárási út mentén húzódik, ahol a telektulajdonosok hozzájárulásával az útfejlesztés során a szükséges hiányzó közmű infrastruktúra is kiépíthető.

Ahogy azt az üdülőterületeknél is megfogalmaztuk már, itt is javasolt az átsorolás előtt egyeztetni az összes érintett telektulajdonossal. Habár a beérkező, 10 telket érintő módosítási kérelmek azt mutatják, hogy van igény az átsorolásra, ezen kérelmek igazából csak egy-egy tömbre koncentrálódnak. Alternatív megoldást jelenthet a beérkezett vélemények alapján csak az érintett tömbök tulajdonosaival történő egyeztetések után azok átminősítése is.

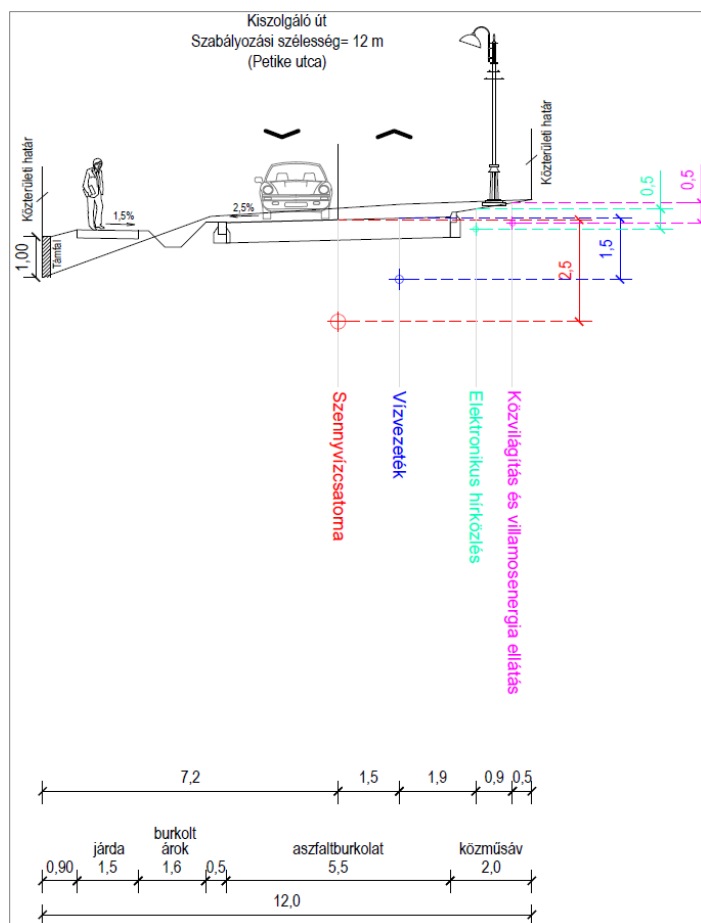
¹⁰ 2021. évi C. törvény 72/E. § (1) bekezdése alapján

SZABÁLYOZÁSI IRÁNYOK MŰSZAKI INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELEI

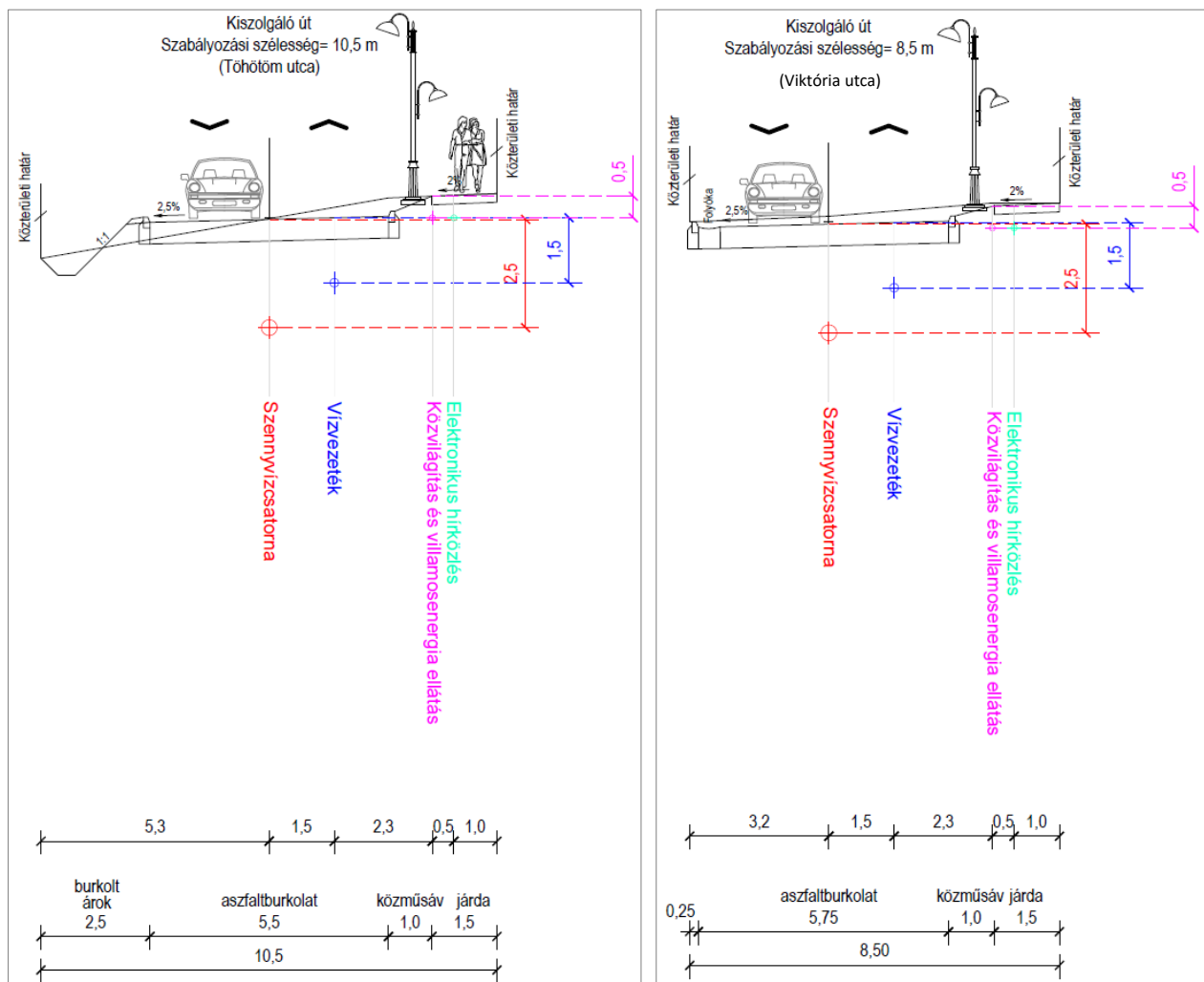
A kidolgozott forgatókönyvek többsége jelentős műszaki infrastrukturális beruházást igényel. Az alábbiakban összegyűjtöttünk néhány jellemző közterületi keresztmetszetet.



8 m széles közúti mintakeresztmetszély nyílt árokkal, illetve zárt csapadékcatornával



12 m széles közúti mintakeresztmetszély nyílt árokkal

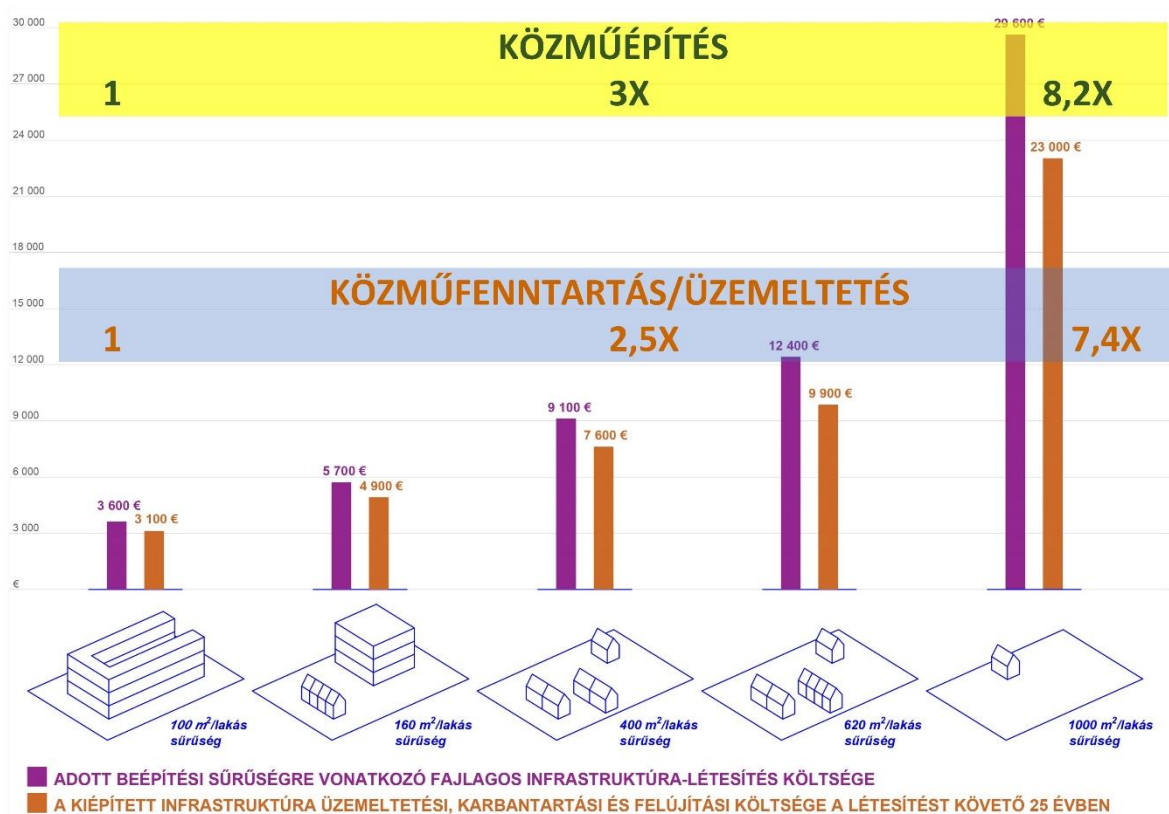


10,5 és 8,5 m széles közúti mintakeresztelvény nyílt árokkal, illetve folyókával

Közmű infrastruktúra

Katalin-hegy üdülőterülete közel 80 ha nagyságú terület, melyen a 740 üdülőterületi építési telek átlagosan 1000-1200 m²-es teleknagyságok jelent. 2025-ben az állandó lakosság 566 fő volt, mely a beépítetlen telkek és a meglévő épületállomány függvényében akár a négyszerese is lehet abban az esetben, ha telkenként egy lakó rendeltetési egység válik elhelyezhetővé a településrészben. Ez kb. **1800-2000 fő állandó lakosságot jelentene, mely jelentős közműigényeket kíván.** Az alábbi ábra jól szemlélteti, hogy az 1000 m²/lakás beépítési sűrűség mennyivel nagyobb fajlagos infrastruktúra-létesítési, üzemeltetési, karbantartási és felújítási költséget jelent egy jóval sűrűbb beépítéshez mérten.

A teljes közművesítettség mértékéhez **legalább 8 m széles közút szükséges** a domborzati adottságoktól függően, ezért az utak szélesítése alapvető feltétel az üdülőterület átalakításához. **A közműveknek minden esetben közút alatt kell haladnia.** Az önkormányzat készen áll-e az érintett közterületek kiszélesítésének megoldására? Az eddigi tapasztalatok alapján komolyabb ellenállás volt a telkek területének terhére (0,5 métertől 2-3 méterig terjedően) kiszélesítendő közutakkal kapcsolatban. A víziközmű közüzemi szolgáltatása mellett a teljes közművesítettség feltétele a fűtés megoldása is. Alternatív fűtési megoldás több is létezik. Reálisan a hőszivattyús rendszer vagy napkollektor használható.



A beépítési sűrűség és a közmű infrastruktúra költség viszonyrendszere

AZ ÉSSZERŰ VÁLTOZATOK LEHETSÉGES HATÁSAI, FELMERÜLŐ KONFLIKTUSOK ÉS KEZELHETŐSÉGÜK

A Katalin-hegy üdülőterületei és kertes mezőgazdasági területei esetén is szakmai szempontból az **Ambiciózus forgatókönyv** az ésszerű változat, mely a településrész problémáit differenciált hétvégi házas üdülőterületi és különleges beépítésre nem szánt szolgáltató övezeti besorolással kezeli, kijelölve egy koncentráltabb, a jövőben ésszerű keretek között fejleszthető üdülőterületet, miközben a vízvédelmi szempontból fokozottan érzékeny és a magasán fekvő, műszaki infrastruktúrával irreálisan drágán ellátható tömbökben fenntartja a szigorúbb üdülőterületi (Üh-3) besorolást. Az M1 autópálya mentén a telektulajdonosok és a város közötti kompromisszumos, de mindkét fél érdekeit szem előtt tartó, alacsony intenzitású gazdasági zóna kialakítása javasolt. Ennek a differenciált tájhasználatnak a bevezetése komplex hatásokkal jár, sajátos várospolitikai konfliktusokat generál, azonban ezek megfelelő szabályozással és együttműködéssel kezelhetők.

Az Ambiciózus forgatókönyv megvalósulása a településszerkezetre, műszaki infrastruktúrára és a tájvédelemre, valamint a helyi közösségre is hatással lesz.

A jövőkép alapján nem övezeti átsorolással, lakóterületi kijelöléssel mérsékelhető a Katalin-hegyen kialakult káosz, hanem a meglévő üdülőterületi kereteken belül, egy belső struktúraváltással, szigorúbb szabályozás bevezetésével. Az átalakított szabályozás fő elemei az **Üh-3 nyílt karsztot érintő övezet megőrzése, annak a Töhötöm utca feletti területekre történő kiterjesztése**, emellett a jelenlegi **Üh-1 övezet fenntartása és szigorúbb beépítési feltételek** alkalmazása.

Azzal a várospolitikai döntéssel, miszerint a Katalin-hegy továbbra is **üdülőterületi besorolásban marad**, az **önkormányzat jelentős anyagi tehertől mentesül**, hiszen nem terheli a lakóövezet kijelölésével járó kötelező és rendkívül drága infrastruktúra-építési kényszer. A hegy műszaki infrastruktúrájának (főleg a közművek) fejlesztése továbbra is lassú ütemben történhet, mely leginkább a helyi közösség összefogásával és finanszírozásával valósulhat meg. Ezáltal a településrész fejlődése továbbra is lassú és a város számára is jobban kezelhető, nem pedig hirtelen, robbanásszerű.

Az üdülőterület differenciálása leginkább a **természeti és táji környezet védelmét célozza**, mely a hegy legnagyobb értéke. A **beállt, beerdősült telkek megőrzése, tájbankba vonása** (ökológiai és rekreációs célokat szolgáló területek) a **zöldfelületi szövet és a helyi mikroklima megőrzéséhez, javításához**. Az összefüggő zöldfelületek növelik a hegy természetes vízmegtartó és klímaszabályozó képességét.

A meglévő Üh-3 övezet megtartása elengedhetetlen a vízbázis védelme szempontjából. Javasolt azonban a **nyílt karszt határainak pontosítása** és ennek megfelelően az övezeti kijelölés felülvizsgálata. Az övezetre vonatkozó szigorúbb előírások teszik lehetővé a talajterhelés csökkentését, az elégtelen szennyvízkezelésből adódó sérülékeny felszín alatti vízbázis szennyezésének kockázatát. Továbbá az **Üh-3 lehatárolásának kibővítése a hegytetőn telekösszevonást, lazább beépítést és nagyobb zöldfelületi arány kialakulását eredményezi**, mely klímavédelmi szempontból is előnyökkel jár.

A Katalin út mentén kiszabályozott Z-1 jelű zöldterület fenntartása javasolt. Az Ek jelű erdőterületen kialakított közösségi tér a településtervben külön övezetbe, zöldterületbe átsorolható.

A javaslatok nyomán több konfliktus is felmerülhet, hiszen az intézkedések szigorúbb szabályok bevezetését és azok betartását célozzák, ami a telektulajdonosokban felháborodást válthat ki. A jól megalapozott, szakmai érvekkel alátámasztott koncepció segít a konfliktusok feloldásában, a szigorítás mögött húzódó összefüggések, hatások, lehetőségek megértésében.

A nyílt karszttal érintett Üh-3 övezet lehatárolásának kiterjesztése korábbi Üh-1 tömbökre az érintett telektulajdonosok számára szigorúbb korlátokat jelent. Az **érzékeny felszín alatti vízbázis területének pontosítását részletes szakvéleményre** (hidrogeológiai, karsztmorfológiai) kell alapozni, mely objektív indoklást biztosít az övezeti módosításra. Továbbra is javasoljuk a Szennyvízkezelési Programban szereplő **szikkasztási próbákat elvégeztetni**.

A beállt, erdősült telkek **táj- és klímavédelmi célú tájbanki zöldfelületként** történő szabályozása építési korlátozást jelent, mely azonnali kártalanítási igényt teremthet a telektulajdonosok részéről. Ezért csak olyan telek szabályozása javasolt, ahol előzetes egyeztetés és **megállapodás születik a tulajdonossal (tájbanki modell)**. A jelen tanulmányban szereplő **javasolt tájbanki területek a vizsgálatok alapján kerültek meghatározásra, szakmailag megalapozott**

tervezői javaslat, melynek településtervbe történő átvezetése önkormányzati állásfoglalás alapján történhet. Abban az esetben, ha egy telek tulajdonosa nem fellelhető, a terület **elbirtoklása** is lehetséges.

A **beépítést szigorító paraméterek** (legkisebb telekméret, telekszélesség stb.) szintén felháborodást kelthetnek a telektulajdonosokban. Az **önkormányzat feladata a társadalmi edukáció**, melynek során elsősorban az üdülőterületek tulajdonosi, használói körével megismertetik a **szigorúbb szabályozás** életminőségre, társadalomra, tájra, természeti környezetre, klímára gyakorolt **pozitív hatásait**.

A Katalin-hegy lábánál húzódó kertes mezőgazdasági terület nagyrészt **jelenleg is gazdasági tevékenységeknek ad otthont**, mely jelen szabályozás mellett jogszabályellenes. A telektulajdonosok és a város érdekeit egyaránt kielégítő, **kompromisszumos megoldás javasolt, mely egy alacsony intenzitású, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység folytatását lehetővé tevő zóna kijelölését célozza**. A területen azonban szükséges a telekstruktúra átalakítása és a beépítés ésszerű kialakítása. Ennek érdekében **telekösszevonást ösztönző paraméterek** bevezetése javasolt. A közvetlenül szomszédos üdülőterület mentén **15-20 szélességben telken belüli kötelező fásítás** hivatott az eltérő funkciók közötti konfliktusok mérséklésére. Az önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági terület megőrzése javasolt. A hasznosítása a kertes mezőgazdasági területek jövőbeni besorolásához illeszkedve javasolt.

Az övezeti differenciálás, majd átsorolás jól kidolgozott, átfogó koncepció alapján történhet. **Jelen tanulmány javaslatot tesz az övezeti módosításokra, mely az önkormányzat jóváhagyásával bedolgozható a készülő településtervbe**. Amennyiben a javaslat társadalmazása esetén jelentős módosítási igény merül fel a helyi közösség részéről, úgy **telepítési tanulmányterv készítése válhat szükségessé**. A tanulmányterv **a településrendezési szerződés** megalapozását, annak mellékletét képezi¹¹, mely szerződés az önkormányzat és az érintett telektulajdonosok között jön létre. A szerződés keretében tisztázandók a beépítés feltételei és a közcélú fejlesztések. Fontos megjegyezni, hogy a **Pest Vármegyei Állami Főépítész állásfoglalása alapján az üdülőterületek átalakítása érdekében településrendezési szerződés kizárólag tömbönként köthető**, telkenként nem.

A városvezetés részéről **határozott, transzparens kommunikáció szükséges**, hogy a telektulajdonosok belássák, a terület rendezése az ő érdeküket szolgálja, az övezeti besorolások pedig szigorú, országos jogszabályokhoz (Méptv., TÉKA) kötöttek, melyek korlátozott lehetőségeket biztosítanak az önkormányzat számára. A tervezés korai szakaszában érdemes bevonni a Katalin-hegyi Természet és Környezetvédők Egyesületét és az érintett telektulajdonosokat. Tisztázni szükséges, hogy a jelenlegi állapot fenntartása (Káosz forгатókönyv) mindenki számára értékvesztést jelent, míg **az Ambiciózus forгатókönyv garantálhatja a terület élhetőségének hosszú távú megőrzését**.

¹¹ 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése alapján