

2026. SZEPTEMBER 29.

ÖSSZEFOGLALÓ A KÜLTERÜLETI KONCEPCIÓK LAKOSSÁGI VISSZAJELZÉSEIRŐL

TÁRCZY JÚLIA
BIATORBÁGYI POLGÁRMESTERI HIVATAL – TÁRSADALMI KAPCSOLATOK IRODA

Tartalom

Katalin-hegy	3
Szőlőhegyek	6
Pecató	9

Biatorbágy Város Önkormányzata 2026 nyarán lakossági véleményezést indított a külterületi településtervi koncepciók kapcsán. A kérdőív kitöltésére 2026. július 10. és 2026. szeptember 8. között volt lehetőség.

A Katalin-hegyre, a Szőlőhegyekre és Pecatóra vonatkozóan összesen 154 érvényes visszajelzés érkezett: Katalin-hegy kapcsán 41, a Szőlőhegyek kapcsán 78, Pecató kapcsán pedig 35 válasz. Az összesítés során minden visszajelzést ahhoz a koncepcióhoz soroltunk, amelyről a válaszadó ténylegesen véleményt kívánt formálni.

A válaszadók 1–5-ös skálán értékelhették, hogy mennyire tartják értelmezhetőnek és befogadhatónak a koncepciót, illetve annak közérthető kivonatát. A három terület válaszait együttesen vizsgálva az átlagos értékelés 3,82 pont az 5-ből, ami összességében kedvező befogadhatóságot jelez. Területenként Katalin-hegy kapta a legmagasabb átlagos értékelést, 3,98 pontot, Pecató 3,91 pontot, míg a Szőlőhegyek esetében az átlag 3,69 pont volt.

Az alábbi összefoglaló bemutatja a válaszadók érintettségét, azt, hogy milyen anyag alapján formáltak véleményt, valamint témák szerint rendszerezi a támogatott irányokat, a pozitív visszajelzéseket, a kritikákat és a konkrét lakossági javaslatokat.

	Katalin-hegy	Szőlőhegyek	Pecató
Értékelt válaszok	41	78	35
Külterületi tulajdonos	82,9%	91,0%	94,3%
Belterületi lakos (is)	17,1%	11,5%	2,9%
Egyéb érintettség (is)	2,4%	11,5%	2,9%
Teljes koncepció alapján válaszolt	51,2%	69,2%	62,9%
Közérthető kivonat alapján	48,8%	30,8%	37,1%
Érthetőség átlagos értékelése, 1–5	3,98	3,69	3,76
4-es vagy 5-ös értékelést adott	78,0%	57,7%	71,4%

Katalin-hegy

Mit támogatnak, mit tartanak jó iránynak?

Infrastruktúra-fejlesztés. Erős támogatást kap az utak állapotának javítása, a közművek fejlesztése, a vezetékes víz, a szennyvízkezelés rendezése, valamint kisebb számban a közvilágítás. Többen kifejezetten az „ambiciózus” vagy szabályozott fejlesztési irányt támogatják.

Természeti értékek megőrzése. Több válaszadó helyesli a zöldfelületek, a táj és a vízkészletek védelmét. A tipikus álláspont nem az, hogy ne legyen fejlesztés, hanem az, hogy fejlődjön a terület úgy, hogy közben megmaradjon a természetközeli, laza beépítésű karaktere.

Rendezettebb működés. Pozitívként jelenik meg a gondozatlan telkek problémájának kezelése, az ellenőrzés, az illegális vagy környezetszennyező állapotok felszámolása, illetve az, hogy az önkormányzat egyáltalán elkezdett foglalkozni Katalin-hegy jövőjével.

Differenciált szabályozás. Többen helyesnek tartják, hogy a különböző adottságú területrészeket ne feltétlenül ugyanazzal a szabályrendszerrel kezeljék.

Legfontosabb javaslatok

1. **Vezetékes víz:** ez a Katalin-hegyi válaszok egyik legerősebb konkrét igénye. Többen a vízhiányt a terület alapvető problémájának tekintik, és azt hangsúlyozzák, hogy az öntözés, az életvitelszerű használat és a természet megőrzése is nehéz megfelelő vízellátás nélkül. Konkrét felvetésként víztorony, nyomásfokozás, vízvételi pontok és a vízmű közelségének kihasználása is megjelenik.
2. **Szennyvízkezelés és csatorna:** sok válaszadó a vezetékes csatornát sürgeti, mások alternatívaként vagy átmeneti megoldásként a korszerű helyi, biológiai szennyvíztisztítást engedélyeznék ott, ahol ezt a karsztvízvédelmi helyzet lehetővé teszi. Többen támogatási rendszert is kérnek a megfelelő szennyvízkezeléshez.
3. **Utak:** visszatérő igény a járhatóság és a burkolat javítása. Ugyanakkor komoly fenntartások vannak a nagyarányú útszélesítéssel és telekelvonással kapcsolatban. Alternatívaként egyirányúsítás, kitérők, forgalomtechnikai megoldások és a kialakult telekszerkezethez igazodó kisebb szélességek jelennek meg.
4. **Csapadékvíz és vízmegtartás:** több válaszadó nem egyszerűen elvezetné, hanem helyben tartaná a csapadékot. Ciszternák, esővízgyűjtés, szikkasztás és támogatási program is felmerül.
5. **Gondozatlan telkek rendezése:** többen kéri a tulajdonosok felkutatását és a telkek rendbetételének ösztönzését vagy kikényszerítését.

6. A meglévő állapotok figyelembevétele: visszatérő kérdés, hogy a már létező épületeket, régi telekméreteket és régóta életvitelszerűen ott lakókat ne ugyanúgy kezeljék, mint egy új beépítést. Több konkrét észrevétel vonatkozik a 900 m² körüli telkekre, beépíthetőségre és legalizálhatóságra.

Negatív visszajelzések / aggályok

A legmarkánsabb kritika, hogy „konceptió helyett konkrét intézkedésekre” lenne szükség. Többen hosszú ideje ígért fejlődésről, de kevés látható eredményről írnak.

Másik erős kritika, hogy az anyag egyesek szerint nem kezeli kellő súllyal a ténylegesen ott élő emberek mindennapi problémáit, különösen a vízhiányt.

Megjelenik az ellenkező álláspont is: néhány válaszadó szerint előbb a hiányos belterületi infrastruktúrát kell rendezni, és csak utána indokolt külterületi fejlesztésekre költeni.

A szabályozásnál egyensúlyt kérnek: sokan támogatják az ellenőrzést, de nem szeretnék túlzott bürokráciát, „városias” túlszabályozást vagy visszamenőleges ellehetetlenítést.

Néhány konkrét javaslat:

1. Vezetékes ivóvíz- és csatornahálózat kiépítése, mert ezt többen az életminőség és a vízkészlet védelme szempontjából is elsődlegesnek tartják.
2. Víztorony vagy nyomásfokozó rendszer kialakítása a magasabban fekvő részek vízellátására; felmerült a Katalin-hegy alján lévő vízműtelep adottságainak kihasználása is.
3. Alternatív, korszerű helyi szennyvízkezelés engedélyezése és támogatása ott, ahol a vezetékes csatorna nem építhető ki rövid távon; ehhez pályázati vagy önkormányzati támogatást is javasolnak.
4. A csapadékvíz helyben tartásának támogatása, például esővízgyűjtőkkel, ciszternákkal és szikkasztó megoldásokkal, nem kizárólag elvezetéssel.
5. A gondozatlan telkek tulajdonosainak felkutatása és a telkek rendbetételének kikényszerítése, hogy rendezettebb legyen a terület.
6. Az utak járhatóságának javítása, ugyanakkor a nagyarányú, például 12 méteres útszélesítések helyett helyenként egyirányúsítás, kitérők vagy más, kisebb területigényű megoldások alkalmazása.
7. A jelenlegi telekstruktúrához igazodó építési szabályok kialakítása. Konkrét javaslatként megjelent a 900 m²-es telekméret megtartása, illetve megfelelő közművesítés esetén akár magasabb beépíthetőség vizsgálata.

8. A már meglévő épületek és életvitelszerűen ott élők külön kezelése az új beépítésektől; a régi állapotokat ne visszamenőlegesen szankcionálják.
9. Biztonsági és bűnmegelőzési koncepció kidolgozása, rendszeresebb ellenőrzéssel.
10. Konkrét fejlesztési program és rendszeres lakossági tájékoztatás kialakítása, például lakossági fórumokkal, konkrét ütemezéssel és a fejlesztések várható tartalmának bemutatásával.

Katalin-hegy összképe

A válaszokból egy „fejlesztés igen, de a kialakult állapotokhoz igazítva” szemlélet rajzolódik ki. A vezetékes víz, szennyvízkezelés és utak nagyon konkrét elvárások, miközben erős igény van a természetközeli karakter megtartására és arra, hogy a már ott élők helyzetét a szabályozás ne tegye rosszabbá.

Szőlőhegyek

Mit támogatnak, mit tartanak jó iránynak?

Táj- és zöldfelület-védelem. Ez a Szőlőhegyek válaszáinak egyik legerősebb közös pontja. Szőlők, gyümölcsösök, erdők, tájkép, természeti karakter és vízmegtartás megőrzése sok válaszban pozitív célként jelenik meg.

A további elaprózódás megakadályozása. Sokan támogatják, hogy a telkeket ne lehessen korlátlanul tovább osztani, illetve hogy hosszú távon nagyobb, művelhetőbb telkek alakuljanak ki.

Tárgazdálkodás. Szőlő- és gyümölcstermesztés, állattartás, tanyás jelleg, önfenntartás és természetközeli gazdálkodás több válaszadó számára kívánatos jövőkép.

Rendezettebb szabályozás. Többen üdvözlik, hogy az önkormányzat egyáltalán átfogóan kezeli a szőlőhegyeket, kikéri a lakosság véleményét, és hosszú távú koncepciót próbál létrehozni.

A legfontosabb javaslatok és vitapontok

- 1. A 3000 m²-es telekméret kérdése:** ez az egyik legerősebben vitatott téma. Van, aki kifejezetten támogatja a nagyobb telkek kialakulását és a további felaprózódás megállítását. Mások szerint viszont a fix 3000 m²-es határ a már meglévő kisebb telkek tulajdonosait aránytalanul hátrányos helyzetbe hozza. (Isd következő táblázat)
Gyakori kompromisszumos javaslat: az új telekalakításra legyen szigorúbb szabály, a meglévő telkekre viszont legyenek átmeneti vagy eltérő rendelkezések.
- 2. Meglévő épület ≠ új beépítés.** Többen kérik, hogy a szabályozás különítse el az üres telkekre történő új építkezést attól, amikor valaki egy évtizedek óta meglévő házat korszerűsít, bővít vagy legalizál.
- 3. Életvitelszerű lakhatás.** Erősen megosztó téma. Az egyik álláspont szerint a területen már évtizedek óta sok család él, ezért ezt a valóságot a tervnek el kell ismernie, és megfelelő infrastruktúrát kell teremteni.
- 4. A másik álláspont szerint éppen az életvitelszerű kiköltözést kell visszaszorítani,** mert a további beépülés túl nagy közlekedési és környezeti terhelést jelentene.
- 5. Utak és csapadékvíz.** Nagyon sok válasz foglalkozik az utak rossz állapotával. Különösen hangsúlyos, hogy az útfejlesztést és a vízelvezetést együtt kell kezelni, mert a lezúduló csapadék sok helyen magát az utat károsítja.
- 6. Víz és szennyvíz.** Bár kevésbé domináns, mint Katalin-hegyen, több területen — különösen Ürgegyen és Kutyahegyen — alapvető igényként jelenik meg az ivóvíz biztosítása. Felmerül vezetékes hálózat, vízvételi pont és kutak rendezése

is. A szennyvíznél a hálózat mellett alternatív ökológiai megoldások is szerepelnek.

7. **Elhanyagolt telkek:** nagyon sokan említik a műveletlen, gazdátlan, hulladékkal vagy roncsokkal terhelt telkek problémáját. Több válaszadó ezt még az új szabályok bevezetése előtt rendezendő feladatnak tekinti.
8. **Természetközeli gazdálkodás támogatása:** támogatás, pályázatok, vízvisszatartás, kerítés, szőlő- és gyümölcsstermesztés, állattartás és helyi turizmus jelenik meg javaslatként.
9. **Tulajdonosi jogok és ingatlanérték:** erős aggodalom, hogy egyes szabályváltozások jelentősen csökkenthetik a kisebb telkek értékét. Többen jogbiztonságot, átmeneti rendelkezéseket, kompenzációt vagy a meglévő jogok egyértelmű védelmét kérik.

Adatok a telekstruktúrára vonatkozó visszajelzésekről:

Álláspont	Fő	A teljes 78 fős minta aránya
Egyértelműen támogatja a 3000–6000 m ² -es irányt	3 fő	3,8%
Feltételesen / részben támogatja	6 fő	7,7%
Kifejezetten ellenzi, túl nagynak vagy életszerűtlennek tartja / csökkentené	10 fő	12,8%
Kérdéseket, aggályokat fogalmaz meg, de nem mond egyértelmű igent vagy nemet	4 fő	5,1%
Nem foglal állást konkrétan ebben a kérdésben	55 fő	70,5%

Negatív visszajelzések / aggályok

A legnagyobb kritika, hogy egy egységes „szőlőhegyi” szabályozás nem biztos, hogy megfelelő Ürgehegyre, Kutyahegyre, Öreghegyre és Szarvashegyre egyszerre. Többen területenként differenciált szabályozást kérnek.

Sokak szerint a koncepció túlságosan a jövőbeni telekméretekre és beépíthetőségre koncentrál, miközben az aktuális problémák — utak, vízelvezetés, hulladék, elhanyagolt telkek — megoldása kevésbé konkrét.

Visszatér az a kritika is, hogy új szabályok megalkotása helyett előbb a jelenlegi szabályokat kellene következetesen betartatni.

Néhány konkrét javaslat:

1. A 3000 m²-es minimumot csak új, üres telkek beépítésénél alkalmazni, a már meglévő épületeknél pedig jóval kisebb minimumot engedni. Egy konkrét

javaslat szerint bővítésnél akár **500 m²**, meglévő épület cseréjénél **1000 m²** lehetne a határ.

2. **A 3000 m²-es minimum általános csökkentése.** Konkrét alternatívaként **2000–2500 m²**, más válasznál pedig **1200–1500 m²** szerepel.
3. **Az újonnan betelepülőkre legyen szigorúbb a 3000 m²-es szabály**, de a már meglévő kisebb telkek tulajdonosai továbbra is végezheszenek értéknövelő beruházásokat.
4. **A 3000 m² feletti telkeken maradjon 3%-os beépíthetőség és legyen lehetőség lakófunkció elismerésére**, miközben a kisebb telkeken se szűnjenek meg automatikusan a meglévő használati és fejlesztési jogok.
5. **A telekösszevonást ne korlátlanul ösztönözzék; legyen akár 3000 m²-ben maximalizálva**, illetve egyszerűsítsék az önkéntes telekösszevonást, miközben tiltsák a további felaprózódást.
6. **Differenciált szabályozást alakítsanak ki** az üres telkek, meglévő lakóépületek, hétvégi házak, gazdasági területek, szőlő- és gyümölcsültetvények, illetve már életvitelszerűen lakott ingatlanok számára.
7. **Külterületi környezetvédelmi támogatási program létrehozása**, amelyből például bioemésztő, esővízgyűjtő, faültetés, hulladékelszállítás, komposztálás, csepegtető öntözés vagy talajjavítás támogatható.
8. **Rekreációs használat külön kategóriaként történő elismerése**, amelyben kisebb, tájba illő építmény, szerszámtároló vagy pihenő épülhet, és vadkár ellen tájba illő kerítés is engedélyezhető.
9. **Az utak és a csapadékvíz-kezelés közös fejlesztési programban szerepeljen**, különösen Szarvashegyen: útállapot-felmérés, vízgyűjtő-területek feltérképezése, prioritási sorrend és finanszírozási terv készüljön.
10. **A már kialakult állapotok teljes körű felmérése készüljön el**, épületekkel, használattal és telekméretekkel együtt, és csak ehhez képest szankcionálják a későbbi jogszerűtlen változásokat. Többen azt javasolják, hogy a korábbi állapotokat ne automatikusan büntessék visszamenőleg.

Szőlőhegyek összsképe

Ez a leginkább megosztott terület. A természet- és tájvédelem szinte közös nevező, de abból már teljesen eltérő következtetések születnek. Egyesek nagyobb telkekkel, gazdálkodással és korlátozott lakhatással őriznék meg a területet; mások szerint az évtizedek alatt kialakult lakófunkciót kellene elismerni és rendezett infrastruktúrával kiszolgálni.

Pecató

Mit támogatnak, mit tartanak jó iránynak?

Természet- és tővédelem. Széles körben elfogadott cél a Pecató, a zöldfelületek, a fák és a táji karakter megőrzése.

Utak fejlesztése. Sok válaszadó kifejezetten támogatja, hogy az utak karbantartása és fejlesztése bekerült a tervekbe.

Környezettudatos fejlődés. Megjelenik egyfajta „zöld, falusias, kis léptékű” jövőkép: kisebb lakóházak, kertgazdálkodás, gyümölcs és zöldség, közösségi jelleg, a lakóparkos vagy ipari lépték elutasításával.

A területtel való foglalkozás. Többen önmagában pozitívnak értékelik, hogy Pecató hosszú távú jövőjéről érdemi tervezés és lakossági egyeztetés indult.

Legfontosabb javaslatok

- 1. Az üdülőterület–lakóterület kérdésének újragondolása:** Pecatón ez a legmarkánsabb téma. Sok válaszadó szerint a terület tényleges használata jelentősen megváltozott: egyre többen életvitelszerűen élnek ott, ezért az „üdülőterület” besorolás önmagában már nem írja le megfelelően a valóságot. Ezzel szemben van olyan válasz is, amely kifejezetten azt kéri, hogy maradjon laza üdülőterület és ne váljon klasszikus lakóövezetté.
- 2. Ivóvíz:** erős és konkrét igény. Felmerül vezetékes ivóvíz, közkút, vízvételi pont és önkormányzati kút is. Többen kifogásolják, hogy más külterületeknél már felmerültek konkrét vízellátási megoldások, Pecatón viszont nincs megfelelő vízvételi lehetőség.
- 3. Szennyvíz:** a csatornázás mellett itt is erős alternatív javaslat a korszerű helyi vagy több háztartást kiszolgáló biológiai szennyvíztisztítás. Többen támogatási és pályázati rendszert kérnek hozzá.
- 4. Utak, kerékpár és közlekedés:** útkarbantartás, burkolás, biztonságos közlekedés mellett több konkrét kérés vonatkozik kerékpáros kapcsolatra Biatorbágy felé, gyalogos közlekedésre, illetve közösségi közlekedésre.
- 5. Csapadékvíz:** a fennsíkról lefolyó víz és az utak közötti összefüggés több válaszban előkerül. Szikkasztás, vízelvezetés és vízvisszatartás szerepel a javaslatok között.
- 6. A már ott élők helyzetének elismerése:** többen hangsúlyozzák, hogy Pecató nem pusztán hétvégi házak területe, hanem családok otthona. Ezért a szabályozásnál társadalmi és megélhetési szempontokat is figyelembe kérnek venni.
- 7. Építési szabályok:** a természetvédelmi korlátozást sokan elfogadják, de különbséget kérnek egy nagy új beépítés és például egy fedett autóbeálló, melléképület vagy meglévő ház ésszerű fejlesztése között.

- 8. Adók és tulajdonosi hozzájárulás:** a többlethozzájárulást egyesek elfogadhatónak tartják akkor, ha bizonyíthatóan Pecató fejlesztésére fordítják. Mások erősen ellenzik, hogy a fejlesztések hiánya mellett magasabb adó vagy büntetés terhelje a tulajdonosokat.

Negatív visszajelzések / aggályok

A legerősebb kritika itt is a konkrétumok hiánya: „hogyan”, „miből”, „mikor” és milyen mérőszámok alapján valósulnak meg a célok.

Többen attól tartanak, hogy a természetvédelmi célokra hivatkozva a gyakorlatban fejlesztési korlátozás és többletteher következik, miközben az alapvető infrastruktúra továbbra sem fejlődik.

Visszatérő elégedetlenség, hogy Pecató lakói adót fizetnek, de saját megítélésük szerint a belterülethez képest kevesebb önkormányzati szolgáltatást kapnak.

Néhány konkrét javaslat:

- 1. Az üdülőtérületi besorolás felülvizsgálata,** és annak lehetővé tétele, hogy bizonyos feltételekkel lakóingatlan is kialakítható legyen, mivel sokan már életvitelszerűen élnek a területen.
- 2. Vezetékes ivóvízellátás vagy legalább helyi vízvételi pontok kialakítása.**
Konkrét helyszínként felmerült például a **Bolha utca**.
- 3. Új közkút vagy tartálykocsi-töltő pont létesítése,** ha a vezetékes hálózat rövid távon nem valósítható meg.
- 4. A korábban működő Horhos utca–Hold utca környéki kút állapotának megvizsgálása és lehetőség szerint helyreállítása.**
- 5. A szennyvízkezelés fejlesztése,** de a teljes csatornázás mellett helyi vagy közös **biológiai szennyvíztisztító rendszerek támogatásának** lehetőségével is.
- 6. A csapadékvíz szikkasztásának és helyben tartásának megoldása,** különös tekintettel a fennsíkról lezúduló vízre.
- 7. Biztonságos kerékpáros kapcsolat kialakítása Biatorbágy felé,** hogy Pecató kerékpárral is biztonságosan elérhető legyen.
- 8. Az utak fokozatos javítása és burkolása,** szükség esetén szélesítéssel, lehúzóási lehetőségekkel, gyalogos kapcsolattal és akár napelemes közvilágítással.
- 9. A zöldfelületek és idős fák konkrét védelmi rendszere,** például fakivágási korlátozással, ellenőrzéssel és pótlási kötelezettséggel; egy javaslat szerint kivágott védett fa helyett több új fa ültetése legyen kötelező.
- 10. A fejlesztéseket ne kizárólag büntetéssel, hanem támogatással ösztönözzék:** például zárt szennyvízrendszerekhez, vízmegtartáshoz vagy egyéb környezetvédelmi beruházásokhoz önkormányzati pénzügyi, kivitelezési vagy szakmai segítség kapcsolódjon.

Pecató összképe

A Pecató válaszai alapján a központi konfliktus nem elsősorban a természetvédelem körül van: a természet és a tó védelmét sokan támogatják. A fő kérdés az, hogy az önkormányzat továbbra is elsődlegesen üdülőterületként kezelje-e Pecatót, vagy vegye tudomásul a kialakult, jelentős részben életvitelszerű lakófunkciót, és ehhez igazítsa az infrastruktúrát és a szabályozást.