

BIATORBÁGY

ÜDÜLŐTERÜLETEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY PECA-TÓ



2026. június

BIATORBÁGY VÁROS ÜDÜLŐTERÜLETEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNYA PECA-TÓ

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

KÉPVISELŐJE: **KOC SIS JÓZSEF** **POLGÁRMESTER**
URR GÁBOR **MB. FŐÉPÍTÉS Z**

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

ÜGYVEZETŐ



TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

	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:

Közmű:

	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	7
Művelési ágak	13
Népesség – lokalitás	14
Tulajdonviszonyok	15
Táji és művi adottságok	17
Táji adottságok.....	17
Vízminőség-védelmi terület - Nyílt karszt.....	20
NDVI elemzés.....	21
Művi adottságok.....	21
Közlekedési kapcsolatok	27
Belső úthálózat, közterületi kapcsolatok, magánutak	27
Közműellátás	28
Vízellátás.....	28
Szennyvízelvezetés, szennyvíztárolás, kezelés	28
Villamosenergia-ellátás	28
Földgázellátás	28
Elektromos hírközlés.....	29
Csapadékvíz-elvezetés.....	29
A terület jellemző folyamatainak összefoglaló értékelése.....	32
SWOT analízis	32
Érték- és problématérkép	34
Értéktérkép	34
Problématérkép	34
Hatályos jogszabályi követelmények, keretek	37
Helyi jogszabályi környezet.....	37
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)	37
Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet (TAK és TKR)	39
Országos jogszabályi környezet.....	40
A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény	40
TÉKA: A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet	41
A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet	43
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT)	43
A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban Tftv.)	43
Érdektérkép, a városon belüli érdekcsoportok, viszonya a területhez, annak jövőképehez.....	45
A jövőkép forgatókönyvei – szabályozási irányok	46
Üdülőtérületek forgatókönyvei.....	46
Káosz forgatókönyv.....	46
Ambíciózus forgatókönyv.....	47
Szabályozási irányok műszaki infrastrukturális feltételei	49
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.

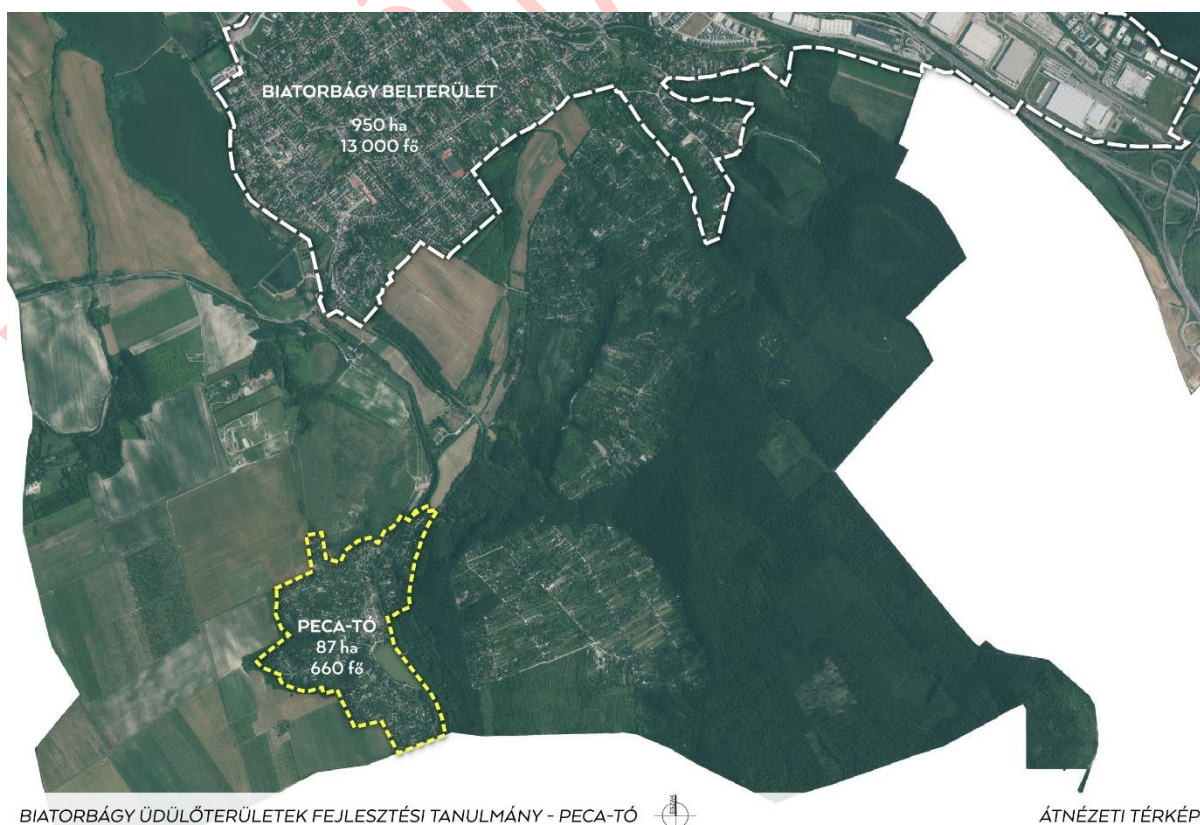
A tanulmány célja, hogy részletes vizsgálatokkal feltárja a településrész jelenlegi állapotát, melyet településrendezési, tájvédelmi, szociológiai és gazdasági szempontból is értékel. SWOT analízis segítségével meghatározzuk a terület erősségeit, gyengeségeit, lehetőségeit és veszélyeit. Az egymásra torlódó spontán folyamatok az üdülőterület jellegét gyakorlatilag többlépcsőben átalakították, mára a város zajától elszigetelt, békés vegyes üdülő - lakó funkciójú terület jött létre. A későbbiekben részletezett folyamatok és az éppen mai állapot alapján kerültek kijelölésre a lehetséges jövőképek:

A – Sodródás a jelenlegi trendek szerinti folyamatok mentén - Káosz forgatókönyv

B – Differenciáltan szabályozott rekreációs és üdülőterület - Ambiciózus forgatókönyv

A tanulmány az erős tulajdonosi nyomás alatt álló önkormányzat szándékának megfelelően a Peca-tó 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 forgatókönyv egy minőségibb rekreációs és üdülőterület kialakításának lehetőségét vázolja fel. 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 Peca-tó településrészére készül. A Peca-tó üdülőterület az 1955-ben a Benta-patak völgyében létesített 3,4 hektár nagyságú horgásztóhoz kapcsolódóan alakult ki (a horgászegyesület közreműködésével?) az 1970-es évektől, amikor kiskerti gazdálkodás/rekreációs céllal hozták létre a zártkerti tömböket, úthálózatot és teleszerkezetet. A Peca-tó Sporthorgász Egyesület gazdálkodik a kiváló minőségű vízzel rendelkező területen. A parcellázással, ütemezéseivel kapcsolatban további információ nem áll rendelkezésre. A 87 ha nagyságú, közel 660 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 Peca-tó Biatorbágy déli, Sós-kúttal határos részén helyezkedik el. A városközponttól távol (6 km), az Etyeki-dombság lankái és a Budai-hegység vonulatai közé ékelődve, a Benta-patak völgyében, a 8104 j. út mentén fekszik. A településrész természeti, táji zárványként jelenik meg, amely fizikailag és vizuálisan is teljesen elkülönül Biatorbágy összefüggő belterületi szövetétől. A dombvidéki terület 120-190 m tszf. magasságon fekszik. Északnyugati, nyugati irányú lejtők alkotják, amelyek közvetlenül a völgytalpon elhelyezkedő Peca-tó és a Benta-patak medre felé lejtnek.

A Peca-tó az ingatlanügyi törvény alapján, a fekvése szerint „átmeneti jellegű” külterületi egységet alkot, zártkert¹, mely a hatályos helyi építési szabályzat szerint üdülőterületként funkcionál, azonban az elmúlt évtizedekben megjelent és folyamatosan növekszik az állandó lakosság aránya és a zártkerti ingatlanok túlnyomó többségének művelésből való kivonása is megtörtént már.

Területhasználati és beépítési jellemzők

Tömb- és telekméretek

Összesen 61 tömb alkotja, melyek többsége 0,5-2 ha közötti méretű. A vizsgálat során a lehatárolt tömbökben összesítésre kerültek a telkek. Az alábbi táblázat tartalmazza, hogyan alakulnak a tömbökben az átlagos telekméretek.

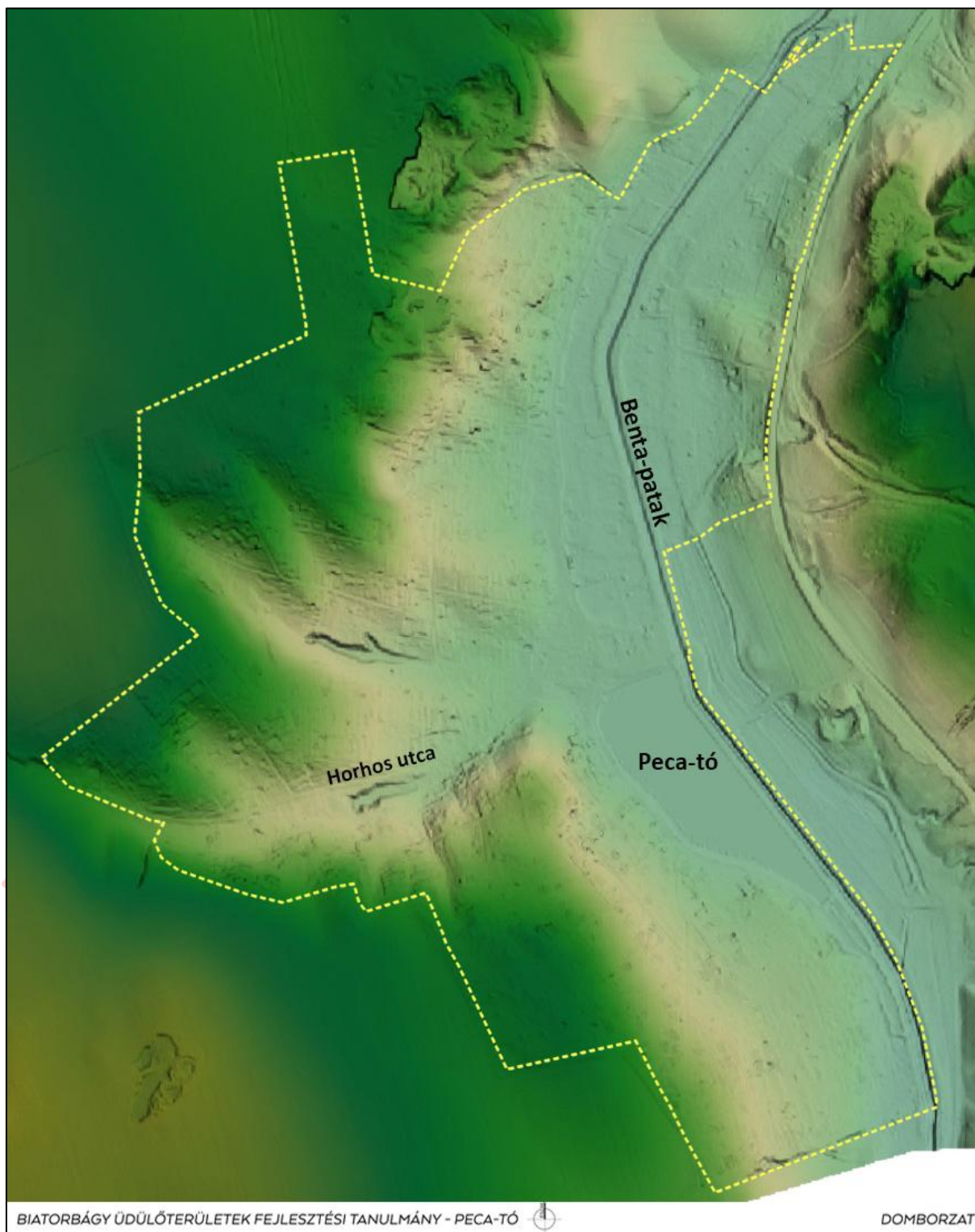
Tömb sorszáma	Tömb mérete (m2)	Telkek száma (db)	Átlagos telekméret (m2)	Tömb sorszáma	Tömb mérete (m2)	Telkek száma (db)	Átlagos telekméret (m2)
1	12381,6	17	728,3	32	15680	20	784
2	12569,5	17	739,4	33	14021,7	19	738
3	19034,8	26	732,1	34	13301,4	17	782,4
4	7442,2	10	744,2	35	9525	12	793,8
5	7381,4	10	738,1	36	8088,9	11	735,4
6	7530,6	10	753,1	37	6144,9	8	768,1
7	3028,2	4	757,1	38	9979,3	13	767,6
8	38775,6	49	791,3	39	2389,2	3	796,4
9	31203,2	40	780,1	40	4822	6	803,7
10	10413,3	14	743,8	41	16068,2	21	765,2
11	9488,3	12	790,7	42	27446	31	885,4
12	6321,4	7	903,1	43	9248,6	12	770,7
13	6468,9	8	808,6	44	8816,8	12	734,7
14	5529,6	7	789,9	45	9168	12	764
15	26713,4	30	890,4	46	7910,4	10	791
16	7738,9	6	1289,8	47	7582	9	842,4
17	3383	4	845,8	48	9387,4	10	938,7
18	12665,7	16	791,6	49	3828,6	4	957,2
19	16442,2	23	714,9	50	2900,4	3	966,8
20	9137,4	12	761,4	51	15621,2	21	743,9
21	1500,5	2	750,3	52	645,3	1	645,3
22	13148,9	18	730,5	53	8638,6	10	863,9
23	9917,9	13	762,9	54	5519,8	7	788,5
24	6223,3	8	777,9	55	4170	5	834
25	1719,9	3	573,3	56	10430,5	13	802,3
26	3628,3	5	725,7	57	5374,5	7	767,8
27	10715	15	714,3	58	16444,8	20	822,2
28	11737,1	6	1956,2	59	5610,8	7	801,5
29	14015	18	778,6	60	5846,5	8	730,8
30	7492	10	749,2	61	19059,4	25	762,4
31	7383,4	9	820,4	62	1115	1	1115

1. táblázat: Tömbméretek és átlagos telekméret tömbönként

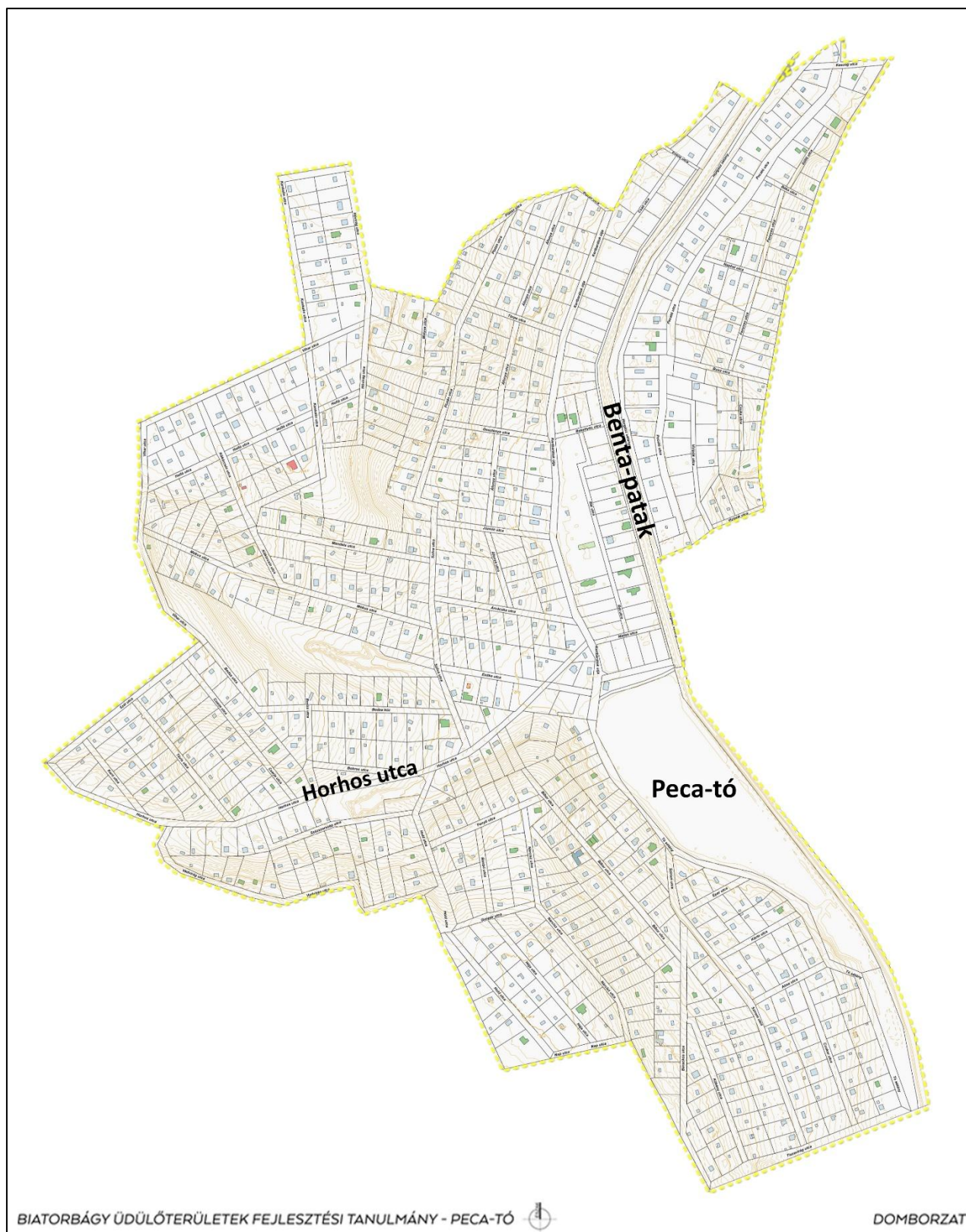
¹ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 3. § (4) bekezdése szerint: különleges külterületi egység a zártkert.

A településrész mintegy 877 db telekből áll, melyből 781 az építési telek². 783 telek üdülőövezetbe sorolt, míg 5 telek védelmi célú erdőterület és 1 telek közkert zöldterület övezeti besorolású. A telekméret vizsgálat során a hatályos szabályozási tervben a Peca-tóra kijelölt Üh-2 és Üh-4 övezetek legkisebb kialakítható területét vettük alapul.

A telkek 26%-a 600-1200 m², 56%-a pedig 720-1500 m² közötti. A 6000 m² feletti telkek közutak és erdőterületek, illetve a terület lábánál fekvő, üdülő besorolású, jelentős beépítéssel rendelkező telek. A telekszerkezet nem tipikusan zártkerti jellegű, mert többségében szabályos struktúrájú, arányos telekszélesség és telekmélység jellemzi, további telekosztásra kevés lehetőség van. Nyúlványos telkek nincsenek, zárványtelek is csak 3 db van a Mályva és Hóvirág utca között. Az átlagos telekszélesség 17-20 m, az átlagos telekmélység 35-40 m, de vannak tömbök, ahol fekvő telkek (Platán, Áfonya és Kertbarátok útja), illetve keskenyebb telkek (Nárcisz utca), vagy háromszög alakú saroktelkek is előfordulnak. A Peca-tó üdülőterület domborzata sokkal tagoltabb és nagyobb szintkülönbség jellemzi, mint a Katalin-hegy üdülőterületet. Az utcák többsége a szintvonalakra merőleges, a meredekség néhol eléri a 20%-ot.



² 3 db zárványtelek van üdülő övezetben, mely nem közelíthető meg közterületről, ezért nem építési telek a Méptv. 16. § 27. pontja szerint, így nem is építhető be. Ennek ellenére a telkeken van épület.



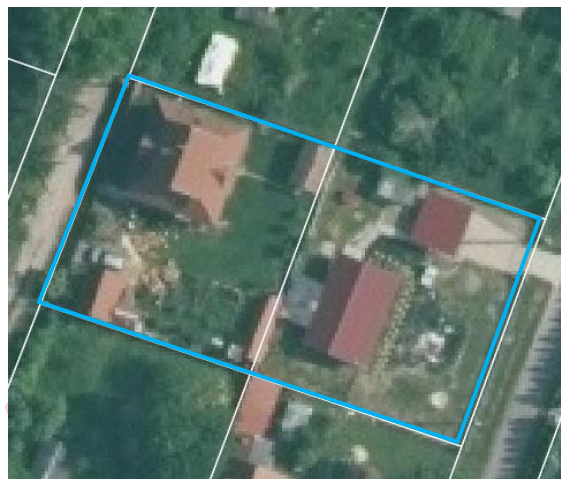
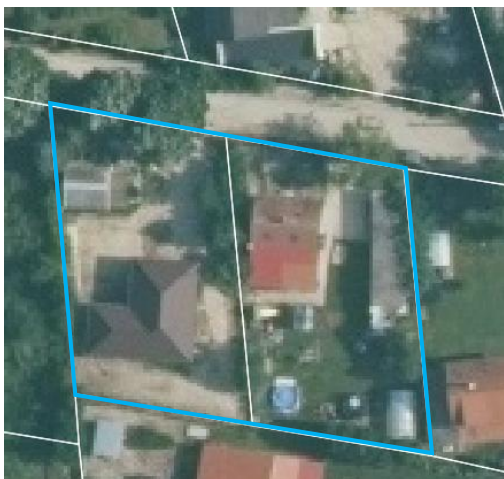
Beépítettség

Pontos beépítettség vizsgálat készítése a hiányos ingatlan-nyilvántartási adatok miatt nem lehetséges, ezért beépítettség mértékét 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 a részleges bejárás mellett, 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 82%-át alkotják. A 719 db beépített telekre az ingatlan-nyilvántartás szerint 819 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 819 épületből 719 gazdasági épületként van feltüntetve, az üdülők az épületállomány mindössze 11%-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 Peca-tó esetén 95 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 jogszerűnek. A Katalin-hegyre jellemző telekhasználat (egy tulajdonos által használt szomszédos telkek, telekhatáron megvalósuló beépítés) a Peca-tó esetében nem figyelhető meg, ezen településrészen a telkek lakófunkciójú hasznosítása, állandó lakhatásra szolgáló épületek elhelyezése a jellemző.



Feltételezhetően túlépített, alacsony zöldfelületi aránnyal rendelkező telkek a Peca-tó területen

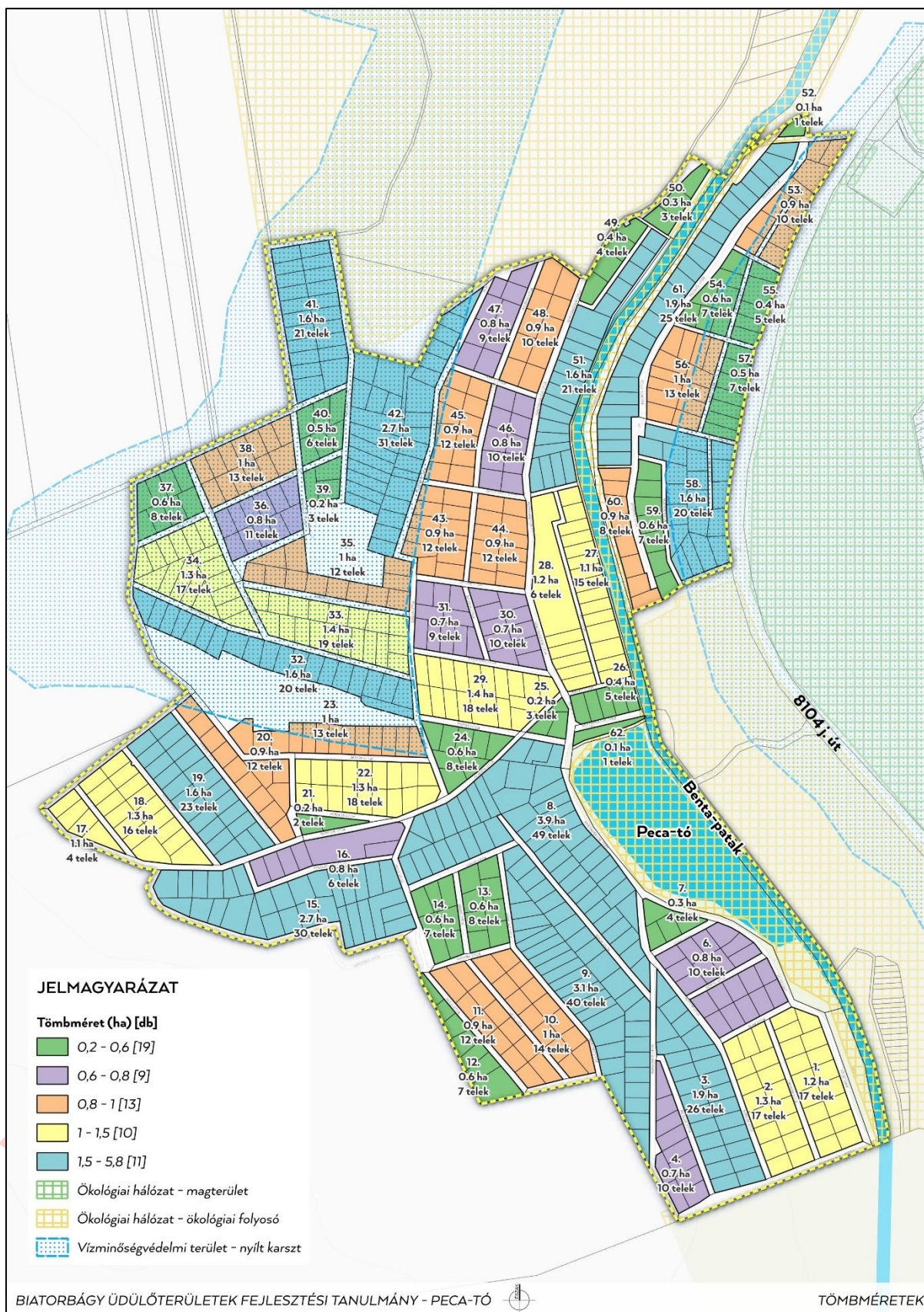
A Központi Statisztikai Hivatal Helységnévtára³ alapján 2022-ben a Peca-tó településrészen 268 lakás volt, mely lakó- és üdülőingatlan egyaránt lehet.

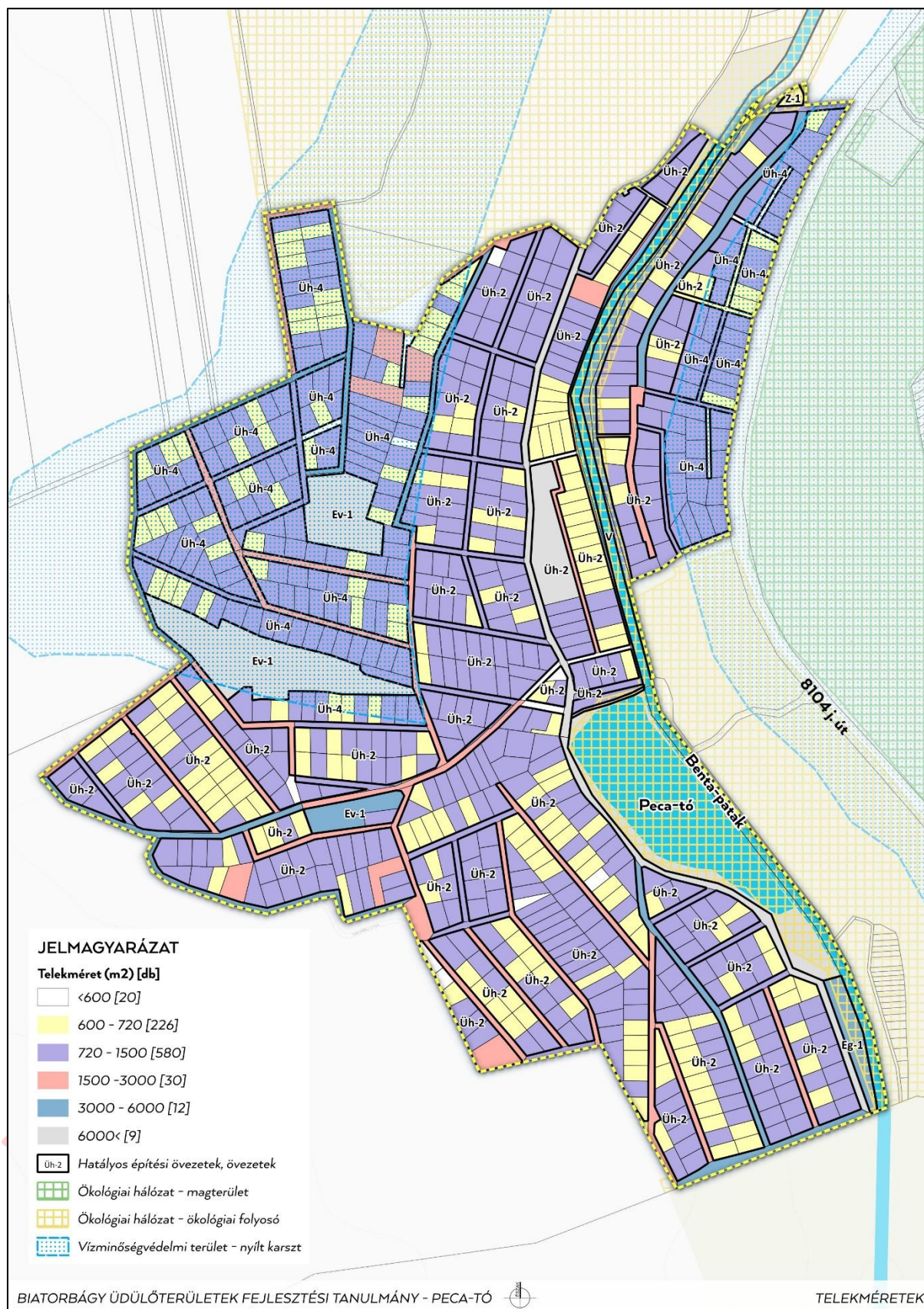


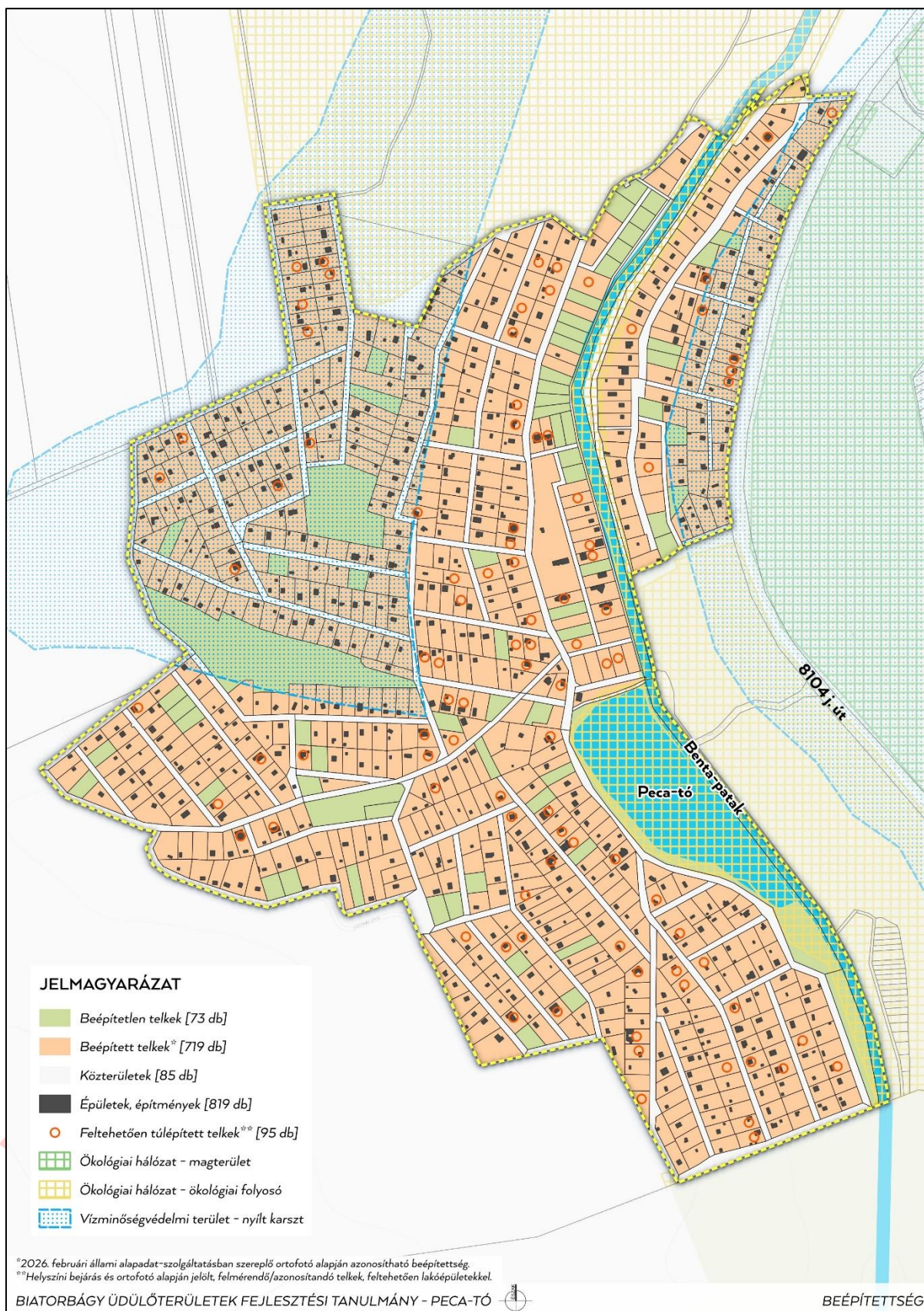
³ KSH Helységnévtár https://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=08891



Építészeti minőségét, méreteit és funkcióját tekintve is változatos épületállomány

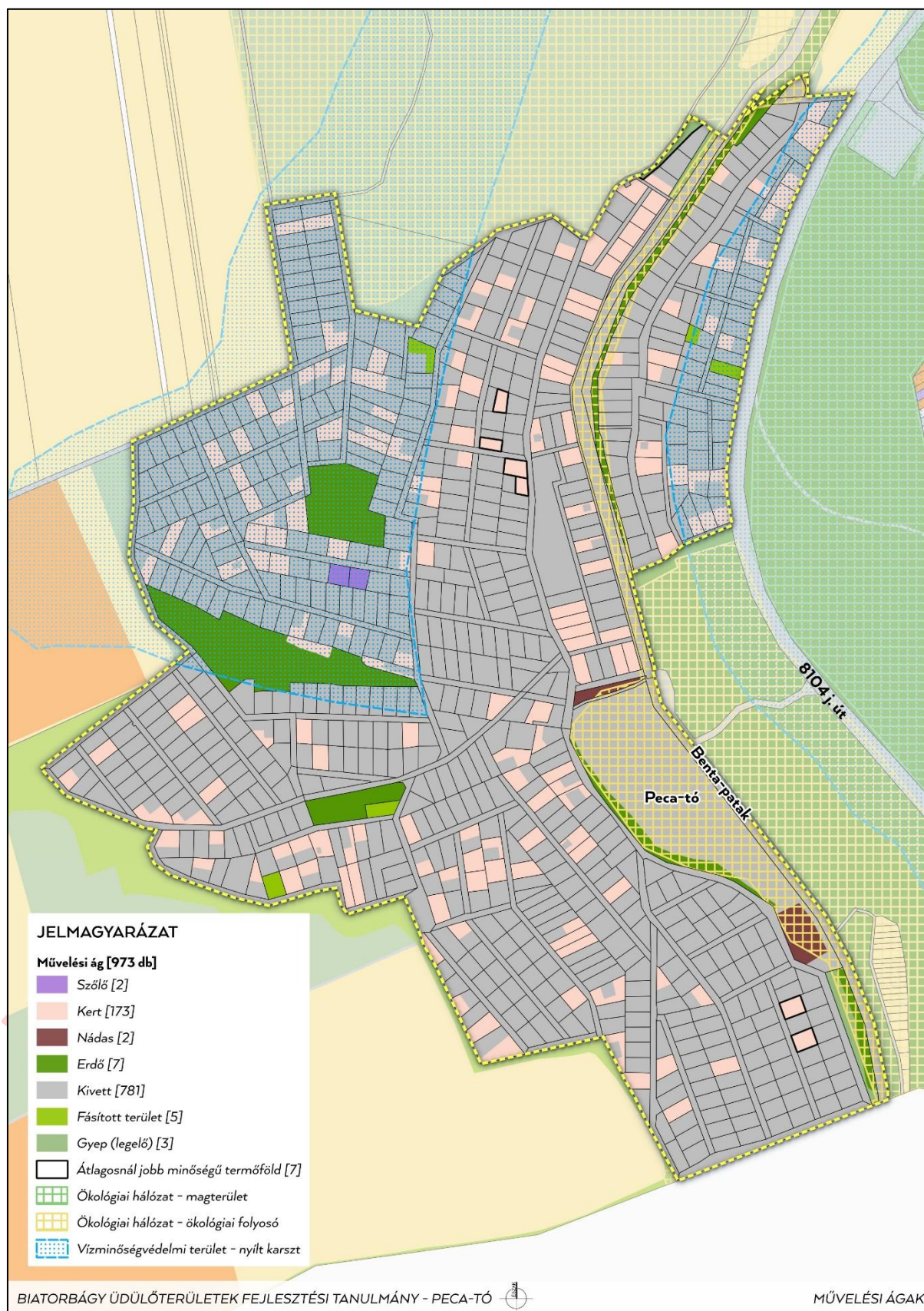






Művelési ágak

80%-ban kivett területek alkotják, a többi részén 6 különböző művelési ág található. A kert 18%-ban, a szőlő, erdő, fásított terület, nádas és a gyepek mindegyike 1% alatti arányban van jelen. Mindössze 7 telken található átlagosnál jobb minőségű termőföld, ezen telkek mindegyike művelés alatt áll, 6 kert és 1 gyepek (legelő) művelési ágú.



Népesség – lokalitás

A Peca-tó Biatorbágy déli, Sóskúttal határos részén helyezkedik el. A városközponttól távol, a Benta-patak völgyében, a 8104 j. út mentén fekszik. A településrész fizikailag és vizuálisan is teljesen elkülönül Biatorbágy összefüggő belterületi városszövetétől.

Fekvése szerint „átmeneti jellegű” külterületi egységet alkot, zártkert⁴, mely a hatályos helyi építési szabályzat szerint üdülőterületként funkcionál, azonban az elmúlt évtizedekben megjelent és folyamatosan növekszik az állandó lakosság aránya és a zártkerti ingatlanok túlnyomó többségének művelésből való kivonása is megtörtént már.

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

A várostól távoli elzárt településrészen 877 telek található, ebből 781 építési telek. A vizsgálat 719 olyan telket talált, amelyeken épület/építmény található. A Peca-tó területén található összesen 819 épület/építmény túlnyomó többsége (719 db) gazdasági épületként van nyilvántartva. A KSH Helyiségnévtára 2022-ben 268 lakást mutatott ki a területen. 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. Mivel az ingatlan-nyilvántartási adatok és a helyszíni vizsgálatok, illetve a légifotó elemzésének eredményei egymástól jelentősen eltérnek, egyfelől kijelenthető, hogy a telkek beépítése és használata számos esetben nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, másfelől nem tudjuk pontosan megállapítani, hogyan változik az életvitelszerűen itt élők száma.

Az önkormányzattól kapott állandó lakosságra vonatkozó nyilvántartás alapján 2025-ben 659 fő élt a területen.

korcsoport	0-3 éves	4-6 éves	7-14 éves	15-18 éves	19-64 éves	65 év feletti
Peca-tó	17	31	55	30	442	84

2. táblázat: Peca-tó településrészen élők korcsoportos megoszlása (forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata)

A táblázat alapján megállapítható, hogy a településrész korösszetétele kedvező, amennyiben több gyermekkorú él itt, mint időskorú. Egy település, vagy településrész korösszetételét akkor tekintjük kedvezőnek, ha a 0-14 éves korosztályba tartozók többen vannak, mint a 65 évesek, vagy az annál idősebbek. Magyarország un. öregedési indexe 2025-ben 145,5, vagyis országos átlagban 100 gyermekkorúra több mint 145 idős korú jutott. Peca-tó településrész (és nem mellesleg egész Biatorbágy) öregedési indexe 81,5, vagyis itt és az egész városban, fiatalos a lakosság korösszetétele. Az átlagosnál fiatalosabb korösszetétel a fővárosi agglomeráció legnagyobb részére jellemző.

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 lakóingatlanokként 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.

Peca-tónál, 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 - 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 részletezetteken túl a belső feszültségeket is felerősítheti, az eltérő használati módokból következő életvitel és telekhasználat hatásai miatt (permetezés, fűnyírás, közlekedési, vízelvezetési, közszolgáltatási, katasztrófaelhárítási nehézségek a szűk közterületeken, permanens építkezések hatásai stb.).

Peca-tó térségének közlekedése:

Autóval: Biatorbágy központja 10 perc alatt elérhető (bevásárlási lehetőségek, posta, óvoda, iskola), a budaörsi bevásárlóközpont 20 perc. Tömegközlekedéssel: a Peca-tónál van 2 megállója a helyi és a távolsági buszoknak is (ViaBusz, 762 Volánbusz), így a városközpont és a vasútállomás autóbusszal könnyen megközelíthető, Kelenföld vasút-, és metróállomás pedig 50 perc.

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

A területen meghirdetett ingatlanok lehetséges állandó lakóhelyként kínálják az ingatlanokat, megjegyezve, hogy külterület lévén a környéken csak villany van, vezetékes víz, gáz, csatorna nincs és nem is lesz. 35 éve a villanyáram az egyedüli közmű a Peca-tónál.

Az összkomfortosnak tartott ingatlanok hirdetéseiben szerepel, hogy ivóvíz-ellátás és szennyvíz-kezelés ciszternával és emésztővel történik (+ esetleg fűtő kút van a telken), fűtés fa tüzelésű kályhával és/vagy inverteres klímával. Hulladékszállítás működik, internet szolgáltatás van. Közvilágítás részlegesen van a területen és a közbiztonság jónak mondott.

A Peca-tónál működik egy élelmiszerbolt, de az itt élők számára minden más kereskedelmi, egészségügyi, oktatási és egyéb közszolgáltatás csak a város belterületén vehető igénybe.

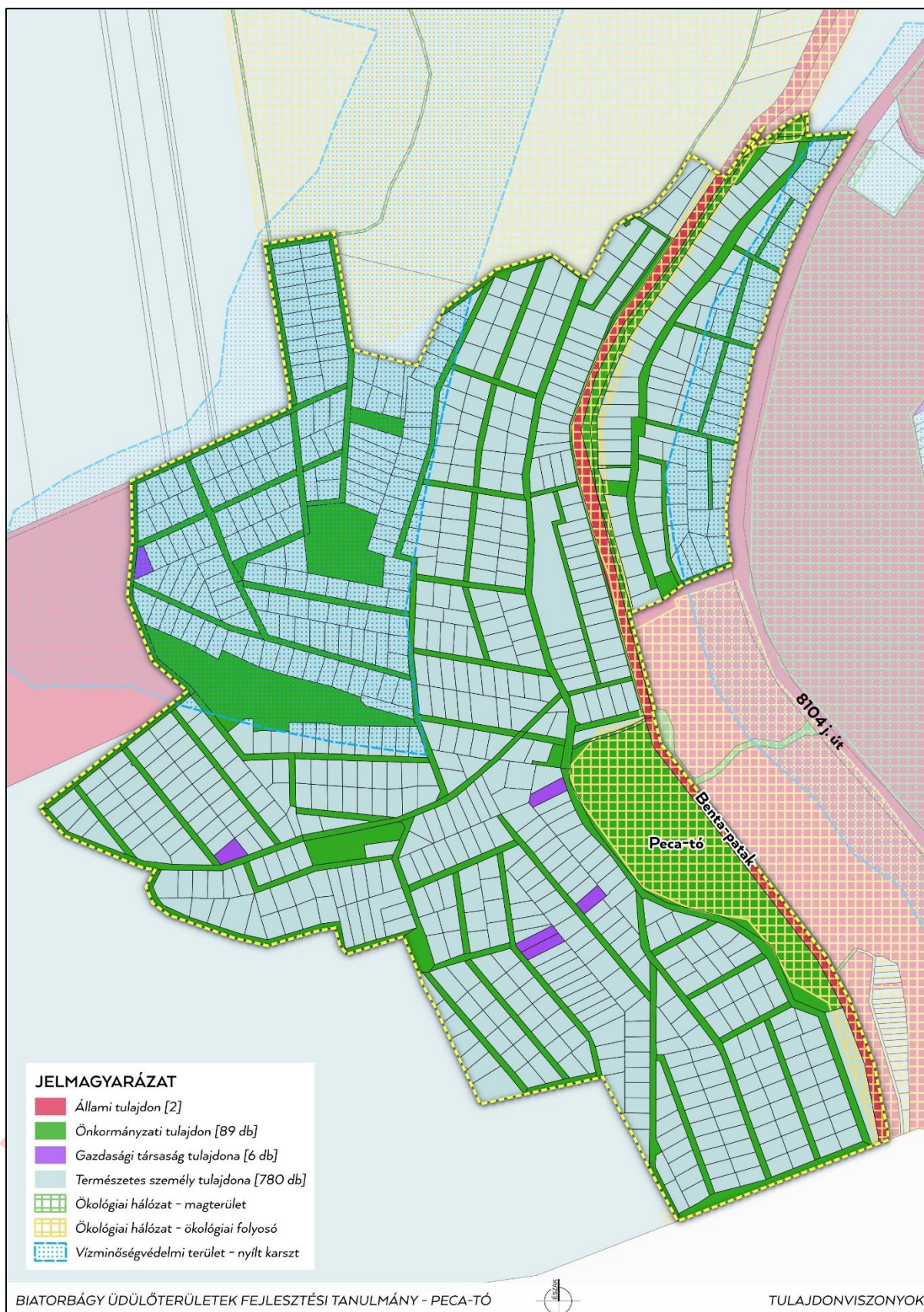
Az itt élőknek és a majdan ideköltözőknek számolnia kell azzal, hogy Peca-tó területén jelenleg **nincs vezetékes ivóvízhálózat és nincs szennyvízcsatorna**. A város vízellátásának un. Gördülő Fejlesztési Terve⁵ (2021 – 2035) középtávon az ivóvízvezeték tervezetét, hosszú távon a kivitelezését irányozta elő a Peca-tó területen. Szennyvízelvezetés nem szerepel a tervezetben. (Ami a várospolitikai kétarcúságát is jelzi, hiszen nincs elég szabad vízmennyiség, a város fokozódó vízhiányban szenved, és nincs elégséges forrás sem az ambiciózus elképzeléshez). A terület üdülőövezeti (zártkerti) besorolása, valamint az irreálisan magas fajlagos költségek miatt a csatornahálózat kiépítésére nem lehet számítani. A részlegesen nyílt karsztos területen a szennyvízelvezetés megoldatlansága szigorú építési korlát, melynek megszegése beláthatatlan következményekkel járhat a térségi ivóvízbázisra, a közeli forrásokra és a horgásztó vízminőségére nézve. A domborzati adottságok és a nagyterületen található kevés **fogyasztó irreálissá teszi az észszerűkeretek közötti magasabb szintű infrastruktúra ellátást**.

Tulajdonviszonyok

A tulajdonviszonyok tekintetében elmondható, hogy a telkek 90%-a természetes személyek tulajdona, 6 telek gazdasági társaságok tulajdonában van. Az önkormányzati területek többsége közlekedési célú közterület, erdőterület, zöldterület-közpark (Keszeg utca) és a horgásztó telke vízgazdálkodási terület, 4 telek azonban üdülőövezetben található. A Benta-patak telke állami tulajdon. 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.

⁵ https://www.biatorbagy.hu/system/files/elt_gordulo_fejleszteti_terv.pdf

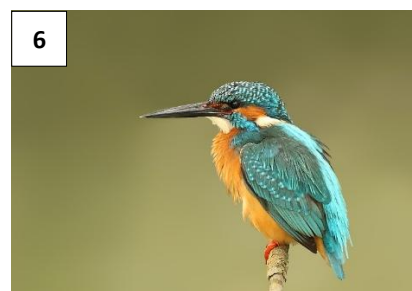


Táji és művi adottságok

Táji adottságok

A Peca-tó településrész keleti, délkeleti fekvésű lejtői sajátos, zártabb, intimebb táji karaktert biztosítanak, mely több szempontból is vonzó üdülőkörnyezetté teszi a területet. A közvetlen benapozottság mérsékeltebb, mint a Katalin-hegy esetén, a völgyi elhelyezkedés és a magas zöldfelületi arány miatt a mikroklima hűvösebb és zártabb, ami egyedi, védett, rekreációra kiváló környezetet biztosít. A domborzati viszonyokból adódóan a terület fő piaci vonzerejét nem a tágas panoráma, hanem a völgyben elhelyezkedő közel 3,5 hektáros nyílt vízfelület és a közvetlenül határos, erdővel borított lankák látványa jelenti. Ez az intim táji környezet olyan esztétikai többletértéket ad, amely a betelepülők számára ellensúlyozni képes az akut infrastrukturális hiányosságokat, a zaklatott településképet, az állandó építkezéseket, a közterületek minőségét.

A településrész hidrológiai és környezeti szempontból is rendkívül érzékeny természeti-táji zárványt alkot az Etyeki-dombság és a Budai-hegység legnyugatibb része között. Közvetlenül a Bolha-hegy és a Peca-tó helyi jelentőségű természetvédelmi területek mellett helyezkedik el, beékelődve az Országos Ökológiai Hálózat magterülete (Budai-hegység) és ökológiai folyosója (Bolha-hegy, Benta-patak, Peca-tó) közé. Teljes területe része a Tájképvédelmi terület övezetének és a hatályos településrendezési eszközök alapján Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület is. Adattári erdőterület nincs a településrészen, azonban közvetlenül határos vele: a horgásztó keleti részét, illetve az Ürge-hegy oldalát is összefüggő adattári erdők alkotják. Az 1950-es években kialakított horgásztó, illetve a mellette húzódó Benta-patak értékes vízparti ökoszisztémát alkot, mely szintén pozitívan befolyásolja a helyi mikroklimát és kiemelt rekreációs értéket kölcsönöz a területnek. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától kapott biotikai adatszolgáltatás szerint a tó környezetében (1) eurázsiai hód (*Castor fiber*), (2) mocsári teknős (*Emys orbicularis*), (3) kockás sikló (*Natrix tessellata*) és (4) vízisikló (*Natrix natrix*) is él, melyek közül utóbbi három faj hazánkban védett. A Benta-patak mentén, a Horgász-sétány környezetében szintén számos fajt észleltek: eurázsiai hód (*Castor fiber*), (5) vidra (*Lutra lutra*), (6) jégmadár (*Alcedo atthis*), (7) süvöltő (*Pyrrhula pyrrhula*), (8) szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*) és (9) dunai küllő (*Gobio obtusirostris*), melyek közül utóbbi négy faj hazánkban védett.



A Benta-patak és a Peca-tó környezetében felmért élőlények (forrás: DINPI)

Ezen táji adottságok nemcsak kiemelkedő esztétikai környezetet, hanem egyben nélkülözhetetlen ökológiai folyosót is képeznek a terület körül, melynek megőrzése és védelme a felszíni és felszín alatti vízbázis megóvása, valamint a spontán szuburbanizációs folyamat hatásainak mérséklése miatt kiemelten fontos.



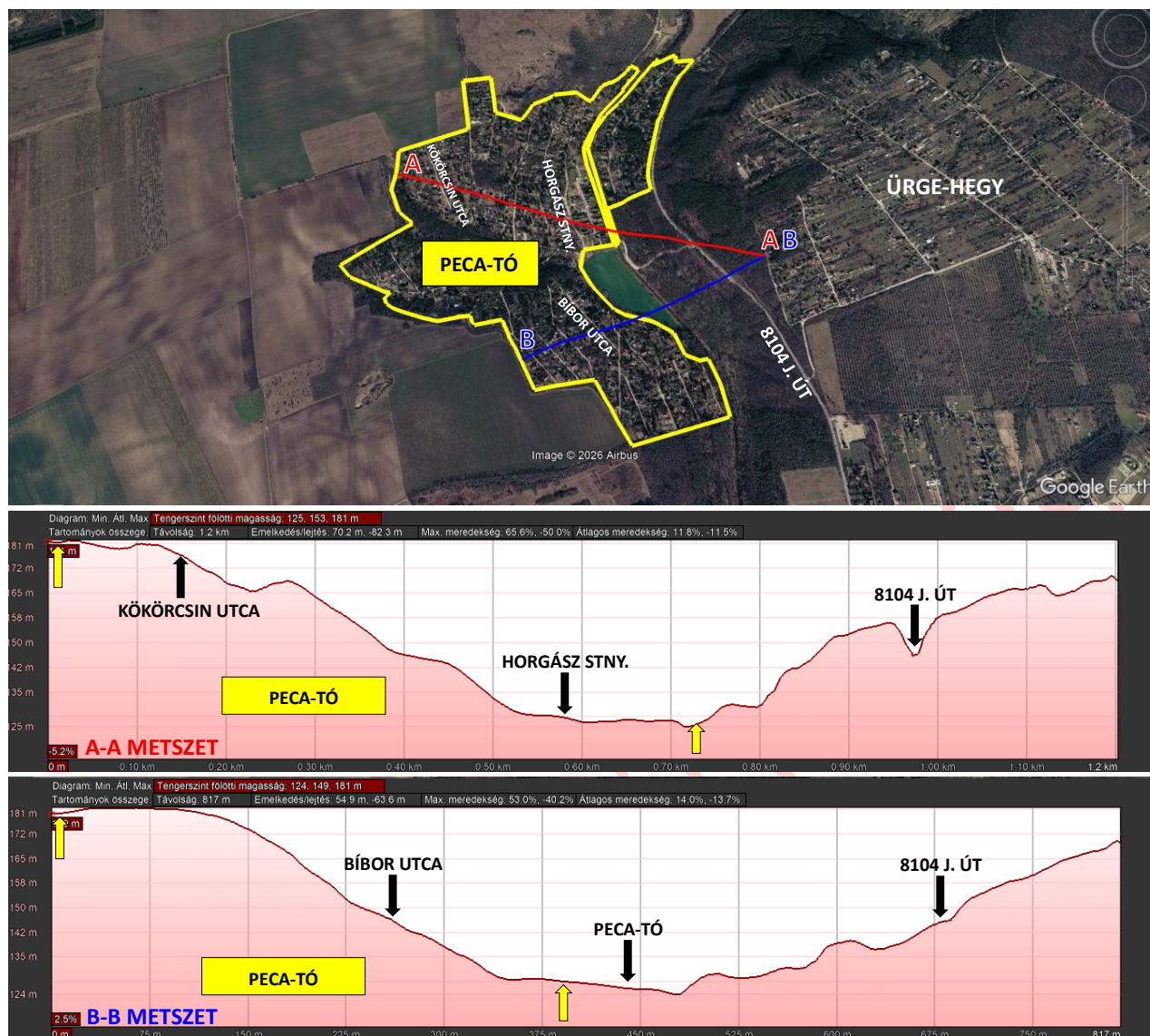
Benta-patak



Peca-tó horgásztó



Erdőterület és közösségi tér a Horhos utcában



Domborzati metszet a Peca-tó és környezetéről (forrás: Google Earth Pro)

A településrészen több természeti emlék is található. A Bolha utca mellett van a Békás-forrás ex lege védett forrás, melynek környezetét a helyi közösség gondozza⁶. A Peca-tó utcában az 5610 hrsz.-ú ingatlan előtt található egy több mint 100 cm törzsátmérőjű platánfa, a 6077/1 erdőfoltban a Százsorszép és Hold utca sarkán, erdővel körülvéve pedig egy magas kőris áll, mindkettő helyi jelentőségű természeti emlék. A Repkény utca és Vadkan ösvény között, a Peca-tó buszmegállóhoz közeli erdőterület övezetben található még egy ex lege védett forrás, a Hármaskút-forrás.

A településrészen nyilvántartott régészeti lelőhely található, melynek adatait az alábbi táblázat tartalmazza. A feltárások során római kori villa és ismeretlen korból származó csontvázas sír maradványait tárták fel⁷ a Törpe utca és Kertbarátok útja sarkán.

Azonosító	Lelelőhely név	HRSZ
9967	Bolha-hegy	6393, 6394, 6383, 6384, 6382, 6375, 6379, 6378, 6386, 6387, 6388, 6389, 6381, 6380, 6376, 6377, 5801/1, 7470, 7469, 7468, 7464, 7465

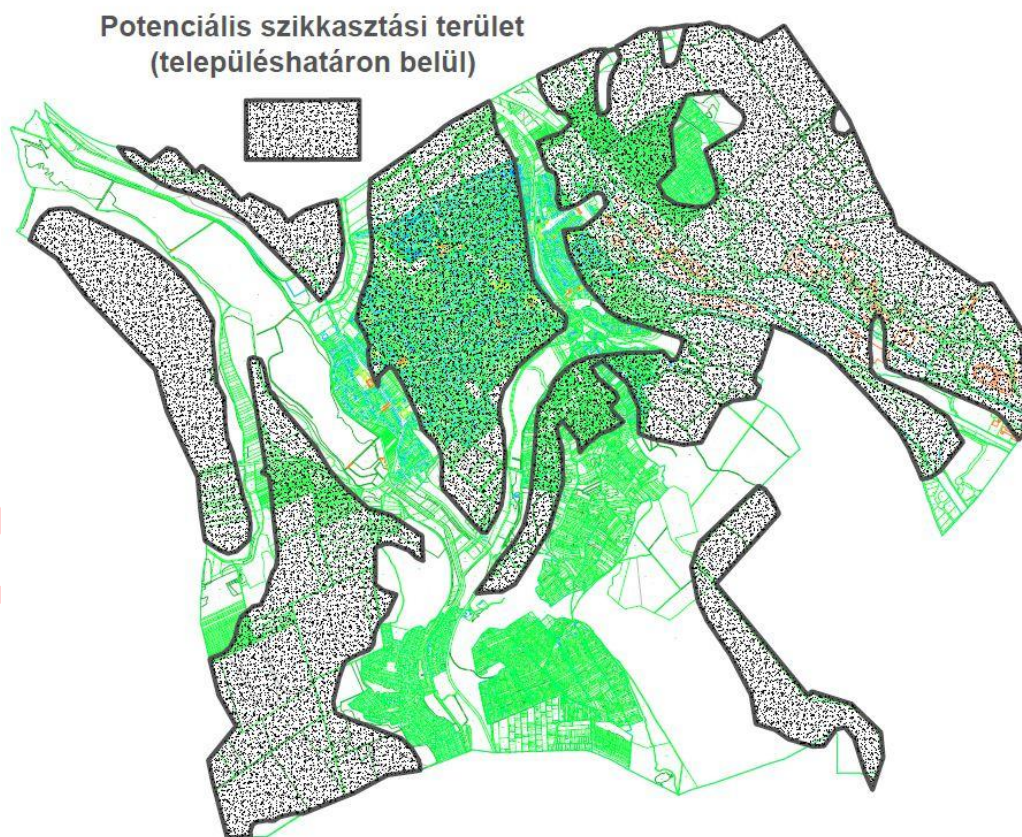
A régészeti lelőhely összesen 22 ingatlant érint, melyből 20 a hatályos szabályozási terv alapján üdülőtérület övezetbe sorolt, 2 pedig közlekedési célú közterület. Az érintettség erős építésügyi kötöttségeket jelent, melyekről a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény* rendelkezik. Az érintett telkek esetén komoly földmunka-korlátozás, örökségvédelmi kontroll, kötelező régészeti beavatkozások és mindezek jelentős pénzügyi és időbeli vonzata nehezíti az építési munkálatokat.

⁶ <https://pecato.hu/a-bekas-forras-megint-szep/>
⁷ <https://archeodatabase.hnm.hu/hu/node/74351>

Vízminőség-védelmi terület – Nyílt karszt

Biatorbágy 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). Biatorbágy üdülőterületei, így a Peca-tó is kiemelten érzékeny környezetföldtani adottságokkal rendelkezik. A terület közel harmadát, 23 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, és ez alapján Pecató ilyen területtel nem rendelkezik. 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 egész Pecató területén, nem csak a nyílt karsztos területeken egyedi szennyvíztisztító berendezések alkalmazása egyáltalán nem javasolt, mivel a tisztított szennyvíz szikkasztása helyben történne. A tanulmányban Pecató szikkasztásra alkalmatlan területként szerepel. 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. A tanulmány a Peca-tó teljes területét potenciális szikkasztásra nem alkalmas területként jelöli, tehát **egyedi szennyvízkezelési alternatívák nem valósíthatók meg**.



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

A nyílt karszt 237 telket érint a területen, felmérésünk alapján ezek 95%-a beépített telek (2026. 03). Későbbi vizsgálatok alapján a mai lehatárolás az érintett telekhatárok figyelembevételével pontosítandó.

NDVI elemzés

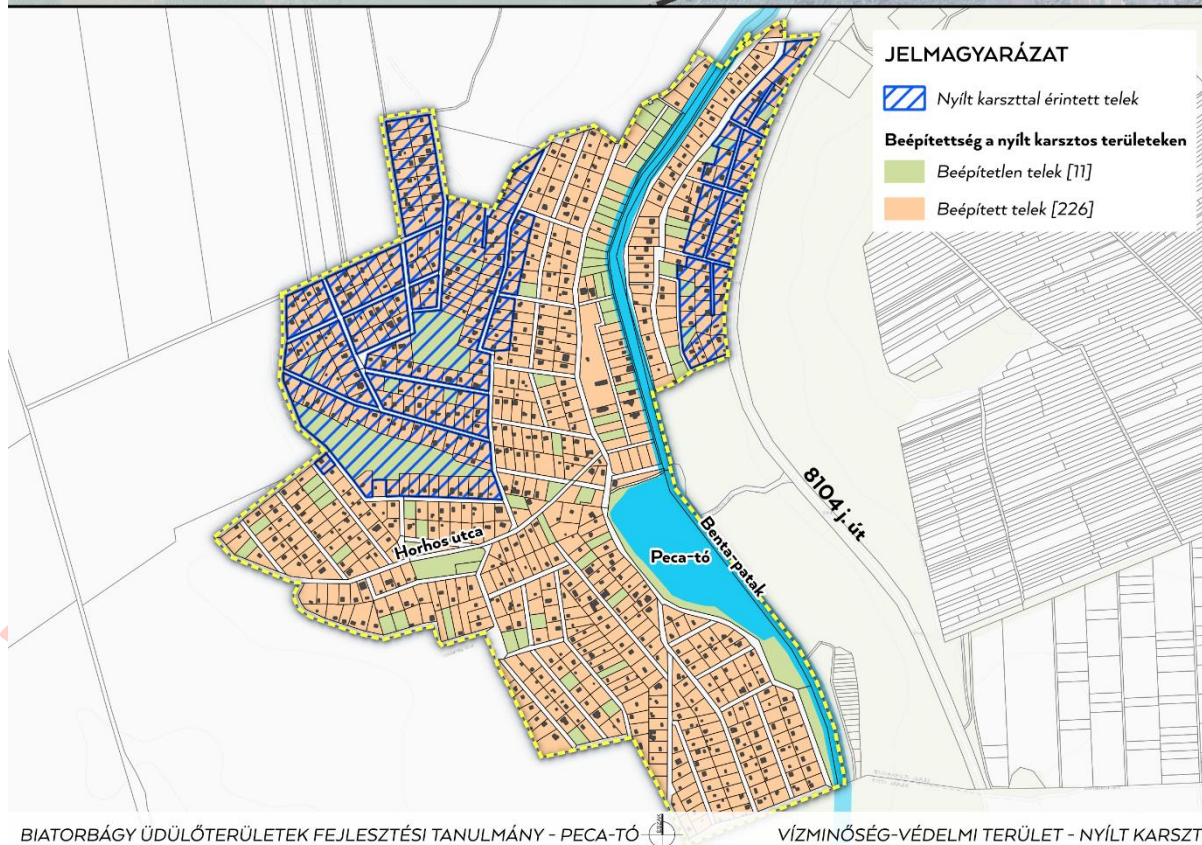
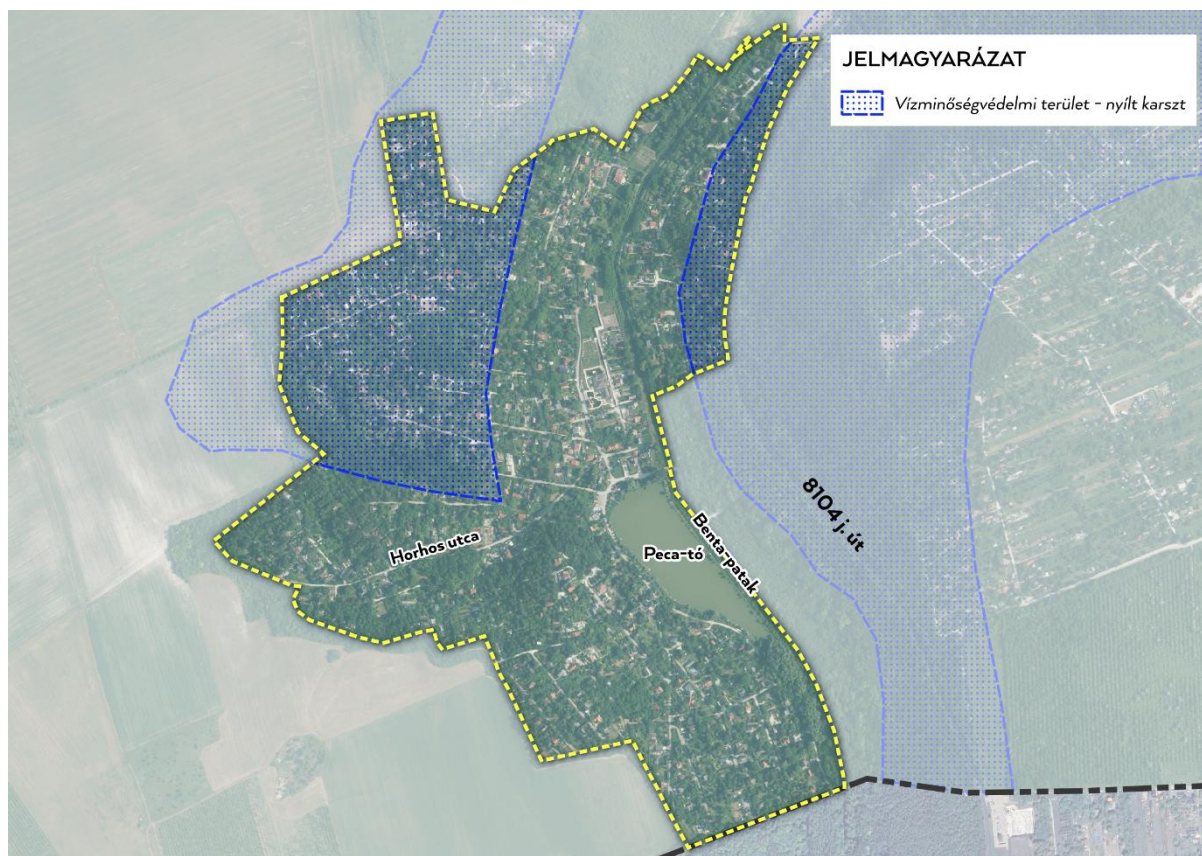
A 24. oldalon bemutatott NDVI felvételek a Sentinel 2 műhold távérzékelési adatai alapján készültek és a Lechner Tudásközpont oldaláról⁸ kerültek letöltésre. Az NDVI egy mérőszám, mely a vegetáció aktivitását fejezi ki. Az ábrán a zöld színnel jelölt területek az egészséges zöldfelülettel és lombkoronával borított részeket jelölik. A 2018. és 2025. augusztusi felvételt összehasonlítva pozitív változás figyelhető meg, vagyis a zöldfelületek és lombosított területek aránya nőtt. A sötétzöld, vagyis az erdőszült területek kiterjedése növekvő tendenciát mutat. Az erdő övezetbe sorolt tömbök a természetben is erdőszültek, az állományuk stabil, egészséges zöldfelületet alkot, mely kedvezően hat a településrész mikroklimájára. A még beépítetlen telkek többsége (a telekállomány kb. 10%-a) sűrű zöldfelülettel borított, több az összefüggő, spontán erdőszült rész. Ez adódhat a meglévő fás állomány megerősödéséből, de a felhagyott telkeken a szomszédos ökológiai hálózat szukcessziójából is.

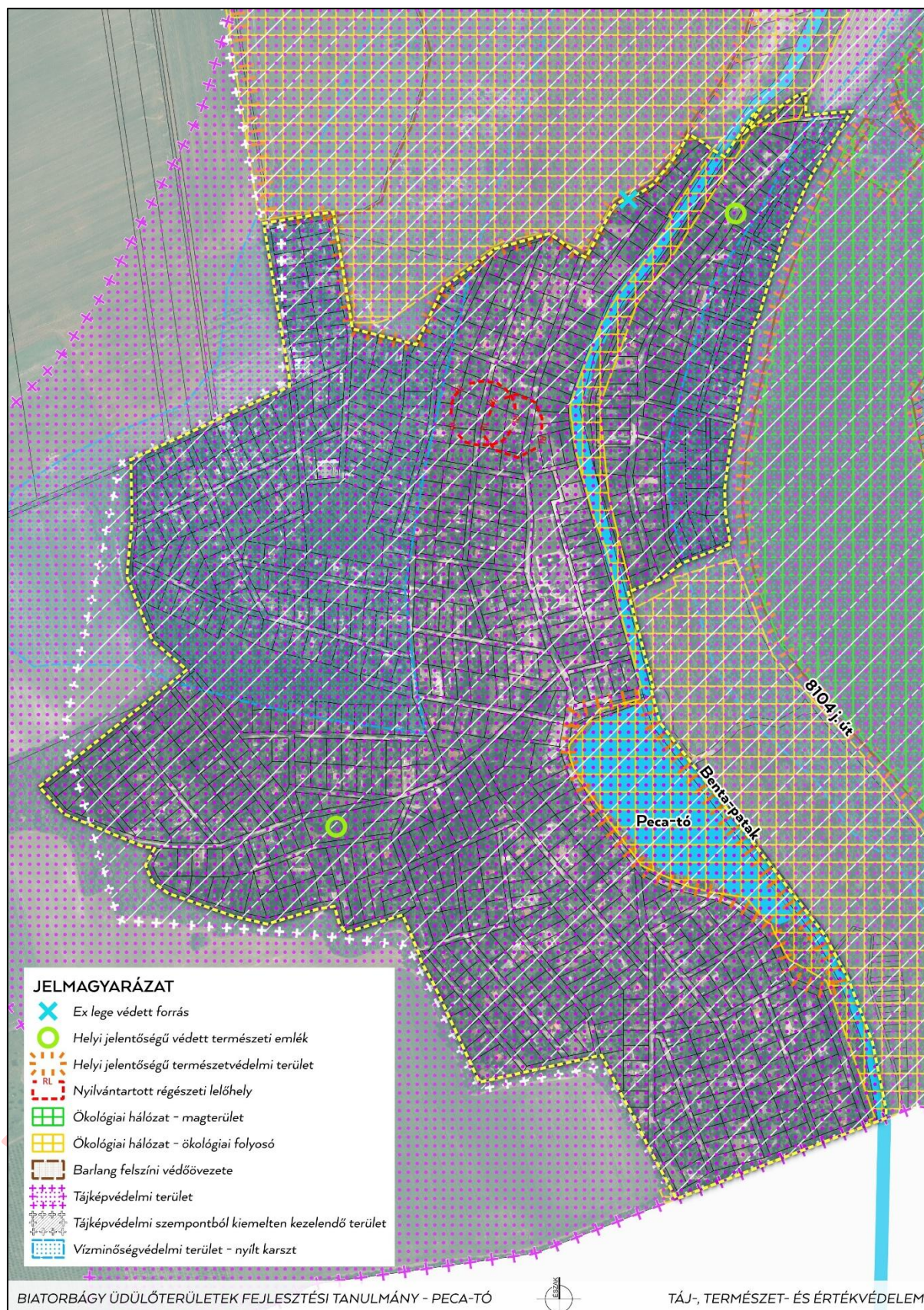
A növekvő beépítettség és a telekhasználat intenzitása nem okozza a zöldfelületek visszaszorulását a beépítetlen telkeken, ami alapvető értékét képezi az üdülőterületnek. Fontos kiemelni, hogy ennek a folyamatnak a fenntartását segíteni kell, hiszen a betelepülő lakosok és az új épületek számának növekedése a zöldfelületek visszaszorulását okozhatja, ami a helyi mikroklima progresszív eltolódását is eredményezheti. A hőszigetelés eszkalációja a terület mai vonzerejét csökkenteni fogja.

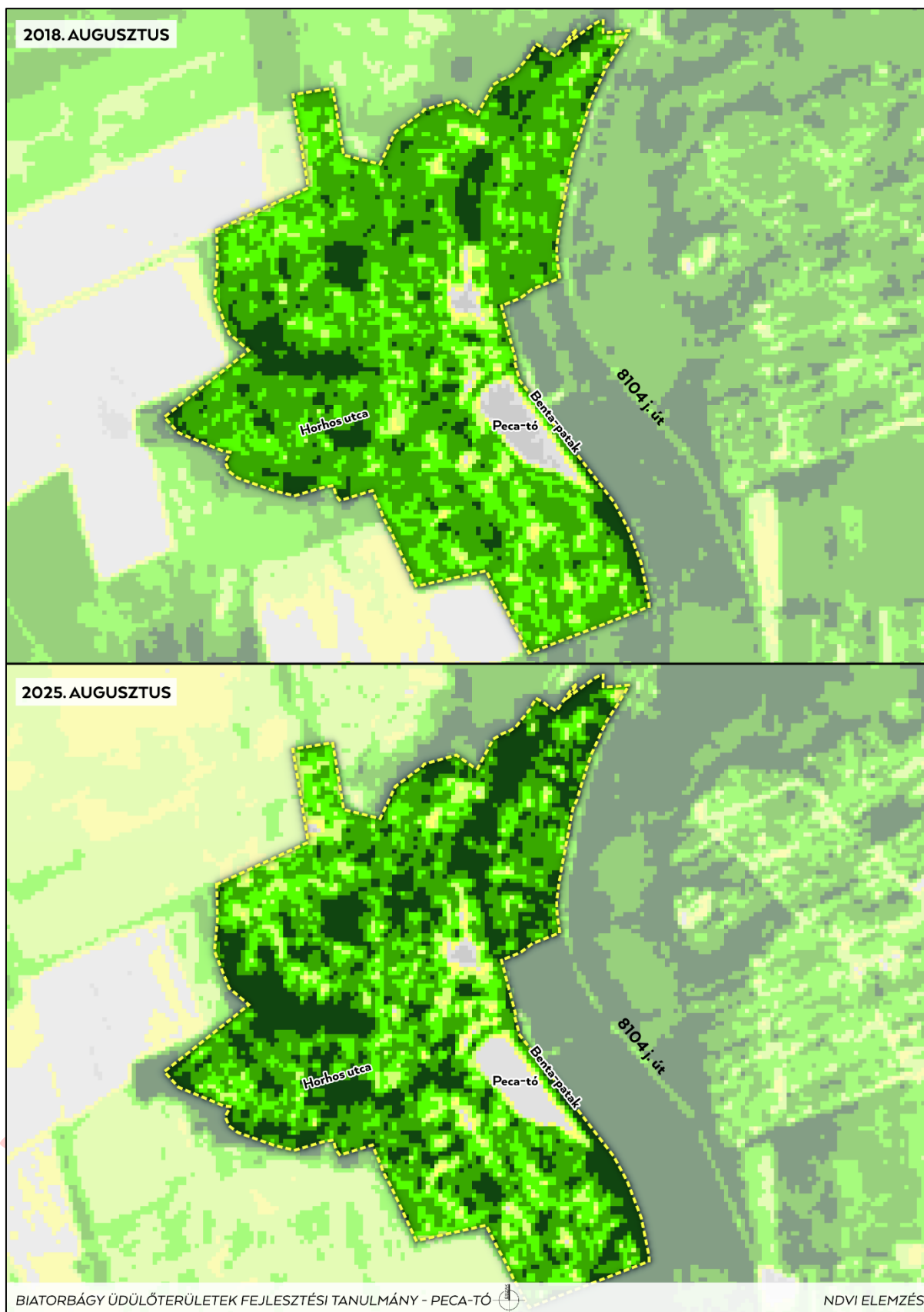
Művi adottságok

A Peca-tó területén az utak és más műszaki létesítmények kiépítettsége a terület átmeneti állapotát tükrözi. Kapcsolódó művi adottságait tekintve a 8104 j. Sósúti út menti elhelyezkedése a legmeghatározóbb. Az úttal közvetlenül csak kisebb szakaszon határos az üdülőterület, így annak környezeti levegő-, zaj- és rezgés szennyezése korlátozottan van kihatással a településrészre. További jelentős terhelést okozó műszaki infrastruktúra nincs a közelben.

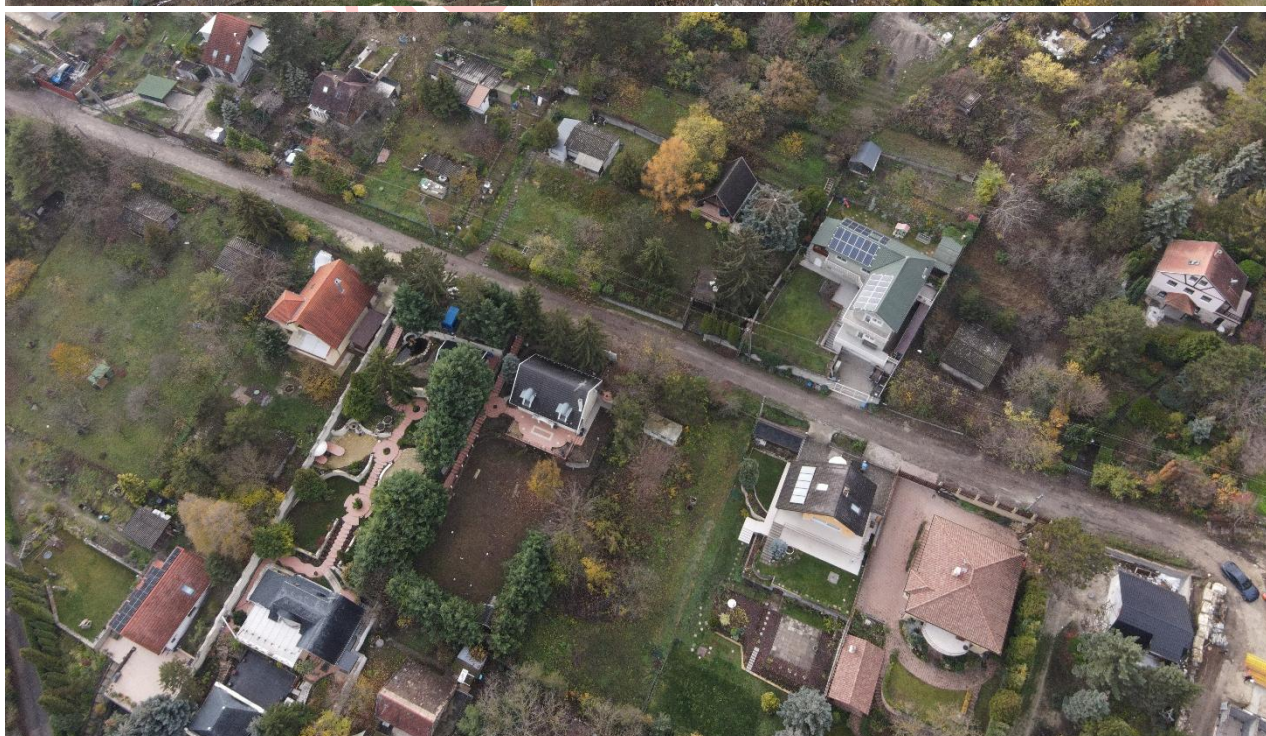
⁸ Copernicus böngésző <https://raster.lechnerkozpont.hu/apps/copernicus/>











Közlekedési kapcsolatok

A horgásztó köré épült üdülőtérület illegális lakóterületként zajló mai élete elsősorban a várostól távoli, eldugott, nyugodt és természetközeli pozíciójából eredeztethető.

A város irányából közúton 5 utcán keresztül közelíthető meg a városrész, a Keszeg u., Béka u., Busa u., Vízipók u. és Repkény u. mindegyike a Sósút felé vezető 8104 j. útról nyílik. A Repkény utca az egyedüli szilárd burkolatú bekötőút járdával kiegészítve, ami lehetővé teszi a teljes településrész elérését, hiszen a Benta-patakon csak itt lehet átkelni. A többi bekötőút szőrt burkolattal rendelkezik. A Repkény utcán fut végig a tervezett fő feltáró út nyomvonala, melynek folytatása a domboldalon a Horhos utcán lett kijelölve.

A legközelebbi autópályák a településeken áthaladva érhetők el: Sósúton keresztül az M7, Biatorbágyon keresztül az M1. Ez mindkét irányba kb. 8 km távolság, ami csúcsidőben akár 15-20 perces menetidőt is jelenthet. Közlekedési pozícióját tekintve tehát sokkal rosszabb pozíciójú terület, mint a Katalin-hegy, ugyanakkor a közúti forgalomtól származó levegő-, zaj- és rezgésszennyezéstől is mentesül.

Kerékpáros megközelíthetősége részben kiépült a Bolha utcán keresztül, mely a Benta-patak Etyek felőli partján található az etyeki közút és Peca-tó között. A belterület felől a Bolha utcán keresztül jelenleg a Benta-patak Etyek felőli partján van kijelölt kerékpáros nyomvonal, azonban a hatályos szabályozási terv a patak másik partján jelöli a tervezett kerékpárutat, mely egyben a BUBA (Budapest-Balaton országos kerékpárút) nyomvonala is. Mivel a Benta-patakon tervezett kerékpáros híd nem épült meg az Evező utcánál, így nem a Horgász sétányt használják a kerékpárosok. A Bolha utcából a Kertbarátok útján keresztül a Repkény utcáig közúton, majd egy rövid szakaszon a Sósúti út menti erdőben húzódik a kerékpáros útvonal, mely a Pecató buszmegállótól a 8104 j. közúton halad tovább Sósút irányába.

A ViaBusz helyi járatai közül a VIA1-P és VIA2-K-P vonalak szolgálják ki a településrészt, összekötik a vasútállomással, Kálvin térral és más belterületi megállókkal, munkanapokon óránkénti indulással. A városközpont gyalogosan szinte elérhetetlen, a Kálvin tér kb. 3 km távolságra van, mely sík terepen is kb. 45 perc sétatávolságot jelent. Az 1. sz. vasútvonal kizárólag a helyi buszjáratokkal vagy autóval érhető el az itten lakosok számára.

A Peca-tó jelenlegi úthálózata hiányos, nem kiépített. Habár a legtöbb közterület mérete megfelelne a jogszabályi előírásoknak, az úttelkek többsége kialakításra került, a burkolatlan, meredek utcák rossz állapotúak, csapadékos időben és télen nehezen járhatóak, mivel a vízelvezetésük nem megoldott. A tervezett helyi főbb feltáróút nyomvonala 10 m szélességben szabályozott. A területet a burkolatlan utak jellemzik, melyek többsége a szintvonalakra merőleges, erős eróziós hatásoknak kitett meredek utca.

Belső úthálózat, közterületi kapcsolatok, magánutak

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a terület belső úthálózata két kategóriába sorolható: közút és saját használatú út. Az úthálózatot egyetlen telek kivételével önkormányzati tulajdonban lévő közutak alkotják, tehát közterületek, fenntartásuk önkormányzati feladat.

A Mályva utca az ingatlan-nyilvántartás szerint saját használatú út, amely 2 telket tár fel, azonban nem kapcsolódik közterülethez, így ezen telkek továbbra is zárványtelkek. A harmadik zárványtelek szintén itt található, ehhez azonban nem kapcsolódik a Mályva utca sem. Ezen közterület kapcsolat nélküli telkekhez tervezett egy kiszabályozott út a telkek északi részén, ami még nem került jogilag kialakításra.

A belső úthálózat a domborzati adottságokhoz viszonyulva, a többségében szabályosan szerkesztett telekstruktúrához igazodva alakult ki. A főbb feltáró utak a szintvonalakkal párhuzamosan futnak, ezeket meredek, a szintvonalakra merőleges, keskeny utak kötik össze. Az így kialakult közúti telkek jellemzően 6-8 méter között változó szélességűek. Közlekedéshálózati szempontból a Repkény és Horhos utca kiemelt hálózati szerepű feltáró út a kiszolgáló utak között, ezért szükséges a tervezett 10 méter szabályozási szélesség külterületen is. A Peca-tónál a szabályozási szélességeket is a közúti forgalom igénye, a csapadékvíz-elvezetés létesítményei, a közművek és védőtávolságaik helyigénye határozza meg. A hatályos szabályozási tervben a Repkény utca, Horhos utca, az Estike utca keleti szakasza, valamint a Barackos és Nap utcák közötti összeköttetés mentén vannak még szabályozási vonalak, a többi utca telke kialakult.

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 hőeltakarítás, 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 vízelvezetés 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 gyalogközlekedést, 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 keresztiszelvényű úthálózat kialakítása. Jelentős önkormányzati ráfordítást igényel a belső úthálózat kiszabályozása, kisajátítása, rendezése, valamint annak megépítése. **A magántelkeket érintő szabályozási vonalak (közút céljára szolgáló területre) 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 útépitési 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. Az új szabályozás során a területen található **3 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 3 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 Peca-tó is alapvetően közműhiányos terület. A településtervhez készült közműveket bemutató tervlapok (2024) alapján a villamos-energia hálózat kiépült, az ivóvízhálózat, a szennyvízcsatorna azonban csak a szennyvíztisztító-telepig van kiépítve, ami a legközelebbi teleksortól is kb. 1 km távolságra található.

Vízellátás

Az ivóvíz-ellátás a belterület irányából a szennyvíztisztító-telepig, NA 80-as PVC vezetékkel kiépített. 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 az 1 km-re lévő szennyvíztisztító-telepig. A Peca-tó csatornázatlan terület, 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 települési szennyvízkezelési program szerint egész Peca-tó területén nem javasolt a szikkasztás, nincs potenciális szikkasztási terület. A jegyzői engedéllyel létesíthető egyedi szennyvíztisztító kisberendezések⁹ közműpótlóként nem javasoltak, és jelenleg a HÉSZ is tiltja az alkalmazásukat.

Villamosenergia-ellátás

A település villamosenergia-ellátását egy 22 kV-os közép feszültségű gerinchálózat biztosítja, amelynek légvezetékei a belterület irányából a Bolha-hegy nyugati oldalán húzódnak, a Kökörccsin, Mókus, Szilva, Horhos, Kertbarátok és Bíbor utcákban haladnak. A Peca-tó térségében elhelyezett négy transzformátorállomás látja el a feszültségszint átalakítását, amely lehetővé teszi, hogy a körzet utcai kiépített kisméretű lakossági hálózattal rendelkezzen. Ez biztosítja a közvetlen csatlakozási lehetőséget az egyes ingatlanok számára. A településrészen az ingatlanok villamosenergia-ellátása teljeskörűen kiépített.

Földgázellátás

A település belterületétől a 8104 j. út és a Füzes-patak találkozásáig húzódik a DN90-es közepnyomású földgázvezeték, a Peca-tó irányába, így az üdülőterületen sincs kiépítve a földgázellátás. A terület adottsága és az energiahasználat szerkezeti átalakulása miatt ennek kiépítése nem indokolt.

⁹ biológiai szennyvíztisztító: 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, gyökérzónás öntöző rendszerben. Bekerülési költsége beépítéssel kb. 2-3 millió Ft.

Elektromos hírközlés

Az elektromos hírközlési hálózat a településrész egészen 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.

Csapadékvíz-elvezetés

A Peca-tónál nem került kiépítésre zárt csapadékvíz-elvezető rendszer. A nyílt árkos vízelvezetés sem jellemző, a lehulló csapadék az úttesten tud elfolyni vagy a mellette húzódó rettentő keskeny zöldfelületen tud valamelyest elszikkadni. 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 ezek az utcák 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 telkek túlépítése, a növekvő burkolt felületek aránya tovább csökkenti a talajba helyben beszivárogni képes csapadék mennyiségét, ami növeli a lefolyási tényezőt és a villámárvizek kialakulásának kockázatát.



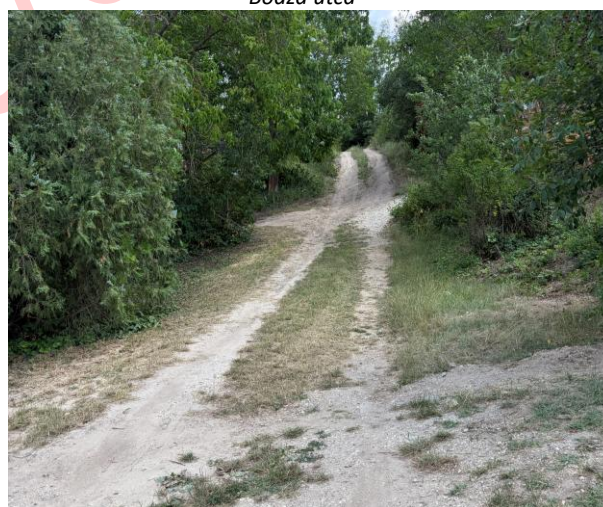
Repkény utca



Bodza utca



Bíbor utca



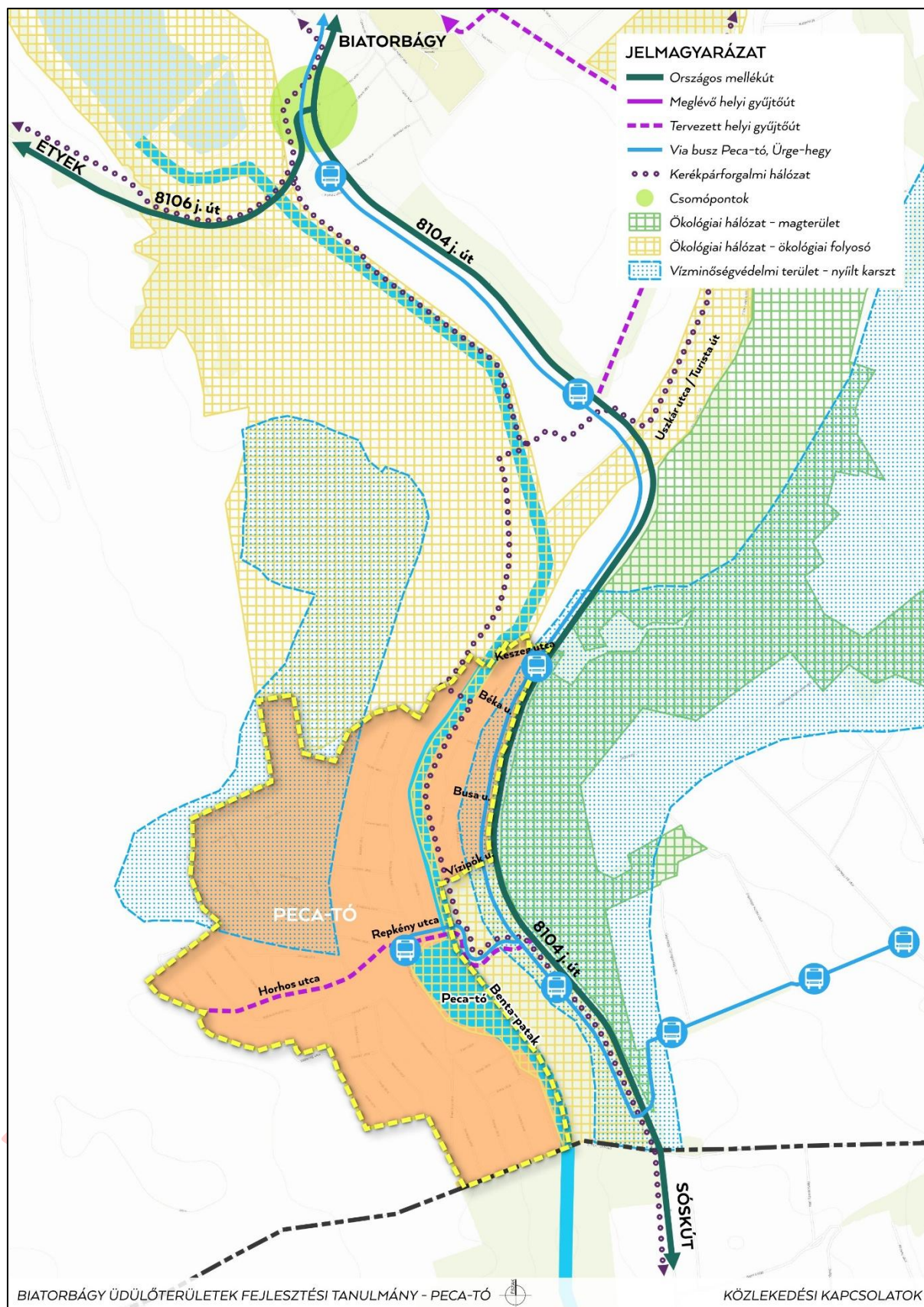
Platán utca



Horhos utca



Kertbarátok útja

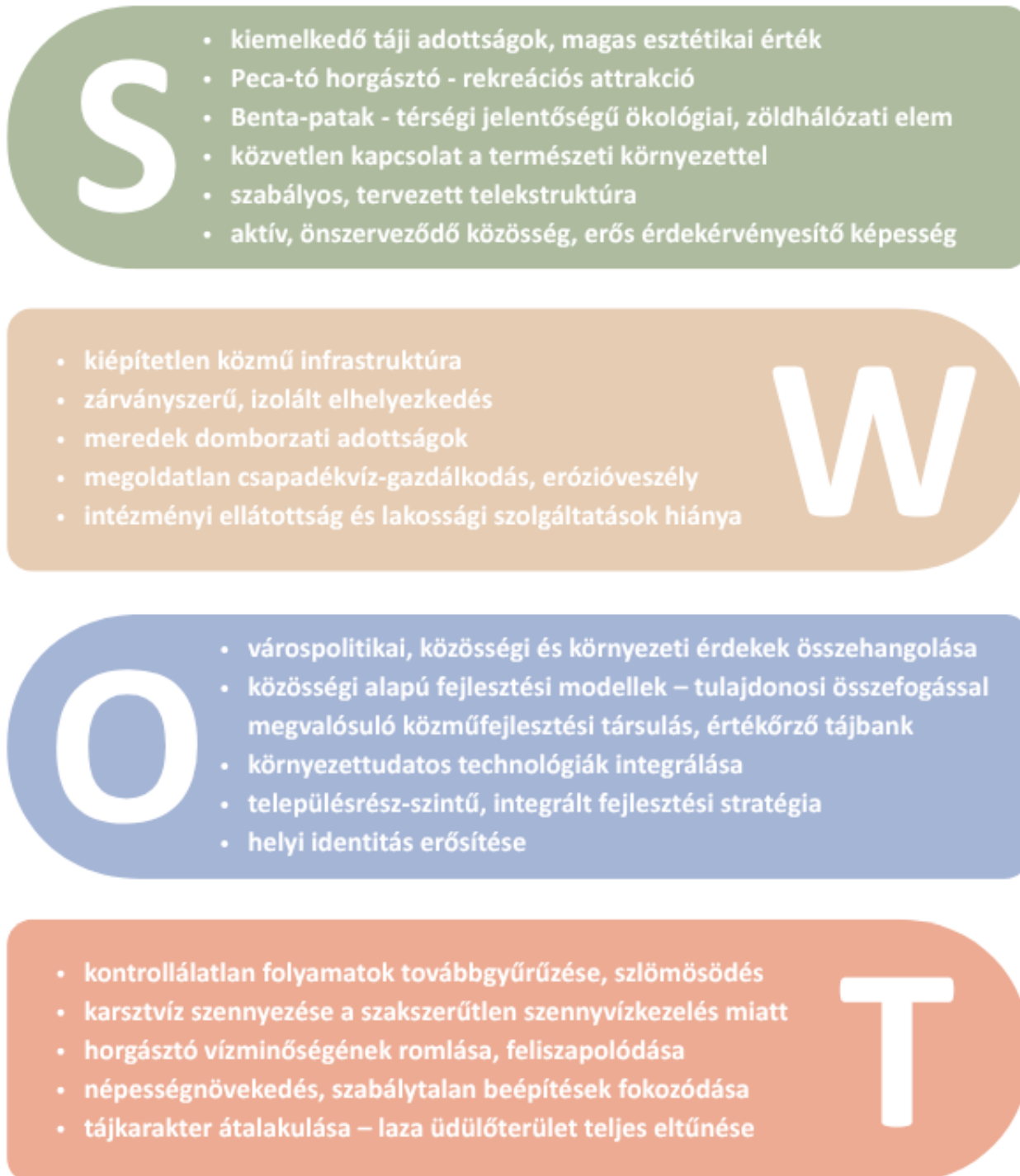




A terület jellemző folyamatainak összefoglaló értékelése

Biatorbágy Peca-tó településrészen az elmúlt évtizedekben kritikus átalakulási folyamat indult meg, melynek kicsúcsosodása napjainkban zajlik. A múltbeli zártkerti és horgászati 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



Erősségek (Strengths)

A terület legfőbb vonzerejét a kiemelkedő táji adottságok és a magas esztétikai értéket hordozó táji környezet adja, amely a horgásztóval, mint rekreációs attrakcióval párosulva vonzó üdülőövezet ígérteit nyújtja. A közvetlen kapcsolat a természeti környezettel nem csak rekreációs és esztétikai szempontból fontos, de a településrész helyi mikroklimájára is kedvezően hat, hűvösebb és tisztább levegőt biztosít. A Benta-patak térségi jelentőségű ökológiai folyosó és zöldhálózati elem, mely a térségi ökoturisztika fejlesztésében fontos szerepet tölt be. 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- és szennyvízhálózat a teljes területen hiányzik. A zárványszerű, izolált elhelyezkedés a nyugodt környezet biztosítása mellett számos hátrányt is jelent: a városközponttól való kb. 6 km-es távolság, az alapvető intézményi ellátás (üzletek, egészségügy, oktatás stb.) és szolgáltatások teljesen hiányoznak, ami tovább növeli a helyi lakosság autóhasználatát, kiszolgáltatottságát. A meredek domborzati adottságok, a szintvonalakra merőleges utak és a csapadékvíz-elvezetés/kezelés megoldatlansága komoly problémákat okoz a területen.

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 helyi közösség irányába, azonban néhány kérdésben egyértelmű a feladat. A Peca-tónál fenntartható, kiemelkedő táji környezettel körülvett üdülőterület alakítandó ki, melyhez a műszaki infrastruktúra bizonyos differenciált mértékű fejlesztése szükséges. A tulajdonosi összefogás és a pályázati-önkormányzati források tudatos összekapcsolása lehetőséget ad az infrastruktúra, főként az úthálózat szakaszos, de minőségi fejlesztésére, mely főként a helyi tulajdonosi kör finanszírozásával valósulhat meg. Továbbá környezettudatos technológiák bevezetése, valamint a szőlőhegyi tanulmányban részletesen bemutatott értékőrző tájbank kialakítása is javasolt.

Veszélyek (Threats)

A jelenlegi kaotikus helyzet megoldása egyre sürgetőbb feladat, halogatása komoly kockázatokkal, további eszkalációval járhat. A legégetőbb veszély az ökológiai degradáció, különösen a nyílt karsztvízbázis szennyeződése a szakszerűtlen szennyvízkezelés miatt. A növekvő burkolt felületek és a csapadékvíz-gazdálkodás hiányosságai a felszíni vízbázist is terhelik. A völgylábi elhelyezkedésű horgásztóban összegyűlő csapadék a vízminőség romlását és a tömeder feliszapolódását eredményezheti. Az állandó lakcímbeljelentést 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 látható szlömösödését zavaros megjelenését eredményezi. A Peca-tó túlépítése és népességnövekedése a táji karakter végleges elvesztését hordozza magában, felemészti a zöldfelületeket és veszélyeztetve az itteni és a környező védett természeti értékeket.

Megállapítható, hogy a Peca-tó jövője azon múlik, hogy a városvezetés és a lakóközösség együttműködése, jogkövető magatartása képes-e a jelenlegi „spontán alakuló lakóterületet” egy jól tervezett és szervezett, ésszerű keretek között infrastrukturálisan támogatott, de a táji és környezeti értékeit megőrző területté formálni.

Érték- és problématérkép

Értéktérkép

A Peca-tó számos értékkel rendelkezik, melyek főként a kiváló természeti, táji adottságaiból erednek.

A Táji adottságok fejezetben részletesen bemutatásra került a terület természeti környezete, a településrészt északról és keletről határoló helyi jelentőségű természetvédelmi területek és az ökológiai hálózat részét alkotó területek. A beerdősült természetközeli állapot főként a magasabban fekvő részekben jellemző, továbbá 4 nagyobb erdőfolt közel 4 hektáros területet borít. A teljes városrész fokozottan érzékeny tájképi zónaként jelölhető, domboldali fekvése, magas zöldfelületi aránya és vízparti elhelyezkedése miatt. 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 terület mindig is üdülőterületként funkcionált, ez a hagyományos tájhasználat, ugyanakkor számos telek művelés alatt áll. Az építési telkek kb. 22%-a kert, fásított terület 4 db telken van, kettő szőlő művelési ágú telek található, gyümölcsös pedig egyáltalán nincs a területen.

Értékként értelmezhetők az ingatlan-nyilvántartásban szereplő üdülőépületek, melyből 90 van a területen, ami a nyilvántartott 819 épület/építmény csupán 11%-a.

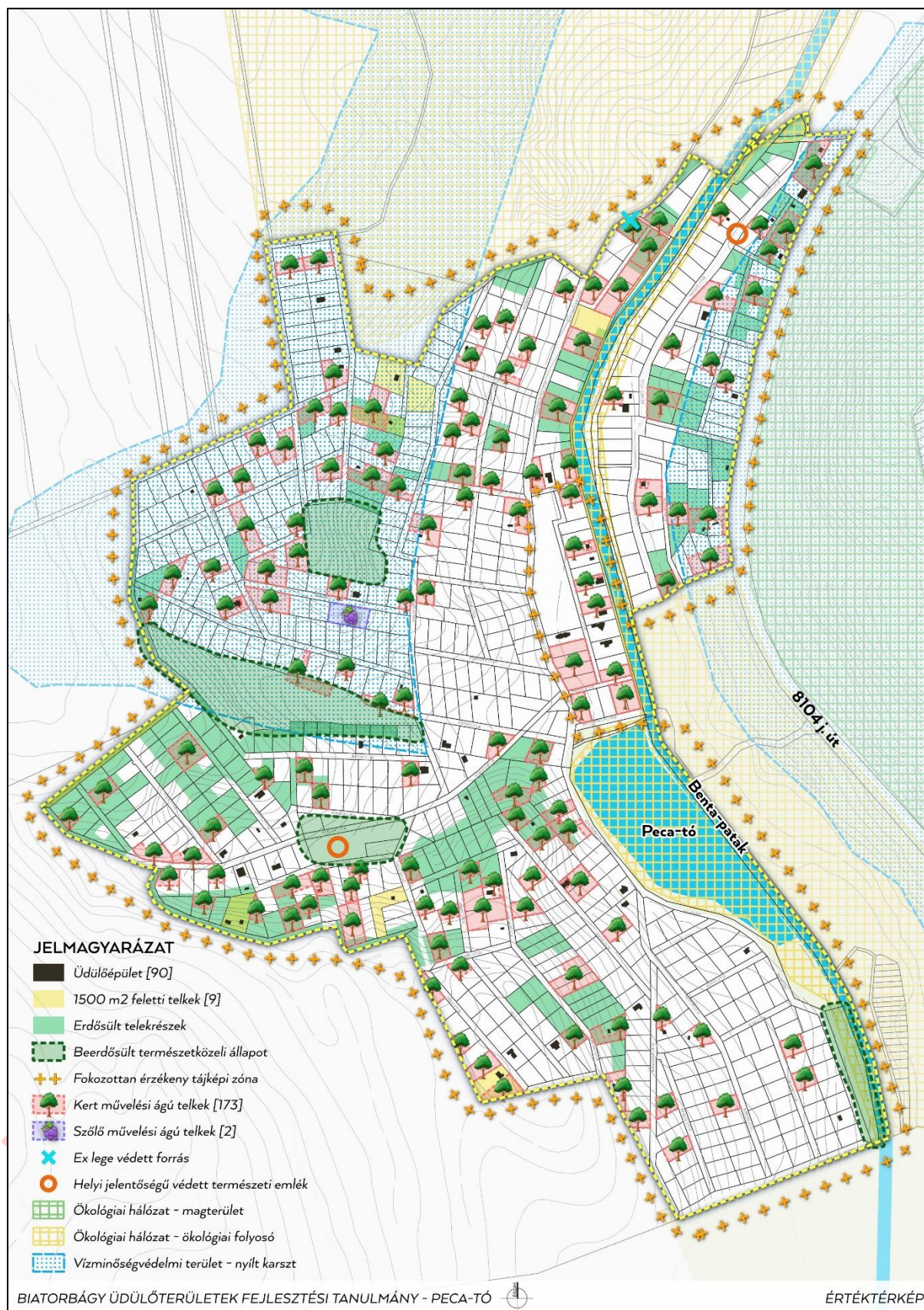
Nagyméretű, 1500 m²-t meghaladó telkek nem jellemzőek, a telekstruktúra többségében szabályos, közel azonos méretű telkek alkotják.

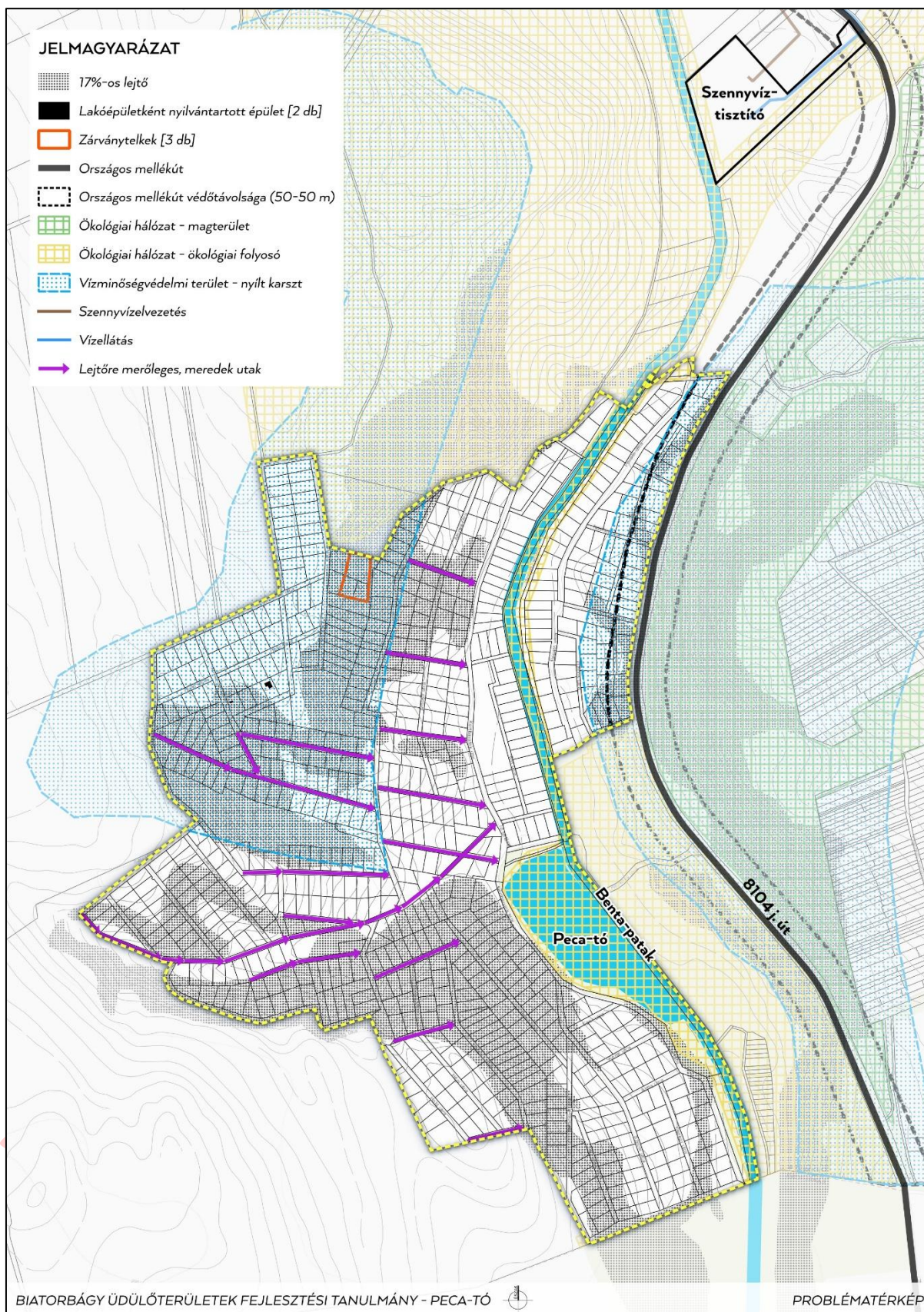
Problématérkép

Az értékek mellett számos probléma és konfliktus is felmerül a Peca-tó esetén. Az állandó lakosság számának növekedése, vagyis egy nem jogszerű lakóterületi forma kialakulása szempontjából számos jelentős probléma merül fel. 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 kell a teljes közműellátást és a megfelelő méretezésű és kialakítású úthálózatot, járdát. A meredek, lejtőre merőleges utcákon a közművek kiépítése magas ráfordítási igényű, az ivóvíz dombtetőre való felnyomása és üzemeltetése jelenti a legnagyobb költséget. Az ivóvízhálózattal párhuzamosan kell kiépíteni a szennyvízelvezető-csatornát, mely jelentősen megnövelné a szennyvíztisztító kapacitást. A Katalin-hegy esetében a közművesítés a belterülethez közeli utcákon már megindult, így annak továbbfejlesztése valamennyivel könnyebb feladat. A Peca-tóhoz jelenleg nem vezet víziközmű, ezt egészen az 1 km-re fekvő szennyvíztisztító-teleptől kellene kiépíteni, pontosabb tervezés, méretezés alapján a felmerülő hálózatbővítéssel és vízbázis fejlesztéssel, aminek költsége megsem becsülhető e munka keretében.

A csapadékvíz-gazdálkodás - elvezetés, összegyűjtés, helyben tartás, szikkasztás – szintén jelentős tervezést és költségeket jelent és nagyfokú együttműködést, valamint szemléletváltást igényel.





HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖVETELMÉNYEK, KERETEK

Helyi jogszabályi környezet

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

A külterületi fekvésű Peca-tó zártkerti ingatlanjainak területén — függetlenül attól, hogy kivett vagy termőföld státuszban van az ingatlan-nyilvántartás szerint — az országos jogszabályok alapján hétvégi házas üdülőterület került kijelölésre, kivéve az önkormányzati tulajdonban lévő telkeket, melyek zöldterület és erdőterület övezetben vannak.

Peca-tó (kb. 87 hektár, 798 db telek) legalább 2002 óta hétvégi házas üdülőterületben van, 2002-2019. között Üh-2 jelű övezetben volt. A 2019. évi felülvizsgálat során a nyílt karszt területek miatt az üdülőterület differenciáltan került lehatárolásra Üh-2 és Üh-4 jelű övezetre. Utóbbi övezet került kijelölésre a nyílt karszttal érintett telkekre (19 db tömb, 237 db telek), és csak két paraméterben tér el az Üh-2 övezettől, a legkisebb kialakítható telekméretben, ami 120 m²-rel nagyobb, valamint a legnagyobb beépítettségben, ami 5%-kal kevesebb, 10%. A legkisebb kialakítható telekszélesség is csak az Üh-4 övezetben van meghatározva 18 méterben.

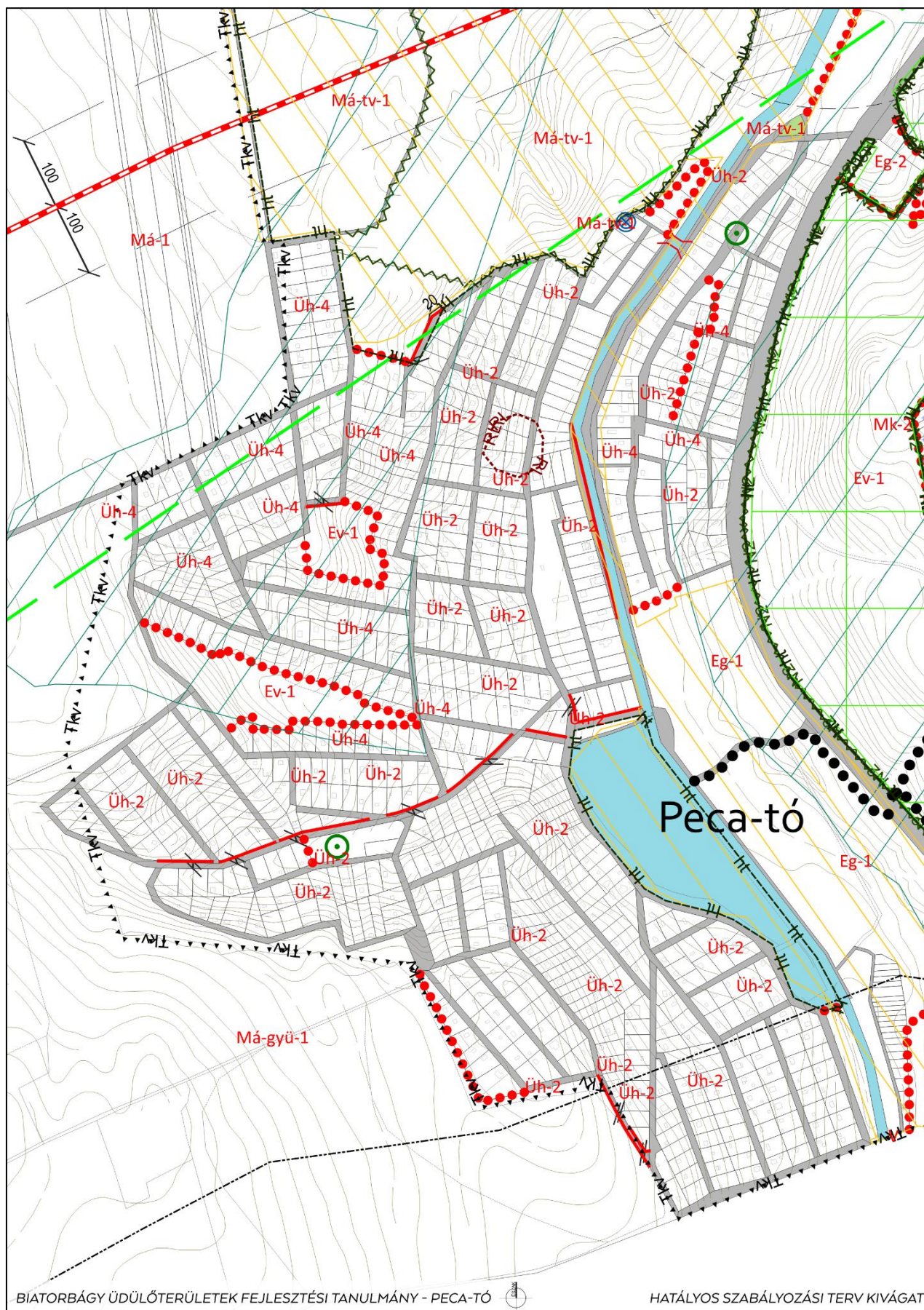
AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Üh-2	SZ	600	-	15	20	60	0,15	(3,5) 4,5
Üh-4	SZ	720	18	10	20	60	0,15	(3,5) 4,5

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. Ez alól nem ad felmentést a jóváhagyott települési szennyvíztisztítás programban foglalt megoldás, mint Katalin-hegy esetében, ha elkészült volna a szikkasztási próba, mivel egész Peca-tó területe szikkasztásra alkalmatlan terület. Ugyanakkor elhelyezhető az üdülőnépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási rendeltetés. Egyedül az Üh-2 építési övezetben lehet szállás jellegű rendeltetést elhelyezni max. 4 szobaszámmal. 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. Az épületeket egy tömegben lehet kialakítani, különálló épületek nem építhetők, ami a melléképületekre is vonatkozik, így a garázsra és egyéb tárolóépületre is. Egy telken egy épületben egy db üdülőegység alakítható ki, de az OTÉK és a TÉKA legfeljebb két üdülőegységet enged, a TÉKA is előírja, hogy egy üdülőépület alakítható ki egy telken. Speciális előírás az **Üh-4** övezetben, hogy a kialakítható telekszélesség 18 m, viszont 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 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 üdülőnépességet 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. § (3) Az épületeket **egy épülettömegben** kell kialakítani.

(4) Az **Üh-2 építési övezetben**:

a) az övezetben elhelyezhető **szállás jellegű** rendeltetési egység **legfeljebb 4 szobaszámmal**,

b) az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.

(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 feltárási magánút nem alakítható ki**.

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

Településképi szempontból meghatározó, karakteres terület egység Peca-tó területe is, a Kertes üdülő karakterterületbe tartozik a Katalin-hegygel együtt.

KERTES ÜDÜLŐ KARAKTERTERÜLET



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!

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

ZÖLDFELÜLETEK

Közterületek:

- Az utcákban új fasor telepítése esetén alkalmazzuk a hagyományos fajtákat, a diófát és a meggyet!
- Szűk utcákban, légvezeték alatt kistermetű fafajt vagy évenkénti visszavágással nevelhető útsorfát válasszunk!
- A Peca-tó környezetében a rendezett és tiszta közterület megőrzése végett szemestárolók 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 egyenári 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 Peca-tó területére 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. A Peca-tó üdülőtérületein 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 építészettről szóló 2023. évi C. törvény

Peca-tó 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 útépítési 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:

„Útépítési 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 útépítési 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 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 igénybevételével 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 szabályzathoz, 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 terület rész 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 telekcsoporthoz – legalább telektömbönként történő – újracsatlakozásával.

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 jogalkalmazási is jelen van, melyet viszont a TÉKA záró rendelkezései felülírnak, pl. a zöldfelületek/telkek fásítottóságának kialakítására 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 tervtanácsai 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 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. Az építésügyi hatósági eljárásban rendezettnek minősül a telek, ha az eljárás tárgya üdülőépület, illetve a hozzá kapcsolódó melléképület építése, bővítése és a telket kizárólag út célját szolgáló szabályozási vonal érinti.

A HÉSZ 10. § előírásait megerősíti a TÉKA 67. §, hogy a csapadékvíz a telken belül meg kell tartani. A vízviasszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvíz a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízviasszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.

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 Peca-tó területén 600 és 720 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 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 3 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 magánúthoz¹⁰.

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) Peca-tóra 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 egyházi 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.

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). Peca-tó területére vonatkozóan a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve az üdülőterületeken **települési térséget**, az erdőterületeken települési térséget, mezőgazdasági térséget és erdőgazdálkodási térséget, a horgásztavon vízgazdálkodási térséget jelöl, figyelembe véve a hatályos területfelhasználási egységek határait. Települési térség területén bármilyen övezet kijelölhető, nincs korlátozás, a 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 vonatkozik. A települési térségre vonatkozó 2%-os új beépítésre szánt terület aránynak meg kell felelni, ami Biatorbágy esetében összesen 26,889 hektár jelent. Peca-tó üdülőterületén nincs igény a már beerdősült önkormányzati telkeken kijelölni új üdülőterületet.

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, gyepterület művelési 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.

Peca-tó területén kb. 1% 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

¹⁰ 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.

terület, közpark és közkert csak az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken történhet, illetve csak akkor használható fel, ha nincs ilyen besorolása még fel nem használt terület.

Zártkerti ingatlanoknál különbséget tesz a Tfv. 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 ingatlanok 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 bíróság fejében.

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

A Peca-tó 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. **Alakhatási céllal beköltözők** biztonságos létfeltételeket, szolgáltatásokat és kiépített műszaki infrastruktúrát, míg az **üdülők** megfelelő infrastruktúrák mellett nyugalmat, rekreációt biztosító zöld táji környezetet, szeretnének. A domboldalon 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 képviselői, hangjai, akik közvetítenek a lakosság és a döntéshozók között. A **Biatorbágy Peca-tóért Egyesület** célja a természeti környezet megőrzése mellett a Peca-tó mikrokörnyezetének jellegét fenntartva, élhetőbb, korszerűbb, modernebb városrész kialakítása. 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 szolgáltatók munkáját, 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.

- 1. 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.
- 2. Finanszírozási feszültség:** A felmerülő - irreális ráfordítást igénylő - infrastrukturális fejlesztések megvalósítását, a településrész fenntartását, üzemeltetését az önkormányzat adófizetői pénzből finanszírozhatja. A város belterületi részein élő adófizetők méltánytalannak érezhetik, ha az ő befizetéseiből 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.
- 3. Tájhasználati konfliktus:** A szabályozási tervben meghatározott övezeti besorolásnak megfelelően, üdülő területként hasznosított telkek tulajdonosai jogos elvárása a nyugodt, rekreációt szolgáló környezet. Ezzel szemben a beköltözők és ingatlanfejlesztők lakóterületként tekintenek a településrészre, egyre nagyobb és komplexebb beépítéssel és telekhasználattal változtatják meg az eredeti tájhasználatot. A megnövekedett beépítés és forgalom, zaj-, rezgés- és légszennyezés konfliktust generál a horgásztóhoz kapcsolódni érkezők, az üdülni vágyó telektulajdonosok és a beköltözők között.
- 4. Értékkörzés ↔ Átalakulás:** Az értékkörzés lehet a „fék” a kontrollálatlan betelepülési folyamatban, mely elsődlegesen a táji környezet megőrzésében nyilvánulhat meg. A Biatorbágy Peca-tóért Egyesülete kettős (ellentmondásos) szerepet tölt be: egyszerre harcol a tájkarakter megőrzéséért és a korszerűbb városrész

kialakításáért, annak infrastrukturális fejlődéséért. 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 Peca-tó lehetséges forgatókönyvei, melyek az egyes döntések következményeit vázolják fel.

A JÖVŐKÉP FORGATÓKÖNYVEI – SZABÁLYOZÁSI IRÁNYOK

A Peca-tó településrész övezeti besorolását tekintve egy egységként kezelendő, és a jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelően került kidolgozásra a terület jövőképe. A három forgatókönyv a jelenlegi állapotok fenntartását, egy megvalósíthatóbb, és egyambiciózus jövőképet mutat be.

Üdülőterületek forgatókönyvei



Káosz forgatókönyv

Ez a forgatókönyv a jelenlegi folyamatok és spontán tendenciák változatlan fenntartásának következményeit vázolja fel, a hatályos szabályozás érdemi módosítás és szigorítás nélküli átvételével. Az elmúlt évtizedek szuburbanizációs hullámának továbbgyűrűzése, a lakás céljára szolgáló épületek sokasodása, az illegális épületelhelyezések, valamint a telkek folyamatos túlépítése, a nagyarányú burkolt felületek kialakítása a peca-tavi üdülőterületek morfológiai és ökológiai összeomlását fogja eredményezni. A légifotók és a helyszíni vizsgálatok alapján a telekhasználat a Katalin-hegyhez képest itt ugyan kevésbé kaotikus, a szlömösödő, elhanyagolt ingatlanok jelenléte kisebb mértékben jellemző, ugyanakkor a területet fenyegető elsődleges veszélyforrás éppen a túlzott beépítési és burkolati arány kialakulása.

A településrész legfőbb értéke, a táji környezet idővel teljesen és visszafordíthatatlanul átalakul. Bár az elmúlt 10 év műholdas adatai és NDVI elemzése alapján a zöldfelületi borítottság és a lombkorona-sűrűség növekedést mutat a területen, ami feltehetően a felhagyott ingatlanok spontán cserjésedésének és az idősebb faállománynak köszönhető, ez a látszólagos pozitív változás egy komoly ökológiai csapdát rejt. A globális éghajlatváltozás közvetlen hatásai (hőhullámok, tartós aszályok, extrém viharok) ugyanis rendkívül kitérté és sérülékennyé teszik ezt a zöldfelületi állományt, a telkek túlépítése és a burkolt felületek térnyerése pedig drasztikusan felerősíti ezt a sebezhetőséget. A domboldali területen a burkolt felületek és a megnövekedett tetőfelületek radikálisan növelik a felszíni lefolyást, megakadályozva a csapadékvíz helyben történő beszivárgását. Ezáltal csökken a talaj természetes nedvesség-utánpótlása, a mesterséges burkolatok hőtároló képessége pedig növeli a lokális hősziget-hatást, aminek következtében a helyi mikroklima szárazabbá válik. A vegetáció vitalitása megroppan, ami az állomány tömeges kiszáradásához, a tűzveszély növekedéséhez és az ökoszisztéma belső összeomlásához vezethet.

Az üdülőtérületet 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 kiépítetlen úthálózat túlterhelése az utak folyamatos fizikai romlását eredményezi, a burkolatlan felületekről a lezúduló víz mély eróziós árkokat mos ki, ami nemcsak a közlekedést, de a sürgősségi szervek (mentő, tűzoltó) helyszínre vonulását is megnehezíti. Ezzel párhuzamosan a közművek hiánya, főleg a szennyvízelvezető hálózat kiépítetlensége az elégtelen szennyvízkezelésből adódóan a talajvíz, a vízbázis (nyílt karszt), a házi kutak és a horgásztó visszafordíthatatlan szennyezését okozza. Ezek jelentős környezeti és közegészségügyi kockázatokat jelentenek.

Hosszabb távon a rendezetlen jogi/infrastrukturális állapot az ingatlanok piaci értékének csökkenéséhez vezet. Míg a város rendezett, belterületi részein az árak emelkednek, a Peca-tó ezen forgatókönyv mellett elveszíti vonzerejét a fizetőképes, értékmegőrzésben érdekelt vásárlók szemében, ami egy negatív társadalmi szelekciót indít el. A folyamat fenntartása mélyíti a szakadékot a jogszerűen eljáró, adózó városlakók és az üdülőtérületen '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 ingatlan adót nem fizetnek.

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

Ambiciózus forgatókönyv

Várospolitikai és -tervezői szempontból megvalósítható jövőkép egy jól strukturált, a lehetőleg több érdekcsoport elképzelését szem előtt tartó szabályozás megalkotása. Ez a megközelítés a terület adottságaihoz igazodva, differenciáltan kezeli a Peca-tó 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-2 és Üh-4) helyett részletesebb, a vizsgálati eredményeken alapuló szabályozás kidolgozásával. A területi adottságok alapján differenciált övezeti besorolás kialakítása lehetséges, az alábbi szempontok figyelembevételével:

- vízminőség-védelmi terület - nyílt karszt
- beállt, erdőszült területek
- patak- és tóparti beépítetlen telkek
- önkormányzati, beépítetlen telkek
- településképi érzékenység szerint
- telekösszevonások támogatása

Mivel a telekstruktúra beállt, nincsenek kiugróan nagy telkek és átalakítható tömbök, a differenciálás leginkább a táji adottságok figyelembevételével történhet meg. Éppen ezért a javaslat a táji értékek megőrzését, a természetközeli területek védelmét, a térségi kék-zöldinfrastruktúrában betöltött szerep erősítését célozza, ami minőségibb rekreációs és üdülőtérület kialakulását eredményezheti.

Az ökológiailag érzékeny, nyílt karszttal érintett területen a szigorúbb, Üh-4 övezet megtartása javasolt, azonban az övezeti lehatárolás pontosítandó.

A beépítetlen beállt, erdőszült telkek zöldfelületének megőrzése érdekében két lehetősége van az önkormányzatnak: zöldterületi vagy erdőövezetbe sorolás vagy a telkek új Üh övezetbe sorolása, melyben a beépíthető telekméret nagysága 1500 m². Ezen javaslat a településrész természeti környezetének a lehető legnagyobb mértékben történő megőrzésére irányul. Vizsgálataink alapján 32 beépítetlen, erdőszült telek található a településrészen, melyből az 5664/1 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonban van. Az erdőszült területek biztosítják a helyi mikroklima stabilitását és a terület teljes elvárosiasodásának megakadályozását. A Peca-tó településrészt körülölelő ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területek védelme céljából fontos, hogy a helyi lakosság ellátását szolgáló zöldterületek is kiszabályozásra kerüljenek. Ezen területek a testmozgás, rekreáció, játék helyszínei, jelenlétük és minőségi kialakításuk kisebb terhelést jelent a környező, jelentős természeti értékkel rendelkező erdőterületek számára.

A városrészt körülölelő zöldgyűrűt északról a Bolha-hegy, keletről a Budai-hegység erdei, délről pedig Sósút erdőszült területei alkotják. A nyugati oldalon, a 0184/2 hrsz.-ú telken közvetlenül a településrész határa mentén fásított terület művelési ágba sorolt alrészlet húzódik. A közel 4 ha nagyságú terület védelmi célú erdőterület övezetbe sorolása javasolt a településtervben, így téve teljessé a Peca-tavat körülölelő zöldhálózatot.

A Benta-patak térségi jelentőségű vízfolyás, amely az országos ökológiai hálózat részeként kiemelt jelentőségű ökológiai folyosónak minősül. Természetességének megőrzése, ökológiai helyreállítása és vízminőségének javítása kiemelten fontos feladat helyi és térségi szinten egyaránt. Ennek eléréséhez a patakparti telkeket érintő szabályozás szigorítására van szükség.

A patak mentén lévő, jelenleg még beépítetlen telkek (7 db) zöldterületbe sorolása javasolt, megakadályozva azok jövőbeli beépítését. Így egy szélesebb ökológiai folyosó alakulhat ki a patak körül. A zöldfolyosó strukturális védelme érdekében a már beépített, de az ökológiai hálózattal érintett ingatlanok esetében a folyosó által lefedett telekrészeket a településtervben a telkek be nem építhető részeként kell szabályozni.

Bár a patakmeder mindkét oldalról elvileg közterülettel határos, ami jogi védelmet kellene, hogy jelentsen az illegális területhasználat ellen, azonban a valóságban súlyos konfliktusok tapasztalhatók. Kirívó példa a 7479 hrsz.-ú ingatlan, ahol a tulajdonos a közterületi sávot önkényesen kisajátítva egészen a patak partvonaláig építette ki a kerítését. Az ilyen és ehhez hasonló, a meder karbantarthatóságát és az ökológiai átjárhatóságot veszélyeztető esetek szigorú szankcionálása elkerülhetetlen. A közterületet és a parti sávot érintő jogellenes építmények esetében visszabontási kötelezettséget kell előírni és érvényesíteni.

A hatósági szigor és a jogi korlátozások mellett a hosszú távú fenntarthatóság fontos kulcsa a helyi civil szervezet és a telektulajdonosok aktív bevonása. A településrész honlapján¹¹ számos projekt szerepel, melyeket a helyi közösség valósított meg (utak felújítása, közösségi tér kialakítása, Békás-forrás környezetének rendezése stb.). A jelentősebb pénzügyi forrást igénylő fejlesztésekhez, mint az utak karbantartása, az önkormányzat is hozzájárul, ezzel segítve a településrészen a közérdekű szolgáltatást nyújtó járművek (szemétszállítás, katasztrófavédelem, tűzoltó, mentő, szippantókocsi) biztonságos közlekedését.

A kialakult együttműködés és az aktív közösség a kék-zöldinfrastruktúra fejlesztése során is igénybe vehető. A Benta-patak településrészt érintő szakaszának revitalizációja valódi közösségi alapú fejlesztésként valósulhat meg. A legfontosabb cél természetközeli, mérnökbiológiai megoldások alkalmazásával a meder ökológiai állapotának javítása, természetközeli állapotának visszaállítása és a vízminőség védelme. A térségi jelentőségű vízfolyás teljeskörű revitalizálása és ökoturisztikai fejlesztése a környező települések összefogásával, pályázati támogatás igénybevételével egy térségi mintaprojektként valósulhatna meg.

A patakmeder kétoldali közterületi lehatárolása egyedülálló tervezési lehetőséget biztosít a két part differenciált, mégis szinergikus kialakítására. A patak mentén, a Horgász sétányon halad végig a tervezett kerékpárút nyomvonala, mely tökéletes alapot nyújt a helyi és térségi jelentőségű zöldút fejlesztéséhez. A kerékpáros főtengety a Benta-patak ökológiai folyosójában egy környezetbarát mobilitási folyosót biztosíthat, ami összeköti a Peca-tó rekreációs zónáját a környező kistérséggel, ezzel célzottan fellendítheti a helyi ökoturizmust. Ezzel szemben a túlparton egy természetközeli sétaút kialakítására van lehetőség, mely a magántelkek és a patak között húzódhat. Az út mentén lehetőség nyílik egy tanösvény létesítésére a telektulajdonosok fokozott bevonásával, mely interaktív módon mutathatja be a patak menti ártéri flórát és faunát, a fás társulások és a sérülékeny vízbázis közötti kapcsolatot, azok értékes és védett fajokból álló állatvilágát.

Az Üh-2 övezeti besorolású üdülőterületek további differenciálása nem javasolt, azonban az építési paraméterek felülvizsgálandók. Célszerű „fékeket” alkalmazni, melyek szigorú keretek közé szorítják a beépítést. Ilyen lehet a legkisebb telekszélesség és telekmélység, a legkisebb telekterület és zöldfelület mértéke.

A forgatókönyv részletes kidolgozása előtt javasolt a Biatorbágy Pecatóért Egyesület érdekcsoporttal és az érintett telektulajdonosokkal való egyeztetés, melynek során konstruktív együttműködés jöhet létre a városvezetés és a helyi közösség között.

Az üdülőterületeken a beépítések és a szennyvíztárolások, kezelések rendszeres ellenőrzése szükséges, hogy a szabálytalanságok elszámoltathatóak legyenek, valamint a telkek túlépítése, településképet megbontó és nem rendeltetésszerű használata is 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 Benta-patak és a horgásztó, valamint az ökológiai hálózat és a helyi természetvédelmi területek összefüggő kék-zöldinfrastruktúra-hálózatot alkotnak, mely jó lehetőséget kínál a Peca-tó átpozicionálására, kiemelve azt a kaotikus, sodródó zártkerti státuszából. A zöldút és a revitalizált patakpart egyedi tájlesztetékai értéket képvisel, mely egy minőségibb, ökotudatos üdülőterületi brand alapját jelentheti. Ez a rendezett, magas táji minőség hosszú távon növelheti az ingatlanok piaci értékét, valamint egy környezetére igényes, az értékmegőrzésben és jogszerűségben érdekelt vásárlói kört vonzhat a területre.

¹¹ <http://pecatoert.hu/hireink/>

SZABÁLYOZÁSI IRÁNYOK MŰSZAKI INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELEI

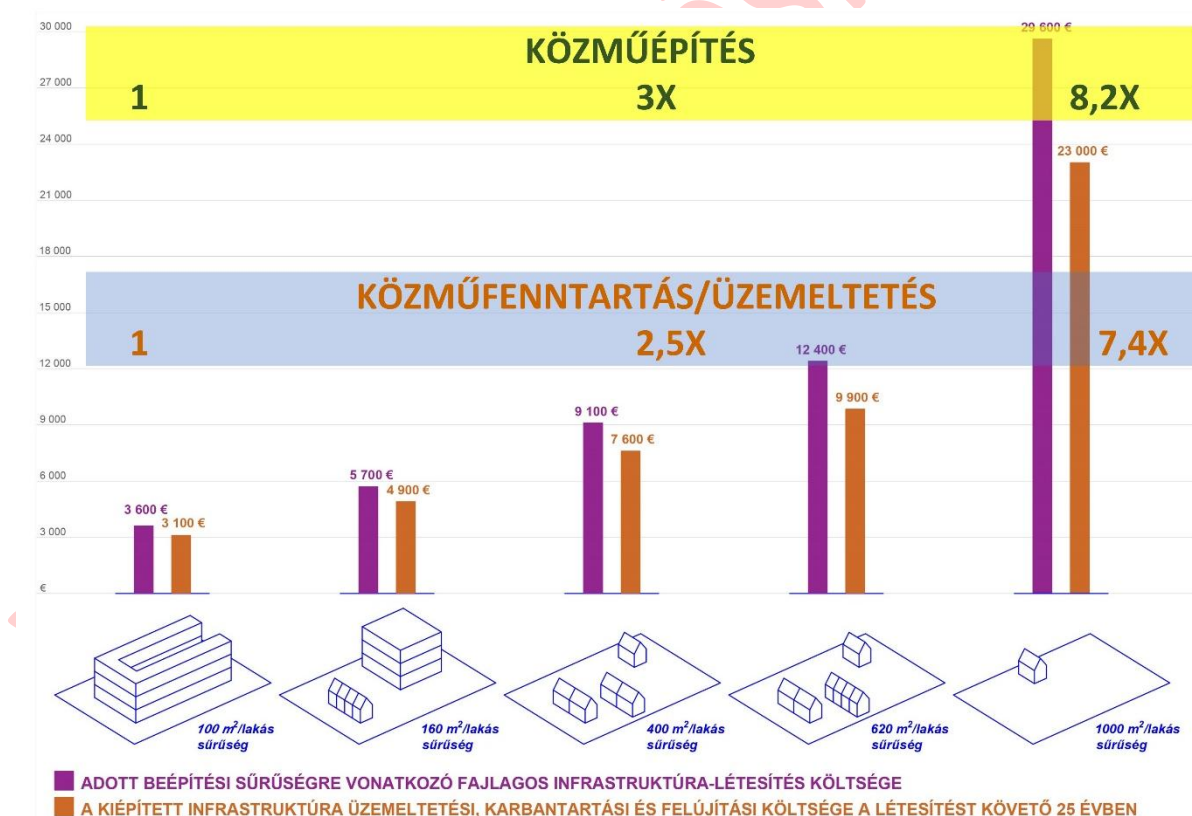
Az Ambiciózus forgatókönyv műszaki infrastrukturális, főként az úthálózatot érintő beruházást igényel. Az alábbiakban összegyűjtöttünk néhány javasolt közterületi keresztmetszetet, melyek segítenek a meredek, szintvonalakra merőleges utcák megfelelő vízelvezetésének kialakításában.

KERESZTMETSZETI ÁBRÁK

Közmű infrastruktúra

Peca-tó üdülőterülete közel 87 ha nagyságú terület, melyen a 781 üdülőterületi építési telek átlagosan 1000-1200 m²-es teleknagyságok jelent. 2025-ben az állandó lakosság 659 fő volt, mely a beépítetlen telkek és a meglévő épületállomány függvényében akár a háromszorosa is lehet abban az esetben, ha telkenként egy lakó rendeltetési egység válik elhelyezhetővé a településrészen. 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 mértékhez 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 Peca-tó üdülőterület esetén szakmai szempontból az **Ambiciózus forgatókönyv** az ésszerű változat, mely a településrész problémáit differenciált hétvégi házas üdülőterületi, zöld- és/vagy erdőterület övezeti besorolással kezeli, miközben a vízvédelmi szempontból fokozottan érzékeny tömbökben fenntartja a szigorúbb üdülőterületi (Üh-4) besorolást. 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, a kék-zöldinfrastruktúrára és a tájvédelemre, valamint a helyi közösségre is hatással lesz.

A jövőkép alapján nem övezeti átsorolással, lakóterületi kijelöléssel mérsékelhető a Peca-tónál kialakult kaosz, hanem a meglévő üdülőterületi kereteken belül, egy belső struktúraváltással, szigorúbb szabályozás bevezetésével. Az **Üh-4 nyílt karsztot érintő övezet megőrzése** mellett a jelenlegi **Üh-2 övezet további felosztása differenciált és szigorúbb beépítési fékeket** vezet be.

Azzal a várospolitikai döntéssel, miszerint a Peca-tó 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 településrész közötti infrastruktúrájának 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. A közműhálózat (ivóvíz, szennyvíz-elvezetés) kiépítése egy ésszerű forgatókönyvben nem lehet cél, hiszen az a településrész felértékelődését és robbanásszerű növekedését, lakóterületté történő teljes átalakulását eredményezné.

Az üdülőterület differenciálása leginkább a **természeti és táji környezet védelmét célozza**, mely a terület legnagyobb értéke. A beállt, beerdősült telkek megőrzése, beépítésük korlátozása, akár zöldterületi vagy erdő övezeti átsorolása hozzájárul a **zöldfelületi szövet és a helyi mikroklima megőrzéséhez, javításához**. Az összefüggő zöldfelületek növelik a városrész természetes vízmegtartó és klímaszabályozó képességét.

A meglévő Üh-4 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.

A Benta-patak zöldfolyosójának kiszélesítése (7 beépítetlen telek zöldterületi besorolása) és természetközeli, mérnökbíológiai megoldásokkal történő revitalizációja hosszú távon biztosítja a térség biodiverzitásának megőrzését, valamint védi a Peca-tavat a feliszapolódástól és az eutrofizációtól.

A meredek, szintvonalakra merőleges utcák keresztmetszeti átalakítása, vályús vízelvezetése és lépcsőzetes szikkasztásra alkalmas zöldfelület kialakítása csökkenti az utak fizikai erózióját és a villámárvizek kialakulásának kockázatát.

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-4 övezet lehatárolásának finomítása az érintett telektulajdonosok számára szigorúbb korlátokat jelenthet. 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, hogy a pontosítást szakszerű alátámasztással lehessen elvégezni.

A beállt, erdősült telkek beépíthetőségének csökkentése, esetleg zöldterületi vagy erdő övezeti besorolása és köztulajdonba vétele során építési jog elvonás történik, mely azonnali kártalanítási igényt teremt a telektulajdonos részéről. Ezért csak olyan telek átsorolása javasolt, ahol előzetes egyeztetés és **megállapodás születik a tulajdonossal (tájbanki modell)**. 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. A szabályozás kidolgozása során épp ezért részletes vizsgálatok elvégzése szükséges, valamint törekedni kell a meglévő építési jogok fenntartására.

A Peca-tónál zajló illegális lakófunkció megjelenését a szigorúbb adózási rendszer bevezetése tovább mérsékelheti. Az életvitelszerűen használt ingatlanok esetén az építményadó mértékének megemelése javasolt. Az így befolyt összeget egy elkülönített, a Peca-tó fejlesztésére létrehozott alapba kell csatornázni, amelyből finanszírozhatók a terület legégetőbb problémái (pl. nyílt árkos csapadék-víz elvezető rendszer, utak stabilizálása, közvilágítás kiépítése).

Az övezeti differenciálás, majd átsorolás jól kidolgozott, átfogó koncepció alapján történhet, melyhez **telepítési tanulmányterv készítése válhat szükségessé**. A tanulmányterv **a településrendezési szerződés** megalapozását, annak mellékletét képezi¹², mely szerződés az önkormányzat és az érintett telektulajdonosok között jön létre. A szerződés keretében tisztázandók a beépítés feltételei és a közcélú fejlesztések.

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 Biatorbágyi Peca-tóért Egyesületet és az érintett telektulajdonosokat. A meglévő civil bázis aktivizálása kulcsfontosságú. Amennyiben egy közösség a magáénak érzi a projektet, a belső társadalmi kontroll hatékonyabban szorítja vissza a szabályszegéseket, mint a hatósági bírságok. Tisztázni szükséges, hogy a jelenlegi állapot fenntartása (Káosz forgatókönyv) mindenki számára értékvesztést jelent, míg **az Ambiciózus forgatókönyv garantálhatja a terület élıhetőségének hosszú távú megőrzését**.

¹² 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése alapján