BIATORBÁGY VÁROS

TELEPÜLÉSTERVÉNEK KÉSZÍTÉSE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

CÉLRENDSZER – STRATÉGIA – CSELEKVÉSI PROGRAM

Önkormányzati véleményezési anyag

A tervezők által az Önkormányzatnak benyújtott "Önkormányzati véleményezési anyag" (2026.07.31) kivonata. Az Közösségi Gyűlés előtt az Önkormányzat digitális felületeire.

Város-Teampannon Kft. – 2026. július

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS ... 4
KIHÍVÁSOK ... 8
JÖVŐKÉP ... 9
VÁROSFEJLESZTÉSI ELVEK ... 12
VÁROSMŰKÖDÉS biztonságának fejlesztési elve A/C ... 12
VÁROSI ÉLET gazdagságának fejlesztési elve A/B/C/D ... 12
A VÁROS ÉS KÖZTERÜLET-HASZNÁLAT SOKRÉTŰSÉGÉNEK FEJLESZTÉSI ELVE A/D ... 12
VÁROSÉLMÉNY, VÁROSKISUGÁRZÁS megerősítésének elve A/C/D ... 13
A TÁRSADALMI SZOLIDARITÁS ÉS KÖRNYEZETI FELELŐSSÉG elve A/B/C ... 13
GAZDASÁGI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁNAK ELVE A/B ... 14
STRATÉGIA ... 15
A VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK RENDSZERE ... 15
A. MEGTARTÓ, BIZTONSÁGOS VÁROS ... 16
B. INNOVATÍV, KEZDEMÉNYEZŐ VÁROS ... 26
C. ÖKOTUDATOS VÁROS ... 30
D. MOBILIS VÁROS ... 41
CSELEKVÉSI PROGRAM ... 46
Bevezetés ... 46
Fejlesztési akcióterületi beavatkozások ... 46
Komplex beavatkozások ... 49
Hálózatos beavatkozások ... 49
Nem beruházási jellegű tevékenységek ... 49
Egyedi beavatkozások ... 49
Finanszírozás, ütemezés ... 49
RÉSZLETES CSELEKVÉSI PROGRAM ... 53
1. VÁROSKÖZPONT AKCIÓTERÜLET ... 53
2. SZABADSÁG ÚT – NAGY UTCA AKCIÓTERÜLET ... 56
3. NYUGATI VÁROSRÉSZ AKCIÓTERÜLET ... 60
4. SZARVASUGRÁS, FÜZES- ÉS FORRÁS-PATAK VÖLGYE AKCIÓTERÜLET ... 62

BEVEZETÉS

Biatorbágy hagyományos és modernizálódó karakterű kisvárosként fejlődik. Vonzó adottságokkal rendelkezik Budapest szomszédságában, kiváló nemzetközi elérhetőséggel, élénk gazdasággal, gyorsan fejlődő szolgáltatásokkal. Az agglomerációs településekre ható tartós és erős betelepülési nyomásnak kitett város mondhatni ideális természeti, táji és épített környezete ma még kiegyensúlyozott, a nagyléptékű trendek nyomán azonban erőteljesen veszélyeztetett.

Biatorbágy Város Önkormányzata figyelemmel a település kiemelkedő térségi pozíciójára, vonzerejére és a globálistól a lokálisig tartó térben zajló gazdasági, társadalmi, környezeti rendszerek változásaira, **településtervében olyan értékteremtő változások, kreatív megoldások, újszerű együttműködések** ösztönzését tartja szükségesnek, amelyek képesek a Biatorbágyon élő közösség jóllétét, biztonságos létfeltételeit fenntartani.

A településtervben ezért **markáns kérdés**ként jelenik meg, hogy a budapesti városrégió nyugati kapujában zajló szétszórt, erőforrásokat felélő, klímaválságot mélyítő szerteágazó fejlesztési törekvéseket *hogyan lehet együttműködéssel és agilis településmenedzsmenttel értékhasznosító és értékteremtő, helyi közösségépítő folyamatokká alakítani.*

A **fejlesztési terv** ennek megfelelően **modellszerű megközelítéssel** törekszik választ találni arra, hogy ebben a komplex folyamatban a településmenedzsment eszközrendszerének milyen változtatása szükséges a fenntartható egyéni és közösségi környezetalakítás és környezethasználat érdekében.

A fejlesztési és rendezési eszközöket szorosabbra fűző településterv[1] készítésének kötelezettsége lehetőséget teremt a **településpolitika megújítására**, így Biatorbágy város jövőbeli életének modellezésére, a dinamikus változások és az újonnan kibontakozó kihívások figyelembevételére és a korábbi várospolitikai irányok szükséges korrekciójára. A településtervezési folyamat célja:

- a felgyorsult átalakulásban lévő városrégió hatásait és a biatorbágyiak megújuló életmódjából fakadó összetett igényeket és hálózatos érdekviszonyokat feltárva, a terv keretei között előremutató megoldásokat, kezelési irányokat javasoljon,
- a fejlesztési és rendezési célok integrálásával, a korszerű településterv eszközeivel a várospolitika és a városmenedzsment eredményesebbé váljon,
- rugalmas szabályozás kialakításával támogassa azokat a trendeket, melyek a fenntartható, élhető, szerethető városi közeg továbbépítését biztosítják,
- a dinamikus változások kedvező irányainak megerősítése, a városi funkciók bővítése, a transzformációra képes gazdasági rendszerek elősegítése,
- a természeti és táji ökoszisztéma szolgáltatások bővítése, a tájra és a környezetre káros folyamatok korlátozása,
- széles partnerségi rendszerben rövid, közép és hosszú távú cselekvési program kidolgozása.
-

[1] 2021-től a településfejlesztés és településrendezés szakmai folyamata megújított jogszabályi környezetben zajlik: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

KIHÍVÁSOK

Agglomerációs szintű kihívások:

- Az egyedülálló nagytérségi és agglomerációs pozíció előnyei nem érvényesülnek kellő mértékben, ennek kihasználását szervezettebbé kell tenni.
- A megszüntetett agglomerációs intézmények helyreállításában kezdeményező együttműködő szerepek felépítése.
- A városra irányuló lakossági betelepülési nyomás egyre erősödik, mind a főváros, mind az ország távolabbi térségei felől, növekvő üdülőterületi és szőlőhegyi konfliktusok kezelése.
- A lokális kapcsolatokban szegény logisztikai-raktározási tevékenységű telephelyek létesítése továbbra is erős trend.
- Mobilitási igények növekedése és a hálózati kapacitások konfliktusai, edukációs deficitek.

Kistérségi, városi szintű kihívások:

- Közmű infrastrukturális korlátok (víz, szennyvíz kapacitás) – élhetőség, létfeltétel bizonytalansága
- Közlekedési konfliktushalmaz
    - térségi együttműködés nélkül nincs megoldás
    - 1 családi ház, lakás – 2 autó >> dugó, balesetveszély, közterületfoglalás
    - a város belső és ráhordó úthálózata erre nem méretezhető, többirányú beavatkozás szükséges
    - a vasút kihasználatlansága, hiányzó módváltási lehetőségek, hálózatfejlesztési és szolgáltatási hiányok következményeinek komplex kezelése
- Telepítési verseny, a szomszéd települések egymás rovására történő fejlesztései; nincsenek kidolgozva a hatékonysági és együttműködési kritériumok

Környezeti kihívások:

- tájfelélési folyamatok – szőlőhegyek és üdülőterületek tájpotenciált romboló használata
- lakó és gazdasági fejlesztések közműfejlesztésekkel összehangolt, ütemezett terület igénybevétele (műszaki infrastruktúra fejlesztése szükséges)
- a biztonságos és hatékony városüzemeltetés növekvő kihívást jelent a feladatok finanszírozásának aránytalansága és a változó jogi környezet miatt, miközben az lakossági igények - elvárások nőnek.

Társadalmi kihívások:

- **Lakhatási**: a befektetői ötletek mentén sodródó lakásépítési folyamatok a kompaktság felbomlását erősítik, a 15 perces városműködés feltételeinek elmaradottsága
- **Gazdasági**: mindent felülíró telepítési verseny, szelektív ágazati és szektoriális célok hiánya a telephelyfejlesztési folyamatokban, (magasabb hozzáadott értékű tevékenységek, szolgáltatások, biztonságos munkahelyek, vállalkozási szinergiák – ipari szimbiózis hiánya)
- **Kulturális**: együttműködési hiányok, folyamatos társadalmi edukáció kihívásai, a *társadalmi infrastruktúrák*[4] megerősítése
- **társadalmi kohézió** szervezett fejlesztése a városon és a kistérségen belül az intézményi és civil energiák együttműködésével

[4] a társadalmi infrastruktúrák: a városidentitás felépülését szolgáló harmadik helyek (közösségi terek, klubok, kávézók, egyesületi helyek, agórák stb.) és alulról szerveződő közösségek, melyek segítik a társadalmi kapcsolódást, csökkentik az elszigetelődést, növelik a lokalitások rezilienciáját, valamint az erős identitásban megnyilvánuló városszeretetet

JÖVŐKÉP

*A jövőkép - a fejlesztési tervvel érintett szereplők számára – összevontan és egyértelműen szemlélteti a városfejlesztési célok érdekében tett lépések hatására létrejövő **jövőbeli állapotot.** A jövőkép alakítása értékválasztás a lehetőségek, potenciálok és a nagy tehetetlenségű folyamatok által meghatározott. Biatorbágy jövőképe meghatározza a legfőbb fejlesztési elveket[5], és a távlatos fejlesztési irányokat. A jövőkép kontúrozása során nem különítjük el az általános elvárásokat és értékalapú víziókat a települési terv eszközeivel alakítható-alakítandó állapotoktól.*

((A jövőkép tartalmazhat eltérő forgatókönyveket, melyek a lehetőségek és kényszerek kereteinek megfelelően felvetheti a szélsőséges változatok vízióját is. Jelen esetben az agglomeráció belső zónájában igen erős gazdasági szociális betagozódás jellemzi a várost, markáns kedvező irányú változás csak Budapesttel és szomszéd településekkel együtt mozogva képzelhető el.))

A budapesti városrégió nyugati kapujában fekvő város adottságai számos tekintetben magasan meghaladják az agglomerációs gyűrű településeinek létező adottságait. A **város** olyan **különleges kisugárzással rendelkezik**, amely az odalátogatók és ott lakók számára is kitapintható a mindennapokban.

Fekvése, valamint kiváló közúti és vasúti megközelítési lehetőségei nemcsak a gazdasági szereplők számára jelentenek a jövőben is **páratlan potenciál**t, de a várost, mint lakóhelyet is tartósan felértékelték. Biatorbágy továbbra is a belső migráció kívánatos célpontja marad, lakosainak száma növekedni fog.

A város átlagosnál fiatalosabb korösszetételű és magasabban képzett lakói számára - a klímaváltozás és technológiai fejlődés, valamint az ezzel szorosan összefüggő munkakultúra és életmód változások következtében - egyre fontosabb lesz lakóhelyük milyensége. Nemcsak az otthonuk **komfortossága**, hanem a település közterületeinek gondozottsága, a közösségi helyek szaporodása, a társadalmi infrastruktúrák megerősödése, a rugalmasan alkalmazkodó intézmények biztosítása és a helyi kereskedelmi, vendéglátó és szabadidős szolgáltatások bővülése is. A 21. századi trendek nyomán a lakóhelyen eltöltött idő növekedésével **Biatorbágy élénk** – az alvóvárosi állapotból felébredő - **magas szolgáltatási minőségű várossá**, biztonságos városias lakóhellyé **válik**.





[5] A *fejlődés* fogalma alatt általában belülről kiinduló minőségi változásokkal és egyre összetettebb szerveződéssel járó folyamatot értünk, A *fejlesz*tés fogalma egy új, vagy lényegesen módosított elem, rendszer létrehozására, szebbre, magasabb minőségűre, irányuló tervezett cselekvéseket foglalja magába. https://megoldaskozpont.com/lexikon/fejlodes-fogalma/
„A településfejlesztést komplex társadalmi-gazdasági, műszaki, környezetalakító tevékenységnek nevezhetjük” Kőszegfalvi Gy., A településfejlődés új feltételei Tér és Társadalom 8. évf. 1994/3-4. 49-62. p.




A város népességének kedvező képzettségi adottságaira és a népesség fiatalos korösszetételére tekintettel Biatorbágy fejlesztési törekvései – többek között – az adottságoknak megfelelő foglalkoztatási lehetőségek megteremtésére, bővítésére is irányulnak. Ennek lehetséges iránya egyfelől a minőségi szolgáltatások és társadalmi infrastruktúra fejlesztése, másfelől az ipari (termelői) szimbiózis, vagyis a különféle cégek innovatív együttműködésének segítése, támogatása. Gazdagodnak a város lakói számára helyben nyújtott személyi és társadalmi (oktatás, egészségügy, szociális ellátás) szolgáltatások, szélesednek a helyi munkavállalási és/vagy vállalkozási lehetőségek. Biatorbágy nemcsak lakóhelyként, de komplex élettérként is egyre többet nyújt lakói számára.

A város jövőképének formálásában kiemelten hangsúlyos szerepet kap a kistérségi pozíciót megerősítő iskolavárosi – rekreációs szerepkörre vonatkozó oktatási-kulturális stratégia, amely a település térségi kisugárzását jelentős mértékben növeli. Az iskolavárosi szerepkör sok vonatkozásban a város mindennapi életének felpezsdülését eredményezi. A környező települések diákjai a biatorbágyi középfokú oktatási intézmények változatos kínálatán[6] belül megtalálják a számukra legmegfelelőbbet. Az oktatási infrastruktúra fejlődése együtt jár további képzett munkavállalók (pedagógusok és egyéb diplomás szakemberek) megtelepedésével. A város szolgálati lakásokkal és más életpálya ösztönzőkkel támogatja az iskolavárossá válás folyamatát. Az iskolavárossá válás mellett, a rekreációs és kulturális kínálatok bővülése következtében, egyre otthonosabbá válik a város az itt élők számára.

Biatorbágyon a középfokú oktatást alapvetően **három fő intézmény** képviseli. Az elmúlt évek jelentős fejlesztéseinek köszönhetően a diákok modern, 21. századi környezetben tanulhatnak, akár általános gimnáziumi, akár speciális technikumi vagy nemzetiségi irányt választanak.

Biatorbágy gazdaságán belül a turisztikai és rekreációs kínálatok összehangolt fejlesztése tovább erősíti a város kistérségi központi szerepkörét. Tekintettel a fővárosi agglomeráció nyugati szeletére jellemző fizetőképes és igényes keresletet biztosító lakó- és látogatónépesség jelenlétére, a természeti adottságokra és meglévő kínálatokra alapozott magas színvonalú turisztikai attrakciók, szabadidős kínálatok fejlesztése nemcsak a város hírnevét öregbítik, de üzleti haszonnal is kecsegtetnek. A méltán népszerű etyeki bor- és gasztro rendezvényekhez kapcsolódva a Biatorbágy-Etyeki borút ismert és kedvelt gyalogos, vagy kerékpáros szabadidős programmá válik. A szintén szomszédos Sóskút és Biatorbágy között a Benta-patak völgyében futó könnyű

[6] Az iskolavárossá válás stratégiáját meglapozzák Biatorbágy meglévő oktatási intézményei:
- Biai Gáspár Református Általános Iskola
- Biatorbágyi Általános Iskola és Magyar –Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola
- Biatorbágyi Innovatív Technikum és Gimnázium
- Biatorbágyi Pászti Miklós Alapfokú Művészeti Iskola
- Czuczor Gergely Katolikus Általános Iskola és Gimnázium
- Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola és Gimnázium,

Továbbá a környező települések jelentős számú lakónépessége (2025. jan.1.):

Biatorbágy	Herceghalom	Páty	Pusztazámor	Sóskút	Törökbálint	Etyek	összesen
15444	2807	8765	1231	3760	14948	4510	51465

(Középfokú oktatás csak Biatorbágyon és Törökbálinton van.)

kiránduló túra változatos, és vadregényes élményt nyújt a helyi nevezetességek és vendéglátó egységek látogatásával kiegészülve. Biatorbágy a Zsámbéktól az érdi Fundoklia-völgyön át Százhalombattáig húzódó kék-zöld folyosó középső szakaszán helyezkedik el. Ennek északi, Zsámbék-Biatorbágy szakasza (Herceghalom érintésével) szintén látnivalókban gazdag, kényelmes gyalogos vagy kerékpáros kirándulási lehetőséget kínál. Biatorbágy és közvetlen környéke számos kiváló lovaglási és horgászati lehetőséget is nyújt, amelyek népszerűségének (látogatottságának) növekedése a város egyéb szolgáltatásainak igénybevételét is fokozza.

A városiasodás folyamatában **Biatorbágy megőrzi kompaktságát**[7], természeti és táji értékeit, épített környezetét pedig értékőrző és értékteremtő módon alakítja a hely szellemének megfelelően. A **városi élettereket** az egyedülálló adottságaiból kiindulóan fejleszti, lineáris, és jól elérhető köztér- és közparkrendszerekre fűzve **szervez**i a városi életet. A **magas életminőség feltételeit** a város a helyi erőforrásokra alapozottan törekszik biztosítani. Az igényekhez rugalmasan alkalmazkodó ösztönzéssel és szolgáltatásfejlesztéssel - mind a jelenlegi lakosok, mind a jövőbeli beköltözők, az idősek, fiatalok és a családok szükségleteinek megfelelő ellátás elérhetővé válik.

A városi kompaktság megőrzésének kulcsaként Biatorbágy a növekvő lakásigényeket változatos beépítésű és nagyságú lakáskínálat kialakításával segítheti elő, figyelemmel arra, hogy a szükséges közműellátás biztosítása, **ütemezetten**, optimális költséghatékonysággal csak az évtizedek óta kijelölt beépítésre szánt részeken teljesüljön.

A város agglomerációs kapcsolatainak multimodális fejlesztése a Budaörsi-medencében. Kötöttpálya, új csomópontok, kerékpárút, P+R, B+R, közút szélesítés,

Innovatív, közösségi szemléletű stratégiáin, modelljein (tájbanki, tájgazdálkodási, hegyközösségi), illetve partnerségi programjain **keresztül** a város széles eszköztárral fejleszti zöldfelületeit, köz- és rekreációs tereit, mező- és erdőgazdasági térségeit. A települési területektől elkülönülő, de a várossal szerves kapcsolatban lévő **üdülőterületek és kiskertes mezőgazdasági területek** sodródó, konfliktusokkal terhes **tájhasználata konszolidálódik**. Megindul a szőlőhegyek értékteremtő környezetalakítása, a fenntartható nagytelkes tájgazdálkodási rendszer kialakítása, mely elősegíti a hegyeken a **felelős, tájfenntartó életmódkínálat megvalósulását**. A komplex megközelítések és a jogalkalmazó kormányhivatalok munkája nyomán a külterületi betelepülés dinamikája lassul. A tájhasználat megújulása során a táji, településképi, örökségi értékek védelme is biztosítottá válik, ugyanakkor a környezeti elemek és rendszerek (talaj, levegő, felszíni és felszín alatti vizek, élővilág, valamint az ember által létrehozott épített környezet) terhelése is csökken a racionális területhasználatok és gyakorlatok kialakításával.

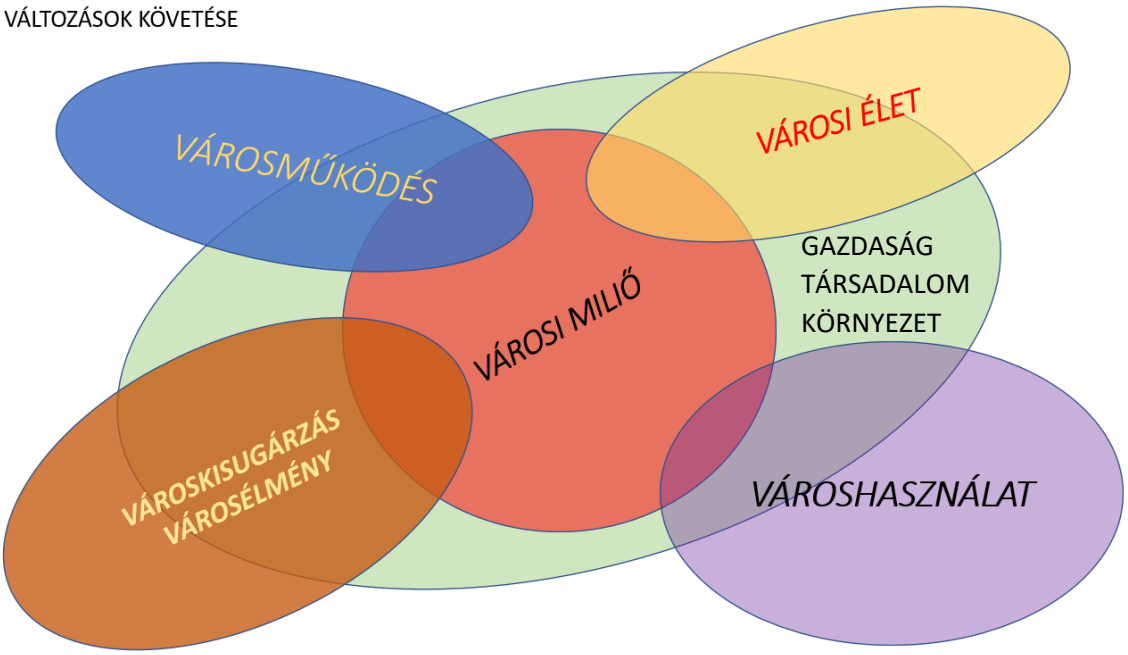
Biatorbágy kedvező táji- és természeti adottságait a jövőben is kamatoztatja, védett természeti értékeit megőrzi, fejleszti. **Élőhelyrekonstrukciós és regeneratív tájhasználati törekvéseivel** elősegíti a klímaváltozáshoz történő adaptációt, a települési, illetve térségi kék- és zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztését, az ökoszisztéma-szolgáltatások bővítését, a termelési potenciál védelmét, a funkcionális területhasználati konfliktusok oldását.

[7] A város kompaktsága mind fizikai, mind társadalmi dimenziókban megjelenik.

Kiegyensúlyozott *fizikai városszerkezettel* (területhasználati zónák és a különféle hálózatok) rendelkezik, területei vegyes használatúak, jól tagolt, arányos és észszerű kiépítésű, és hatékony üzemeltetésű. A rendelkezésre álló területet és erőforrásokat ökonomikus használja. Ökológiai szempontból értékes, vagy pótolhatatlan földek helyett a tartalékterületek, a város újrahasznosítása, sűrítése a fejlesztések célterülete.

*A társadalmi kompaktság: s*zolidáris közösségek együttműködése, a keveredés elve a gazdagok gettói/enklávéi kontra szlömösödő területek feszültségeit korlátozó szabályozások kidolgozása. A „falu a városban", a szomszédság, az együttélés–munka–szórakozás funkciók városnegyed szintjén történő megélése-megszervezése, a városi és falusias mentalitások, viselkedési elemek szabadon ötvöződnek, alakulnak az ökológiai, gazdasági és szociális kihívások változására reflektálva.

VÁROSFEJLESZTÉSI ELVEK



saját szerkesztés

Az alábbi városfejlesztési elvek összefoglalóan tükrözik azokat a cselekvési, életvezetési és városműködési formákat, melyek közvetve - közvetlenül a biatorbágyi városlakók életét is átszövik. A tervezők megközelítése, értékválasztása fókuszában a változások követése áll. Biatorbágy gyorsan változó kisváros ennek megfelelően változnak a várospolitikai kihívások és a stratégiai célok is. A fejlesztési elvek támogathatják a célrendszer folyamatos karbantartását.

VÁROSMŰKÖDÉS BIZTONSÁGÁNAK FEJLESZTÉSI ELVE

A város funkcionális és szolgáltató rendszereinek folyamatos érvényesülése, ami azt jelenti, hogy a város biztosítja mindazokat a feltételeket, melyek **elismert szükségletek** és amelyek működtetését a közösség teherbírása képes garantálni (ökológiai – fizikai – műszaki – gazdasági – szociális – kulturális dimenziókban).

VÁROSI ÉLET GAZDAGSÁGÁNAK FEJLESZTÉSI ELVE

Sokszínű munkakultúra és életvitel, jó és elfogadható létfeltételek, intenzív kapcsolódások. Tanulási, munka és karrier lehetőségek gazdag tárháza. Új, dinamikus szociális és kulturális dimenziók, változatos mentalitások, szokások. A beolvadás biztonsága, a kitűnés nagyobb lehetősége, sokrétű kínálatok, a részvétel biztosítása, ezek a városi minimum elvárások. Az adott város épített és kulturális örökségének megismerése, gazdagítása, újrahasznosítása.

A VÁROS ÉS KÖZTERÜLET-HASZNÁLAT SOKRÉTŰSÉGÉNEK FEJLESZTÉSI ELVE

„A Biatorbágyon élők folyamatos városépítő és városfogyasztó tevékenységének összessége” (különféle alrendszerek szolgáltatásának, a város sokdimenziós lehetőségeinek igénybevétele, régi és új életformák és azonosulások, részvétel, és aktivitás stb.) A városhasználatba az ökológiai elv is bele tartozik: Biatorbágy különleges természeti-táji értékeivel, komplex környezetével való gazdálkodási kultúra folyamatos építése, megcélozva az ökológiailag egyensúlyos állapotok létrehozását. A várost körülvevő mező- és erdőgazdasági területek stratégiai jelentőséget kapnak a tervben, az ökológiai folyosók és kék-zöld hálózatok és a rájuk épülő egyedülálló tájbank a város új magisztrális infrastruktúrájává válnak a jövőben.





VÁROSÉLMÉNY, VÁROSKISUGÁRZÁS MEGERŐSÍTÉSÉNEK ELVE

A város működése során az ott lévők által megélhető, tapasztalható hatások összessége. A városélménynek végtelen sok dimenziója van, ezek jelentős részben emocionális hatások, a tágabb közösséghez tartozás biztonságából eredőek. Benne vagyok, részt veszek, beszélgetek, megfigyelek, kimegyünk a piacra, bemegyünk a központba/kávéházba/kocsmámba stb. Ez a **társadalmi infrastruktúra** egyféle pszichikai környezet összhatása, **ez a városi miliő** alapja. Másrészt a város jól ismert vagy éppen felfedezendő fizikai környezetének a kisugárzásai vonzanak bennünket. Szeretjük vagy nem, szükségem van rá vagy éppen unom (hangulatok, illatok, ízek, kultúra, sűrűség, ismerkedés, figyelmesség, hagyományok, rendezvények, dugók, előzékenység, tradíciók, épített és táji környezet). A pozitív kisugárzás kedvező eredménye az erős identitás és városszeretet.




A TÁRSADALMI SZOLIDARITÁS ÉS KÖRNYEZETI FELELŐSSÉG ELVE

A kihívás ezen a téren a legnagyobb, hiszen minden városlakó egyszerre és lehetőleg azonnal szeretné bevasalni az önkormányzaton minden igényét, miközben nemcsak az infrastruktúra-deficitek, az intézményi kapacitáshiányok, a válságturbulenciák, hanem a forrás- és hatáskörelvonások is nagymértékben korlátozták a városvezetés lehetőségeit. A település célja és sokrétű gyakorlata az önkormányzati elhatározásokkal, a kapcsolódó építésszabályozással, egyéb helyi rendeletekkel, lakossági és vállalkozói partnerséggel a települési,

és természeti környezet, valamint az infrastruktúrák minél ökologikusabb, gazdagabb, hatékonyabb szolgáltatásainak biztosítása.

A társadalmi szolidaritás - egymás iránti felelősség - ki kell egészítse a szociális ágazat működését, ezen keresztül is a városműködés biztonságát. A szolidaritás az erős közösségeken keresztül válik valódi gyakorlattá, fenntartva az egyes társadalmi csoportok közötti kohéziót, együttműködést. Az üdülőterületek és szőlőhegyek kaotikus, jogellenes fejlődési trendjeinek megállítása mellett, az ott élők integrálása, létfeltételeiknek javítása bevonásukkal, méltányos keretek között szükséges.

Az **önkormányzatnak és a városmenedzsmentnek mindenkor súlyos felelőssége van a téren, hogy helyi politikájában érvényesítse a jövő nemzedékek iránti elkötelezettséget.** Akkor is védeni kell a gyermekeink és unokáink számára a környezetet, a tájat, a klímát, a termőföldet, ha a szülők, nagyszülők pillanatnyi, egyéni érdeke éppen ezzel szemben fogalmazódik meg.

A részvételen és együttműködésen alapuló kitartó és **céltudatos szemléletformálás**, a folyamatos tanítva tanulás ad támpontokat és nyújt támaszt ahhoz, hogy a fenntartható növekedés utópikus ideáját felváltsa az egyensúlyteremtés, nem növekedés/visszafogás racionális jövőképe.[8]

GAZDASÁGI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁNAK ELVE

Az önkormányzat a fejlesztési terv alapján a telepítési és építési folyamatok irányításával olyan biatorbágyi gazdasági, **üzleti ökoszisztéma** kiépülését támogatja, amely a mai kor ipari-gazdasági-technológiai eredményeire és követelményeire épít. Ez adhatja a város versenyképességének és stabilitásának alapját.

A város vezetői és közössége támogatja a helyi adottságokat, kreativitást, képzettséget kiaknázó, vállalkozásbarát működési feltételekkel a helyi lakosok számára vonzó munkalehetőségek teremtését. Előnyben részesíti a **helyi üzleti kapcsolatok mind szorosabbá válását**, megcélozva a szinergikus biatorbágyi gazdasági közösség és a jóllétet biztosító vállalkozási miliő kialakítását.

Az oktatási klaszter és kapcsolódó szolgáltatások középpontba állítása. Az **iskolaváros program** kidolgozása során a helyi tudások mellé külső szakemberek bevonásával és a szomszéd települések inspiratív részvételével kell a koncepciót megalapozni. Az alapfokú és középiskolák, a speciális és szakképző intézmények mind az észszerű üzemméret, mind a szolgáltatási színvonal tekintetében csak a szomszéd településekkel integrált fejlesztés keretei között képesek a megfelelő ellátást biztosítani. Lásd a mellékletben szereplő ISKOLAVÁROS koncepció vázlatot.

[8] Szathmáry Eörs evolúcióbiológus: „Minél nagyobb a lépték, a kooperáció annál nehezebb. De erre mondja Dawkins, hogy a mémjeink segítségével legyőzhetjük a génjeinket. Kétségtelen, hogy a jelenlegi problémáink csak egy masszív együttműködéssel lennének leküzdhetők, és el kell ismerni, hogy ilyen mértékű globális együttműködés egyelőre példátlan.”

STRATÉGIA

A jövőkép irányába történő kedvező változások megvalósítása érdekében a városfejlesztési célok rendszerét és összefüggéseiket az alábbi táblázatban strukturálva mutatjuk be. A célrendszer felépítése tudatosan tér el az ágazati orientációtól

A VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK RENDSZERE

INNOVATÍV, BIZTONSÁGOS, FENNTARTHATÓ, KISVÁROSI MILIŐ, 25-30 EZER FŐS KISVÁROS			
A. MEGTARTÓ, BIZTONSÁGOS VÁROS	**B. INNOVATÍV, KEZDEMÉNYEZŐ VÁROS**	**C. ÖKOTUDATOS VÁROS**	**D. MOBILIS VÁROS**
A.1.	**B.1.**	**C.1.**	**D.1.**
- Összetartó helyi közösségek támogatása - Városrészek önszerveződése - Identitás, városszeretet alakítása - Befogadási és betelepülési stratégiák	- Innovációs képesség - Hozzáadott érték növelése - Proaktív gazdaságfejlesztési technikák alkalmazása	- Adottságalapú tájhasználat - Kompakt város erősítése - Épített örökség megújítása - Szőlőhegyek és táji vonzerő megújítása - Hegyközösségek	- Szemléletformálás - Mobilitási kultúra építése - 15 perces város - Kerékpáros, gyalogos utak - Módváltások P+R, B+R - Közösségi közlekedés
A.2.	**B.2.**	**C.2.**	**D.2.**
- Fenntartható életmód feltételeinek megteremtése - Város- és lineáris központ összehangolt fejlesztése	- Mikro-, kis- és középvállalkozás - barát gazdasági környezet kialakítása - Hálózatosodás támogatása	- Ökoszisztéma szolgáltatások helyi bővítése - Patak-revitalizáció - Tájbank megalapítása	- Mikromobilitási eszközök hálózatának kialakítása (B+R) - Csatlakozás a térségi kerékpárút-hálózatokhoz
A.3.	**B.3.**	**C.3.**	**D.3.**
- Az agglomerációs pozíció értékesülésének érvényesítése - Sokszínű munkahelyek - Változatos lakásmix összehangolt továbbfejlesztése	- Együttműködő városirányítás - Helyi hálózatok tovább építése - Kezdeményező, összekapcsoló, integrált városműködtetés	- Ökoturisztika (bor-bringa, lovas utak, zöld utak) - Budai régiós kék-zöld korridor	- Városközpont közterületeinek fejlesztése, forgalomcsillapítás - Fő utcák humanizálása - Rendezett parkolás
A.4.	**B.4.**	**C.4.**	**D.4.**
- Biztonságos, hatékony városüzemeltetés - Szolgáltató önkormányzat - Mindenkori működőképesség	- Szomszédos településekkel való összekapcsolódás – közlekedési és ellátó rendszerek - Iskolaváros - Közigazgatási határrendezés	- Ellátó infrastruktúrák fenntartható fejlesztése	- Agglomerációs településekkel való közúti, kerékpáros kapcsolatok erősítése - Hálózatosodás, csomópontok építése

A. MEGTARTÓ, BIZTONSÁGOS VÁROS

Biatorbágy történeti öröksége, épített és természeti, valamint kulturális környezete **erős identitással, azonosságtudattal rendelkező közösségek** kialakulásához és megtartásához vezetett, melyre alapozottan szükséges a jövőt is alakítani. A meghatározó közösségek, a **helyi társadalom erős identitása segít ellenállóvá és alkalmazkodóvá válni** a turbulens jövőben, ahol a város jövőképe és a hozzá rendelt célrendszer meg kell erősödjön, a kiegyensúlyozott létfeltételek fenntartása érdekében.

A **megtartó, biztonságos város** szorosan összekapcsolódik a **hosszú távon fenntartható városi struktúrák** egymásra építésével: társadalmi, műszaki, környezeti, gazdasági dimenziókban egyaránt.

A fenntarthatóság fogalomrendszere az időben haladva fokozatosan átalakul: a fenntartható fejlődés ideáját felváltja a **fenntartható magatartás, egyensúlyteremtés, fogyasztás visszafogásának** racionális jövőképe. A rendszerszintű változások követelményei mellett az egyének és közösségek életmódjának is fenntarthatóvá kell válnia, amellett, hogy fenntarthatóság három pillére (ökológia, ökonómia, társadalom (önkormányzatiság)) is stabilan működőképes maradjon.

Települési és térségi léptékben is biztosítani szükséges az **ökológiai (lét)feltételeket**, azaz a természeti, táji és épített környezeti értékek, ökoszisztéma szolgáltatások fenntartását, sőt **gazdagítását**. Ennek a komplex gyakorlatában szerepet kap: az átmenő forgalom és az ingázás folyamatos csökkentése, az anyagok, erőforrások mérsékelt használata, a megújuló energiahasználat térnyerése, a „zöld" háztartás- és városüzemeltetés, a beépítésre szánt területek intenzívebb hasznosítása, a külterületeken pedig az eredetihez közelítő, „természetazonos" tájhasználat helyreállítása.

A **gazdasági pillér fenntarthatósági kulcsa a transzformáció-képesség**, mely mind a fizikai (materiális), mind a szellemi (tudás, innováció) szintekre ki kell terjedjen, túl az energia- és anyaghasználati hatékonyságon, a digitalizáció (info-kommunikáció, automatizáció, mesterséges intelligencia) használatán. Biatorbágy jelenlegi adottságai predesztinálják a várost **a tudásalapú**, magas hozzáadott értéket előállító gazdasági tevékenységek további bővülésére. A település sajátos eszközeivel ösztönzi az élethosszig tartó tanulást és készségfejlesztést, a helyi foglalkoztatást biztosító gazdaságszerkezet kiszélesítését.

A **társadalmi** vonatkozású **fenntarthatósági pillér alapját képezik** az egymást segítő, támogató, ösztönző **térbeli tematikus vagy éppen érdekek alapján szerveződő közösségek**, ahol az egyéni képzettség és jövedelemi szint növekedése mellett az életminőség javítása, az odafigyelő, empatikus közösségi és szomszédsági élet is meghatározóvá válik. A Biatorbágyhoz kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösségek építése a jövő kulcsa.

A.1. Összetartó helyi közösségek támogatása; Városrészek önszerveződése; Identitás; városszeretet alakítása; Befogadási és betelepülési stratégiák

Biatorbágy városában az 1990-es években kezdődő **gyors népességnövekedés konfliktusok sorát generálta:** belterületbe vonásokat és beépítések és a népességnövekedés ütemét követni próbáló műszaki és humán infrastruktúra fejlesztéseket, az újonnan beköltözők ingázós életmódjából fakadó közlekedési terheléseket, a beköltözők korlátozott (csak a közszolgáltatások igénybevételéig terjedő) részvételét a helyi ügyekben, a volt zártkertek és üdülőterületek tulajdonviszonyainak és tájhasználati átalakulását, az átmenő forgalom növekedését, stb. E küzdelmes három évtizedes korszak **lecsengéseként felerősödött a konszolidációra törekvés** a város polgárai körében.

A konszolidációs törekvés, illetve a nagyléptékű térségi agglomerációs városiasodási folyamat, a súlyosbodó polikrízis dömping **előtérbe helyezi a helyi jelenlét (alvóvárosból élő várossá válás) megerősödésének szükségességét**, a káros externáliák mérséklését, a pozitív hatások, innovatív kezdeményezések ösztönzését.

A napközbeni jelenlét, a **városi életben való részvétel**, a helyi szolgáltatások igénybevétele társadalmi, gazdasági, környezeti dimenziókban egyaránt pozitív hatásokat indukál. A helyi jelenlét nagyságrendjének növekedését előre mozdítja a rugalmas munkakultúra (hibrid munkavégzés) és online szolgáltatások terjedése, mellyel

párhuzamosan az életminőség helyi feltételeinek további javítása is szükséges. A város lakosai számára felértékelődnek a szomszédsági és baráti kapcsolatok, megnövekszik az igény a közösségi események, általában a közélet, a közös programok iránt (kulturális, szakmai, kikapcsolódási, sport, hobbi stb.).

Az **aktív közösségi élet** és az **összetartó helyi közösségek** kialakulása és működése szorosan függ a települési kötődésekkel, illetve a közösségi élet lehetséges színtereinek rendelkezésre állásával. A közösségi elköteleződés erősödik, ha tovább erősödnek a vonzó színterek, de fordítva, már meglévő aktív közösségek is alakíthatják, formálhatják az igényeiknek megfelelő közösségi helyszíneket, eseményeket. A városi életminőség növekedéséhez, a városhoz való kötődés kialakulásához és elmélyítéséhez a publikus, félpublikus terek, helyszínek, azaz a **társadalmi infrastruktúrák** kínálatát a város tudatosan bővíti. A tágas, zöld, vonzó, otthonos közös(ségi) terek, közterületek létrehozása és üzemeltetése érdekében együttműködés kialakítása szükséges a városi polgárság, a vállalkozói csoportok és az önkormányzat között. A finanszírozási konstrukcióban egyaránt építeni szükséges az egyéni, a vállalkozói, az intézményi, az önkormányzati, illetve az állami és uniós forrásokra.

A közösségi élet a működő kulturális intézmények, a sport és rekreációs helyszínek, tevékenységek, rendezvények és a civil szervezetek köré szerveződik, de az intim baráti, családi események is idetartoznak. A mai állapotban **megvannak azok a terek, melyek képesek a mai térigényeket kielégíteni,** szükséges azonban ezek kontrollált megnyitása többcélú, folyamatos hasznosítása. A találkozások, az együtt töltött idő színterei ennek megfelelően sokszínűek lehetnek, az állandó intézményi terektől, sportközpontoktól, civil házaktól, bérparkoktól, vendéglátóipari helyiségektől kezdve a különböző szabad terekig, városi parkokig, rendezvény helyszínekig.

A helyi közösségek létrejöttének, a kapcsolatok erősítésének fontos térbeli kerete belterületen az *utca-, illetve szomszédsági közösségek, külterületeken hegyközösségek szervezése,* továbbá a Biatorbágy karakteres városrészeiben lakók közös érdekei alapján szerveződő együttműködések kialakítása, ún. 15 perces városrészek formájában (ld. 23. old. térkép). Az együttműködés fenntartásának közös nevezője a közös élmény, az arányos hozzájárulás, a társasházi lakóközösségek működésének mintájára, illetőleg az önkéntesség (munka, adományok) alapján.

A **térbeli és tematikus közösségek** megszervezése céljából javasolt külön önkormányzati pénzforrások biztosítása, amely párosulva az eredményes közösségszervezői munkával erősíti a várost, az önkormányzatot, a szubszidiaritás elvének alkalmazásával.

A nagymúltú **Bia és a Torbágy** városrészek fokozatos megújulása, kisvárosias karakterének alakulása mellett új városrészek épültek fel a több évtizede meghatározott jövőképek alapján.

Új városnegyednek tekintjük a **Szarvasugrás** térségében zajló dinamikus városgyarapodást, ahol megjelent a kisvárosias társasházas lakáskínálat, fenntartható építési sűrűségben. A város kiskereskedelmi negyede is itt található, ez a térség fogja kelet felől lezárni a város lakóterületeinek terjeszkedését.

A **Disznólápa, a Tudáspark és az Ohmüllner** negyed térsége, ahol a város északnyugati zónájában korábban meghatározott fejlesztési lehetőségek kezdenek kibontakozni. A középiskola környezetében kisvárosi jellegű negyed épülhet ki a következő évtizedekben. Az ide telepíthető funkciók további oktatási intézetek, felsőbb szintű képzések, tanár- és orvoslakások, nyugdíjasház, kollégium, vendégházak. A térség 15 perces város karakterét a rekreációs szolgáltatások integrációja jelentős mértékben javíthatja. A Disznólápa-patak revitalizációja a negyed kompaktságát erősíti meg.

Önálló egység az autópálya fölött a **Katalin-hegy üdülőterülete**, ahol megfigyelhető az építési szabályokkal szembe menően a lakónépesség folyamatos növekedése, a kinnlakás, melynek racionális ráfordításokkal nem teremthető meg a gazdaságos, biztonságos infrastruktúra ellátása. (Ld. Katalin-hegy üdülőterületi tanulmány 2026. Város-Teampannon Kft.)

A város másik üdülőterületi zónája a **Peca-tó környezete,** ahol szintén jelentős az illegális ottlakás. Belátható időn belül a terület közműves és intézményi kiszolgálása nem oldható meg (Ld. Pecató üdülőterületi tanulmány 2026. Városteampannon Kft.)

A **gazdasági zóna** a Budaörsi-medencében található, mely szerencsés módon egy másik szuverén várostáji egység. Az országban egyedülálló térségi pozícióban lévő területek előre tekintő hasznosítása során összetettebb érdekek mentén alakulhatnak az együttműködések a tulajdonosok és a város között.

Az Ürge-hegyen, Szarvas-hegyen, Kutya-hegyen és Öreg-hegyen, a városi szőlőhegyek tájegységein is a széttelepülés, a kinnlakás erőteljes tájpusztító tevékenysége zajlik. Az egyes szőlőhegyek identitása erős, a közösségeik formálódnak, egyre **erősödő érdekütközések** várhatók hasonlóan a belterülettől elszakadó átalakuló üdülőterületek folyamataihoz.

A település önkormányzata továbbra is **prioritásnak tekinti és ösztönzi a városrészek önszerveződését**, a különböző városrészekhez kötődő, vagy tematikus jellegű civil szervezetek működését, a **város iránti szeretet, felelősség erősítését**. A hely szelleme Biatorbágyot a jövőben is meghatározza, melyhez a város elkötelezetten alkalmazkodik, a jelen kor kihívásaira figyelemmel.

A mindinkább előtérbe kerülő fenntarthatósági követelmények annál jobban biztosíthatók települési szinten, ha **az érintett közösség** minél inkább a **saját természeti, épített és szociokulturális környezeti adottságaira**, **értékeire épít.** Az érintettség meghatározása, „számba vétele", majd képviselete az adott közösség részvételi aktivitásán múlik, amely egyben a közös intézmények, szerveződések létrehozásának és fenntartásának a feltétele is. Ebben nagy segítséget nyújthat az önkormányzat közösségteremtő programok szervezésével és avatott szakemberek bekapcsolásával.

A települési élet, az egyes közösségek és egyének jólléte szorosan összefügg a városban zajló aktivitásokkal, a hely szelleméből fakadó és az egyéni identitásokkal, a városszeretettel, az egymáshoz és a környezethez viszonyulásokkal. A település önkormányzata – figyelemmel a jelenlegi és a várható népességszámra – elősegíti a helyi értékek megismerését, a helyi hagyományok továbbépítését, a beilleszkedést. A **befogadási és betelepülési folyamatokat** a település *stratégiai szinten elősegíti programjain keresztül:* oktatási, kulturális, építészeti, településképi, környezetalakítási, sport- és rekreációs programok együttesében.

A települési értéktár, virtuális kincstár ennek megfelelően nem csak a fizikai épített és természeti örökséget, hanem a **szellemi örökségi értékeket**, az ezt megőrző és gyarapító települési **emberkincset** is magába foglalja. Az egyéni és közösségi értékek a település számára egyre értékesebb erőforrásokká válnak, melyek **településfejlesztési és alkalmazkodási potenciálként történő azonosítása és tudatos kezelése** ezen erőforrásokat felszínre hozza, és kamatoztatja, ezzel is elősegítve az innovatív, kezdeményező város átfogó céljainak megvalósulását.












Az évszázadokat megélt szőlőhegyek hat évtizede elkezdődött **kiskertes-zártkerti, üdülőövezetes tájhasználata, mely mára kritikus állapotokat** eredményezett, elsősorban azzal, hogy az egykori tulajdonosok fokozatosan felhagyták a szőlő- és gyümölcstermesztő tájhasználatot, az örökösök/új tulajdonosok pedig nagyrészt felhagytak az ingatlanok elemi gondozásával is. Mindez visszahatott a tájra, jelentősen átalakítva, degradálva azt. Biatorbágy többrétű vonzereje miatt azonban az ingatlankereslet kihasználta és kihasználja a ma még vonzó táji környezetet és a belterülethez képest alacsonyabb telekárat. A közelmúlt a fellazított, kapkodó jogszabályai, részben az agglomerációs kereslet folyamatosan növelték az ellátatlan, közművekkel észszerűen nem ellátható szőlőhegyekre betelepülők, ott lakók és a számát. A kitelepült alternatívok, szegények, öregek, sodródók, gazdagok, szőlészek-borászok szélsőséges jövedelmi viszonyok között és feszültséggel terhes szociológiai térben, környezetfelélő keretek között léteznek.

A zártkertes világ előtti egykori szőlőhegyi tájhasználat nem rekonstruálható, tehát más terület és tájhasználatra és ennek megfelelő **új ingatlanstruktúra kialakítására** van szükség. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzata (TÉKA) kimondja, hogy amennyiben a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, ezeken a kertes mezőgazdasági területeken 1 ha-t meghaladó telekméret esetén egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető (1500 és 10 000 m^2 közötti beépíthető telekterület szabályozása esetén főépítészi eltérés kérhető). A biatorbágyi táji vonzerő és a településklíma védelme érdekében a fő tervezési cél: a tájazonos használat mind relevánsabb elérése, illetőleg a legális/illegális lakosszám növekedésének korlátozása, a táj terhelhetőségének megfelelő arányosítása.

A komplex célirány megvalósítására javasolt a **tájkerti gazdálkodási modell**, amely a **nagytelkes** gazdálkodási egységek megteremtéséről szól, ahol a művelés alatt álló birtokok együttese alkot tájkompakt, élhető, fokozatosan összeálló, fenntartható rendszert. A tájkerti gazdálkodási rendszer biztosíthatja a tájkarakter védelmét, ezen keresztül a biatorbágyi természeti értékek és identitás őrzését, továbbá elősegíti a bel- és külterület harmonikus egyensúlyának célját. (mai jogszabályokkal való összhang folyamatos tisztázása)

A megfelelő tájhasználat csak az ahhoz illeszkedő művelt, nagytelkes telekszerkezettel és együttműködéssel, **önszabályozó közösségi szerveződés** által érhető el, amelynek javasolt formája, a **hegyközösségek** létrehozása. A hegyközösségek **életmód modellt** képviselnek, amelyekhez hasonló létező szervezeti formák: borvidékek hegyközségei, erdőbirtokosságok, közműtársulások, városrészi egyesületek, de ide sorolhatók a társasházi lakóközösségek is.

A tájhasználati és telekszerkezeti megújulás lényege, hogy hektáronként legfeljebb kettő ingatlan sűrűségű legyen a szőlőhegy. Ez a sűrűség megtartja a szőlőhegyek vonzó, biatorbágyi karakterét, a 6-8000 m^2-es telkeken pedig hatékony autonóm közművek kiépíthetők (kivéve a karsztos területeket), és változatos kertes termelés is fenntartható. A folyamatot gyorsítaná – önkormányzati kezdeményezéssel – **telekportfolió és mintatervek** létrehozása, hogy a **stratégiai jelentőségű** telkek felvásárlásával és a tulajdonosok bevonásával, a telekcsoport-újraosztásával létrejöjjenek a kedvezőbb, nagyobb területű telkek. Ösztönözni szükséges a telekösszevonásokat is (önkormányzati támogatás tervkészítésre, szervezés, bonyolítás, tanácsadás stb.). Javasolt **hegyfejlesztési alapok** létrehozása, pl. önkormányzati források átcsoportosításával (adókból, befizetésekből, bírságokból), illetve külső forrásokból, és a helyi tulajdonosok hozzájárulásaiból. (A jogszabályi bizonytalanságok, tévedések, kontraproduktív irányok és a gyorsan változó folyamatok miatt e téma folyamatosan tovább tervezendő))

A „hegyközösségek" tájhasználati életmódja olyan családok számára megfelelő, akik nagy területen, zöld környezetben, művelt kertek, gyümölcsösök, szőlők között szeretnek élni, akik gondozzák, feldolgozzák terményeiket, piacra viszik többletüket (pl. zöldség, gyümölcs, bor, pálinka). Mindezt polgári miliőben kívánják folytatni, és az autonóm közmű rendszert egyéni felelősséggel, önfinanszírozóan közösségi kontroll mellett oldják meg.

A változások koordinálása, irányítása mellett be kell építeni a folyamatba a **közösségi és** együttélési **szabályozás elemeit**. A „hegyközösségi életmód" modell lényege, hogy az iránymutató keret alapján és a résztvevők által kidolgozott, elfogadott **„házirend"** (szmsz, szabályzat) alapján használják az egyes hegyközösségek telektulajdonosai a „hegyeket", azon belül az ingatlanaikat és a köztereket, valamint a tájbanki területeiket. A hegyközösségi forma az önszerveződés és a hivatalos szerveződés közös hagyományát élteti.

A tájkerti gazdálkodási és a hegyközösségi életmód modell kialakításában kiemelt szerepe van az **önkormányzatnak*:*** a fejlesztési folyamat koordinálása, edukáció, közösségszervezés modelljeinek támogatása, a tervek elkészíttetése, költségviselése, a hulladékgazdálkodás, a közlekedés, a közbiztonság feltételeinek alakítása, az autonóm közmű- és más rendszerek ellenőrzése, a kivitelezésben, működtetésben való közreműködés.



Város és szőlőhegy (saját felvétel)









Szőlőhegyi beépítések (saját felvétel)

A.2. Fenntartható életmód feltételeinek megteremtése; Város- és lineáris központ összehangolt fejlesztése

Az **erdők, vizek, szőlőhegyek ölelésében fekvő város** léptékében, és tájjal való szimbiózisában **ma még kis ráfordításokkal képes biztosítani** a vonzó, fenntartható **életmód feltételeit**. A klímaválság lokális hatásainak mérséklésében azonban egyre meghatározóbbá válik a **magas minőségű városi szolgáltatások** (ellátó infrastruktúrák és intézmények, köz- és kereskedelmi szolgáltatások, zöldfelületek, fásítások) biztosítása és a lakosság erre csatlakozó életmódja (munkahely és iskola választás, közlekedési, lakhatási, szabadidős szokások).

A **fenntartható életmód-kínálat és a kortárs városfejlesztés** egyik fontos **kérdése a városi központok szerepe**. A hagyományos városiasodás folyamatában is mindig újra és újra értelmeződik, illetve meghatározóvá válik a **városi központok – lineáris tengelyek (főutcák) funkcionális szerepe**. Napjainkban ez különösen aktuális a budapesti agglomeráció népességrobbanással érintett településein, hiszen az extenzív településnövekedés időszaka nem teszi lehetővé az organikus, az élhetően lakható, vonzó, humánus, funkciógazdag központok, fő utcák szerves, időigényes kialakulását. Biatorbágy esete más, a két alapító falu központja adott volt, és az őket összekötő országút jó kereskedelmi és szolgáltatási lehetőségei kedvező spontán folyamatokat gerjesztett, ezeket a településterv alakításában adottságként kell kezelni, és egyben **előnnyé formálni**.

Biatorbágyon **több központi szerepkörű közterület** alakult ki az elmúlt évtizedek során, megőrizve a történeti biai és torbágyi településközpontokat is. Az eltérő fejlődési fázisú helyszínek fókuszált fejlesztése indokolt: régóta meglévő, de nem kellően virulens Városközpont; a vasút szerepével hangsúlyosabbá váló vasútállomás környéke; a Füzes-patak – Fő utca tengely; a Szarvasugrás területén formálódó kereskedelmi alközpont; az egyfajta főutcává vált Szabadság út és a Nagy utca.

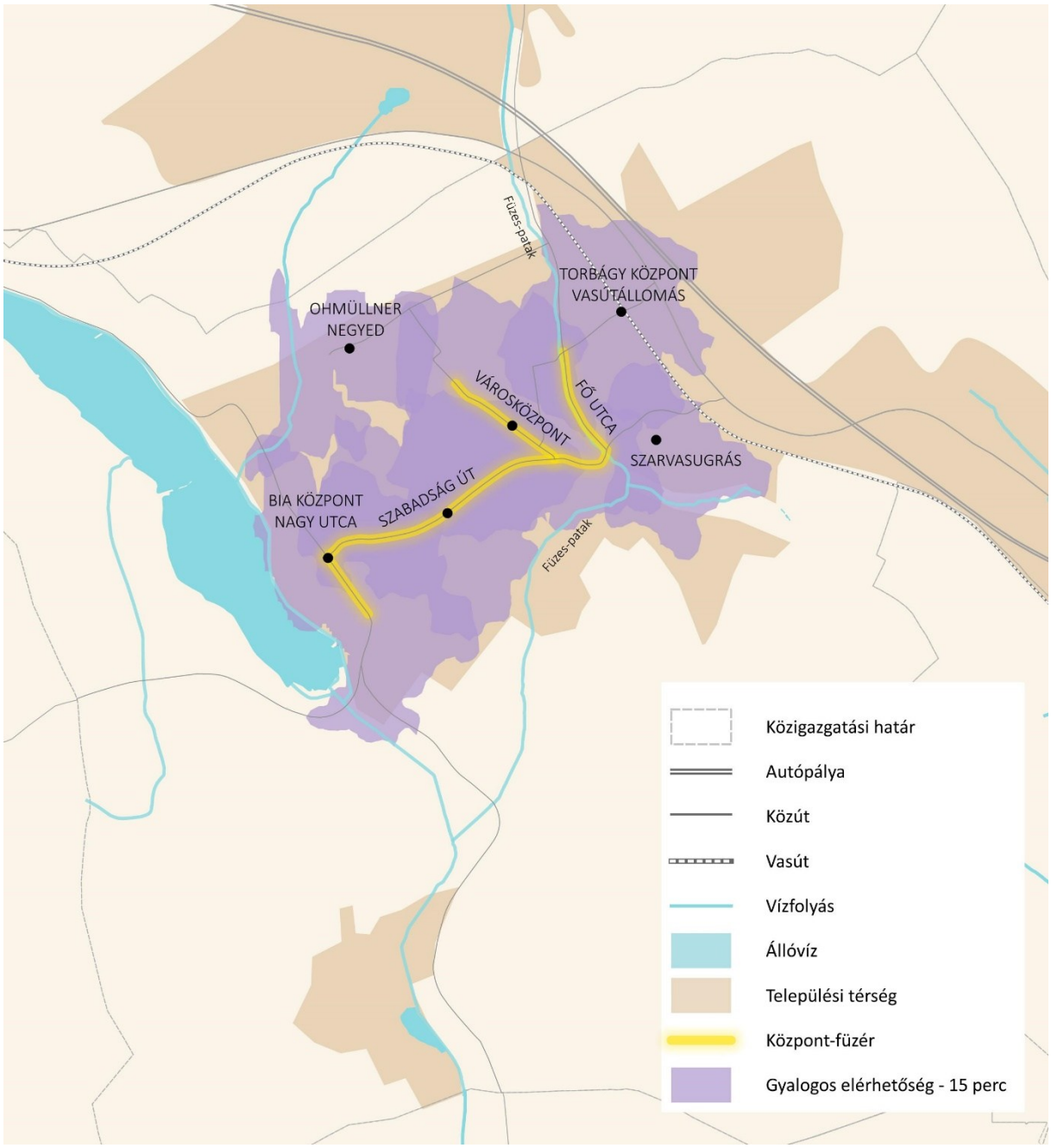
A város településszerkezetében kialakult, **egyre funkciógazdagabb központok (fő)tér-füzérre felfűzött hálózatos rendszert alkotnak,** a vízfolyások menti **lineáris közpark-rendszerekhez kapcsoltan** (Disznólápa-vízfolyás, Ohmüllner, Tudáspark formálódó csomópontot is magába foglalva). Kiváló adottság ez a részben spontán, részben természeti adottságok nyomán kialakult főutcákra szerveződő központi zóna-rendszer, mely kedvez a 15 perces városműködés, szerethető városi életmód gyakorlatának.

A város ezen adottságaira alapozva **karakteresen fejleszti köztereit, közparkjait, zöldfelületeit, fókuszba állítva a fenntartható, élhető városi szolgáltatásokat** a lineáris tengelyeken, elősegítve a megállást, lelassulást, szemlélődést, találkozást, helyi termékek és szolgáltatások igénybevételét.

A város vonzó táji és természeti adottságai, hatalmas kiterjedésű **kertes mezőgazdasági és hétvégiházas üdülőterületei** a budapesti városrégió nyugati kapujában különösen kitettek a felélő betelepülés veszélyének. Az intenzív, illegális, individuális érdekek mentén való további **tájpusztító beépülés** a klímaválság lokális hatásainak felerősítésében is igen jelentős tényező. A **várospolitika legnagyobb kihívása** a következő évtizedben, hogy képes lesz-e a város táji környezetét, ökológiai és klímastabilitását megvédeni a spontán, kontroll nélküli térfoglalások, beépítések, burkolt felületek eszkalációjától.

Biatorbágyon a 21. század kihívásaihoz igazodva, a fenntartható életmód támogatása **érdekében a térszerkezet alakításának fő elemei**:

- meglévő városi szövet intenzív hasznosítása, belterületbe vonás nélkül,
- átmenő forgalom csökkentése, új lokális kapcsolatok kiépítése
- belső közlekedés balesetmentes rendezése, mobilitás javítása P+R/B+R,
- városi főtér-főutca hálózat magas minőségű és biztonságos kiépítése,
- közparkhálózat, zöld utak fejlesztése,
- közösségi terek vitalitásának javítása,
- a helyi gazdaság rugalmas és differenciált térbeli kereteinek biztosítása,
- a műszaki, zöld és a humán infrastruktúra további fejlesztése (pl. közművek, zöldfelületek, oktatás, sport-szabadidő),
- nagytelkes tájkerti gazdálkodási modell megvalósítása, a sérülékeny természeti adottságok (nyílt karszt, védett természeti értékek) szigorú védelme.



15 perces negyedek és a központ-füzér

A.3. Az agglomerációs pozíció értékesülésének érvényesítése; Sokszínű munkahelyek; Változatos lakásmix összehangolt továbbfejlesztése

***Agglomerációs szinten a* nagytérségi és agglomerációs pozíció** előnyének értékesülésére várospolitikai ajánlásokat kell kidolgozni. Az igénybe vett terület hozadékait és hatásait körül kell írni és meghatározni a városi közösség érdekeinek védelmét.

Az agglomerációban uralkodó, oktalan telepítési versenyből indokolt visszalépni. A véges igénybevehető területek hatékonyabb értékesülése érdekében az eddiginél jóval körültekintőbb gazdaságfejlesztést támogató várospolitikára van szükség. A **„mindegy mi, csak településünk ide", korszakot** le kell zárni. A biatorbágyi területekkel versenyképes ingatlanból alig van az országban (Kárpát-medencében). A jelenlegi fejlesztési ciklus (logisztika, raktározás kereskedelem) kifutása után még nem látható mi következhet, de a kiváló adottságú

területekből feltétlenül indokolt tartalékolni a várhatóan nagyobb hozzáadott értéket előállító, a városlakók képzettségével jobban kvadráló új betelepülési hullám vállalkozásai számára.

Indokolt kidolgozni a jelenleg előrelátható, keretszerű paramétereket: egy hektárra jutó munkahelyek száma, az egy hektárra eső termelési/szolgáltatási érték, az adott vállalkozás termelési – szállítási volumenei, adóerő, műszaki infrastruktúrafejlesztési hozzájárulás, zöldinfrastruktúra kompenzáció, hulladék és csapadékgazdálkodási együttműködés. Persze megfogalmazhat a város a leendő vállalkozás, telephely felé más együttműködési kritériumokat is, biztosíthat városi és oktatási, ellátási szolgáltatásokat. Ezek alapján lehet **telepítési stratégiát és városgazdaságot** kialakítani.

A megtartó város átfogó cél elérése magába foglalja a **sokszínű munkahely és lakáskínálat ösztönzését** is. A város **urbanisztikai eszközeivel, együttműködési programjaival** segíti elő ezen részcélok megvalósulását, figyelemmel a kompakt város és a hatékony városüzemeltetés követelményeire.

A lakónépesség – a jelenlegi beépítésre szánt területeken történő – további növekedése lehetőséget teremt a **helyi szolgáltatások bővítésére, az iskolaváros program megvalósítására ezáltal a munkahelykínálat diverzifikálására**, az egyre erősödő helyben történő munkavégzésre és oktatásra. Az ingázást mérséklő, elhagyó életmódváltozások további sokszínű helyi keresletnövekedést eredményeznek, ami a helyi gazdaságot közvetlenül és közvetve is magával húzza.

A **térségi interkonnektivitás több szinten történő fejlesztése** (1. sz. főút, M100, és csatlakozó út, M1-Pátyi csomópont, Törökbálint, Herceghalom jobb kapcsolata) által hozzáférhetőbbé válik Biatorbágy munkaerőpiaca a környező települések munkavállalói számára és a környező települések munkaerőpiaca a biatorbágyi munkavállalók számára, ezzel színesítve a település által kínált munkahely lehetőségeket. A bővülő 21. századi logisztika magasszintű technológiája kevés, de képzettebb embert igényel.

A **települési lakáskínálat**, a különböző adottságú, alapterületű, felszereltségű, pozíciójú lakások – a kisebb társasházitól a nagy családi házig - **elérhetősége lehetővé teszi** a helyiek településen belüli mobilitását, az eltérő korosztályok igényeinek való megfelelést, az eltérő életmódokhoz történő igazodást.

A lakásmix terén az utóbbi években zajlik a kínálat bővülése, mely a jövőben is kívánatos trend: a meglévő nagyszámú családi házas állomány mellett olyan társasházi beruházások szükségesek, amelyek kisebb területfoglalással biztosítanak komfortos lakóhelyet a jövőben betelepülő fiatalabb vagy átköltöző idősebb népesség számára, közvetve ezzel is csökkentve a nyomást a szőlőhegyeken, üdülőterületeken.

A biatorbágyi társadalom egyre markánsabb tagolódása - felsőbb osztálybeli gazdagabb személyek, középosztálybeli csoportok, nyugdíjasok, magányos fiatalok és idős egyszemélyes családok, szegények és lecsúszottak - indokolja a lakásmix szélesítését. Ezt tovább fokozza a fiatalabb generációk új igényeinek palettája, hibrid munkakultúrája és sokszínű életvitele. Lényeges trendfordulót jelez, hogy az új generációk számára **a lakás** jobbára – fontos, de költséges – **használati tárgyként jelenik** meg, melynek megszerzése életviteli korlátot jelent (nem életcél a saját lakás/ház). Ahogyan számos költséges, fenntartásigényes tárgy esetében terjed a megosztás és a bérlet, úgy lakhatás dimenzióban is felfutóban van a társasház, bérlakás, szolgálati lakás, cohousing és persze a nyugdíjas otthonok, apartmanházak, kollégiumok is ebbe a kategóriába tartoznak. Az ilyen lehetőségek a biatorbágyi lakosok választását gazdagítják, kötődésüket erősítik.

A **város településfejlesztési tevékenysége során** eszközeihez mérten - településrendezési szerződéseken keresztül is - törekszik **szolgálati lakások, bérlakások létesítésére**, ez által a kritikus hiányszakemberek bevonzására (pl. oktatás, egészségügy, műszaki területek, gyermek- és idősgondozás).

A.4. Biztonságos, hatékony városüzemeltetés; Szolgáltató önkormányzat; Mindenkori működőképesség

A települési önkormányzatok számára **egyre nagyobb kihívást** jelent a biztonságos városüzemeltetés fenntartása, a mindenkori működőképesség biztosítása. A nehézségek nem csak pénzügyi erőforrások, hanem humán erőforrás tekintetében is megjelennek, a természeti és fizikai korlátok, valamint a klímaválság hatásainak egyre markánsabbá válása mellett. A város mai kompaktságának (lásd még a C.1. célnál) megtartása a város működőképességének sarokköve, mind a területgazdálkodás, mind a hálózatok fejlesztése, mind pedig a fenntartható üzemeltetés terén.

Biatorbágy extenzív kertvárosias beépítése miatt a városnak egy lakásra jutóan arányaiban rendkívül magas fajlagos út- és közműhálózatot kellett kiépíteni. E hálózatnak a fenntartása, (üzemeltetése, amortizációja, korszerűsítése) nagy ráfordításigényű, melynek forrásai saját önkormányzati/szolgáltatói bevételekből jelen körülmények között alig biztosítottak és tartósan nem biztosíthatók. A német szakirodalom szerint a 10 lakás/hektár (kertvárosi sűrűség) és a 100 lakás/hektár (kisvárosi sűrűség) között 7,5-szeres, a 25 éves fenntartási költség különbözet. Ennek a költségnek az előteremtése belátható jövőbeli városüzemeltetési feladat. Ez felveti az alkalmas területeken a fókuszált, **szabályozott besűrítés** lehetőségét.

A csapadékvizek közcsatornába vezetése a szennyvízkezelő rendszert nagy csapadékesemények idején sokkolja, miközben a kertek öntözővizét a magas minőségű, amúgy drága ívóvíz adja. A szabályozás kidolgozása során a telken belüli és a közterületi **csapadékvízgazdálkodás**ra komplex előírásokat kell kidolgozni.

A hatékony városüzemeltetést, a szolgáltató önkormányzat fenntartását, ennek fejlesztését az informatikai eszközök, **komplex irányítási és monitoring informatikai** - smart city - **rendszerek** ma már nagyban elősegítik. A **településüzemeltetési szolgáltatások** rendszerszintű használta során az **erőforrás takarékosságot** olyan prioritásként szükséges beállítani, amely a jövőben is garantál(hat)ja a mindenkori működőképesség fenntartását, a kihívásokhoz történő rugalmas alkalmazkodást, a hirtelen fellépő extrém körülményeknek ellenálló városüzemeltetési infrastruktúra biztosítását.

Az **okos város** (smart city) típusú településüzemeltetési szolgáltatások keretében olyan magas szintű **adatvagyon-gazdálkodás** is megvalósul, melynek eredményei, visszacsatolásai elősegítik és megalapozzák az **adat alapú döntéshozatalt** is, integrálva azokat az önkormányzati működésbe és a közszolgáltatásokba. Az okos város szolgáltatás a természeti és épített környezethez kapcsolódó tevékenységeket, beleértve a műszaki, zöld és humán infrastruktúra építését és működtetését, továbbá a szolgáltatások mennyiségét, minőségét, üzemeltetési hatékonyságát a digitális technológiák alkalmazásával bonyolítja és monitorozza. **A folyamatban alapvető cél a felhasználók** - lakosság, vállalkozások, intézmények - **bevonása a rendszer kialakításába, működtetésébe és fejlesztésébe**.

A város önkormányzata a személyes és digitális térben hatékonyan juttatja el a releváns információkat az érintetteknek, hagyományos fórumaik mellett új platformokon keresztül is kommunikál a lakossággal. Partnereivel a kiegyensúlyozott városműködést szolgáló Házirend füzeteket népszerűsíti és számonkéri.

B. INNOVATÍV, KEZDEMÉNYEZŐ VÁROS

Az **innovatív, kezdeményező város** átfogó cél elsősorban a mindent átszövő **együttműködésre fókuszál**, hisz **alkalmazkodóképességünket, fejlődésünket** legjobban a **kultúra befolyásolja**, mely erősen **csoportorientált** és számtalan olyan tényezőből áll össze, mint például a közösen kidolgozott szabályok és normák, közintézmények, a társadalmi szolidaritás.

A helyi kulturális miliő is meghatározza azokat az alkalmazkodási módszereket, amelyekkel a biatorbágyiak a társadalmi, természeti környezet változásaihoz adaptálódnak. A kisebb **csoportok, lokalitások** könnyebben és gyorsabban oldanak meg alkalmazkodással kapcsolatos problémákat, mint az egyének, köszönhetően annak, hogy egymástól **tanulunk és inspirálódunk**.

A város térségi pozíciója, adottságai és emberkincse jelentős inspiráló erő, hogy **a várospolitika és a városmenedzsment a legkorszerűbb vezetési és szervezési elveket, módszereket alkalmazza,** hogy a meglévő vagy felsejlő szinergiákat kibontsa. A területhasználatok, a közlekedés, az üzemeltetés területein is az ésszerű összekapcsolódásokat és együttműködéseket támogatja, hogy az erőforrások felélésének megfékezése mellett az értékteremtés valósulhasson meg.

Az önkormányzat az innovatív lakossági és partnerségi kezdeményezéseket nyitottan fogadja, a jövőalakítással összhangban támogatja. Kezdeményező attitűdjével segítő-támogató beavatkozásokat hajt végre a városi élet minden szegmensében.

B.1. Innovációs képesség; Hozzáadott érték növelése; Proaktív gazdaságfejlesztési technikák alkalmazása

Biatorbágy stratégiai szempontból előnyös elhelyezkedése a budapesti agglomerációban lehetővé teszi a budapesti **felsőoktatási intézményekkel, egyetemekkel** való kapcsolatépítést. Az együttműködés keretében **kisvárosi laborként közös innovatív** projektek formájában **kölcsönösen előnyös együttműködések során** - a fejlesztések megvalósításán túl - **erősödik a település innovációs képessége** is. A kölcsönös együttműködés rendszerébe a **Biatorbágyi Innovatív Technikum és Gimnázium is bekapcsolódik**, mely háttérbázisa kíván lenni a legkorszerűbb oktatási, fejlesztési módszereknek, a piaci, társadalmi igényekkel találkozó innovatív gyakorlatoknak. A **tudásipar együttműködéséből és a gazdaság kooperációjából származó jó gyakorlatok** pedig nemcsak települési szinten hozhatnak pozitív változásokat, hanem közvetlenül beépülhetnek a budapesti városirégió dinamikus, pulzáló életébe is (vendégtanárok meghívása, speciális kurzusok kínálata stb.).

A településen a **megfelelő színvonalú**, magas hozzáadott értéket képviselő **munkahelykínálat** bővítésével közvetve a helyi **társadalmi interakciók száma** is növekedhet, mely az **innovációs képesség növelését** is biztosíthatja (helyben születő jó ötletek).

A magas hozzáadott értéket képviselő munkahelykínálat jó arányban Biatorbágy népessége számára is adott, azonban a városban jelenleg nincs dedikált célterület, ahol – coworking helyszínen vagy állandó jelleggel – megtelepedhetnek olyan, méretükben a kkv-kategóriába tartozó vállalkozások, amelyek minőségi módon bővíthetnék a helyi munkahelykínálatot. Ilyen **célterület létrehozása** (pl. Városközpont, Páty felé eső gazdaságfejlesztési területek, Barackos területe) és a vállalkozások betelepülésének ösztönzése a város gazdaságszerkezetének további diverzifikációját is segítheti, mellyel a logisztikai, kereskedelmi ágazatok mellett újabb gazdasági fókuszterületek megjelenése is várható.

A kiegészült megalapozó vizsgálat eredményeként kimondható, hogy a biatorbágyi gazdasági szerkezet a magasan képzett népességnek megfelelő progresszív jegyeket hordoz. A városban bejegyzett vállalkozások között a szakmai, tudományos tevékenységet folytató, továbbá a kereskedelemmel foglalkozó szervezetek dominálnak. A bejegyzett, működő cégek száma alapján e két szektor adja a helyi gazdaság felét. A helyi vállalkozások további harmadát teszi ki az építőipari, az info-kommunikációs és az ingatlanszektor.

Következésképpen, a **magas hozzáadott értéket képviselő vállalkozások jelentős súlyt képviselnek a város gazdaságszerkezetében, ami kiváló alapot nyújt a gazdaság további dinamikus növekedéséhez**. Mivel a helyi szolgáltatások egyelőre késve követik az üzleti/vállalkozói szektor bővülését, ezért elengedhetetlen ezen tényezők fejlesztése, különben a szűk keresztmetszetet jelentő szolgáltatási ágazatok fogják meghatározni a

vállalkozások betelepülését, teljesítményét. Ugyanez mondható el a lakossági szolgáltatások vonatkozásában is, amely lassan követi a népesség és a jövedelmi szint (kereslet) növekedését.

A helyi gazdaságszerkezet egy másik fontos vonása, hogy azt a **mikro- és kisvállalkozások** dominálják. A nagyvállalati szektor a nagy volumenű helyi beruházások ellenére is számszerűen elenyésző arányban van jelen, bár termelési értékük nagyságrendileg meghaladja a helyi vállalkozások produktivitását. A magas hozzáadott értéket képviselő helyi vállalkozások a megtermelt jövedelmek helybéli felhasználásával a helyi szolgáltatói szektor számára is jelentős növekedési lehetőséget kínálnak.

Az elmúlt évtizedben Biatorbágyon kb. 15-20 cég folytatott és folytat ma is számottevő innovációs tevékenységet (forrás: NKFI Hivatal, helyi adatbázisok). A K+F tevékenységet folytató vállalkozások tevékenységi köre változatos, nem egy gazdasági szektor köré koncentrálódnak: élelmiszeripar, feldolgozóipar, gyógyászat, elektronikai ipar, járműgyártás, mérnöki tudományok, informatikai iparágak egyaránt képviseltetik magukat a helyi innováció területén.

A szűken értelmezett kreatív szektor területi eloszlása alapján megállapítható, hogy a cégek 40%-a - székhelye alapján - az új lakóterületekre koncentrálódik. Mindez alátámasztja, hogy a stratégiai fekvés és a kertvárosias környezet, illetőleg a települési szolgáltatásokban lévő (ki nem használt) potenciál révén meglevő városi minőség **több lábon álló gazdasági szerkezet** kiépítését és **új vállalkozói réteg** kibontakozását teszi lehetővé.

Az induló vállalkozások ösztönzése javasolt a város vállalkozásmixének további bővülése érdekében. Ez forráshatékony módon mentorprogramok, önkormányzati kezdeményezések formájában valósítható meg, akár megjelenési felület, üzlethelyiség pilot jelleggel való biztosításával, működőképesség esetén opciós, későbbi véglegesítési lehetőséggel. A jól elérhető kisebb telkek kínálata szintén része a proaktív gazdaságfejlesztésnek.

B.2. Mikro-, kis- és középvállalkozás-barát gazdasági környezet kialakítása; Hálózatosodás támogatása

A gazdaság diverzifikációja, a széles spektrumú munkahelykínálat kialakítása érdekében **a város saját eszközeivel és partnereivel ösztönzi** a mikro-, kis- és közép**vállalkozás-támogató gazdasági környezet kialakítását**. A biatorbágyi önkormányzat az építési szabályok korszerű kialakítása mellet, a helyi adók, hírverés, partneri integrációk eszközeivel is támogatja a vállalkozásokat.

Ennek érdekében helyt ad olyan rendezvénysorozatoknak, ahol szélesebb körben megismerhetők a település, a jelenleg működő vállalkozások, a településen élő szakemberek és képzési modellek, innovációs törekvések.

A **partnerségépítés a külső és belső gazdasági szereplőkkel** (Iparkamara, ágazati szereplők), a **hálózatosodás** támogatása megsokszorozza a kinyíló lehetőségeket, a magas hozzáadott értéket, magas minőséget képviselő gazdaság-szerkezet kialakulását, meglévő vállalkozások fejlődését, új vállalkozások bevonzását, alapítását.

B.3. Együttműködő városirányítás; Helyi hálózatok tovább építése; Kezdeményező, összekapcsoló, integrált városműködtetés

Biatorbágy ma még vonzó táji és klimatikus adottságai, térszerkezeti, gazdasági pozíciója meghatározza a város szerepét, **szerves beágyazottságát a főváros nyugati kapujában**. A turbulensen változó 21. században az agglomerációs dinamikák, a sűrűsödő hálózatok megkövetelik a fővárossal, a szomszédos településekkel és térségekkel való **szorosabb partnerséget**, a közigazgatási határokon átnyúló **közös gondolkodást, az együttműködő településirányítást**.

Biatorbágy kiemelkedő adottságaira építve **ösztönzi a térségi zöldinfrastruktúra- és rekreációs hálózatok fejlesztését**, innovatív, **kreatív modelljein keresztül mintát ad jó gyakorlatoknak**, programoknak (Benta-völgyi túraút, tavak, tájbank, borút, Nyakaskő, értéktár stb.). Szerepében felvállalja a tudásmegosztást, a különböző kezdeményezések bemutatását, a térségi szereplőkkel való tanulásra építő interakciót.

Biatorbágy önkormányzata és kulturális, illetve városgazdálkodási intézményei, mint egy **széles hálózattal rendelkező ernyőszervezet** működik a városban. Kötelező és vállalt feladatai mellett információival, partneri kapcsolataival elősegíti a pozitív kezdeményezéseket, tevékenységeiben mindig szem előtt tartja az edukációt, a közösségi együttműködést, a helyi hagyományok ápolását, a lakosság széles körű megszólítását.

A város fejlesztése során **bővíti a találkozás színtereit** - tereit és alkalmait, támogatja a kulturális, művészeti, tudományos tevékenységeket, a mindennapi mozgás lehetőségeit, az eltérő érdeklődésű csoportok bemutatkozási lehetőségeit. A társadalmi infrastruktúra bővítésével és a közösségi programok létrehozása során mindig törekszik arra, hogy a helyi közösség **különböző csoportjait megszólító, sokrétű rendezvények** valósuljanak meg, ahol egyszerre van jelen több generáció és egyszerre foglal magába kulturális, edukációs és szórakozási programelemeket is.

A találkozás színtereinek bővítése és a Viadukt közlekedési műemlék bemutatása érdekében a hídtól délre eső Szilvamag területen a város kiemelt közösségi és **reprezentatív rendezvényterületet** tervez létrehozni látogatóközponttal, a Viadukt nyílt előterének megőrzésével.

A **kezdeményező, összekapcsoló, katalizáló hozzáállást** az önkormányzat **partnerségeiben ösztönzi**. Az információáramlást, a jó gyakorlatok terjedését kommunikációs csatornáin széles körűen biztosítja. **Értékesnek tartja és kiértékeli a visszacsatolási folyamatokat**, hogy olyan integrált városműködtetés valósulhasson meg, ahol a rövid, közép- és hosszútávú közösségi érdekek harmonizáltan biztosíthatók, és ahol a közösségi felelősség is megjelenik.

B.4. Szomszédos településekkel való összekapcsolódás – közlekedési és ellátó rendszerek; Iskolaváros; Közigazgatási határrendezés

A részletes kidolgozást lásd: Közlekedési tanulmányban!

(Pátyot és Biatorbágyot összekötő kerékpárút tervezése megtörtént, mely lehetőséget kínál a pátyiak számára a Biatorbágyi vasútállomás és a BUBA eléréséhez. A Bubához csatlakozó ZöldBálint (Törökbálint-Budaörs-Budakeszi) a térségi hálózatosodás fontos eleme akkor is ha nem érinti Biatorbágyot.

A közúti kapcsolatok terén Törökbálint felé - az országos főhálózatokat kikerülő - helyi közutak összekötése a két város lakosságának számos előnnyel járhat.

Sóskúti úti csomópont biztosságossá fejlesztése

Etyek -100 út kapcsolat

Kerékpárutak építése

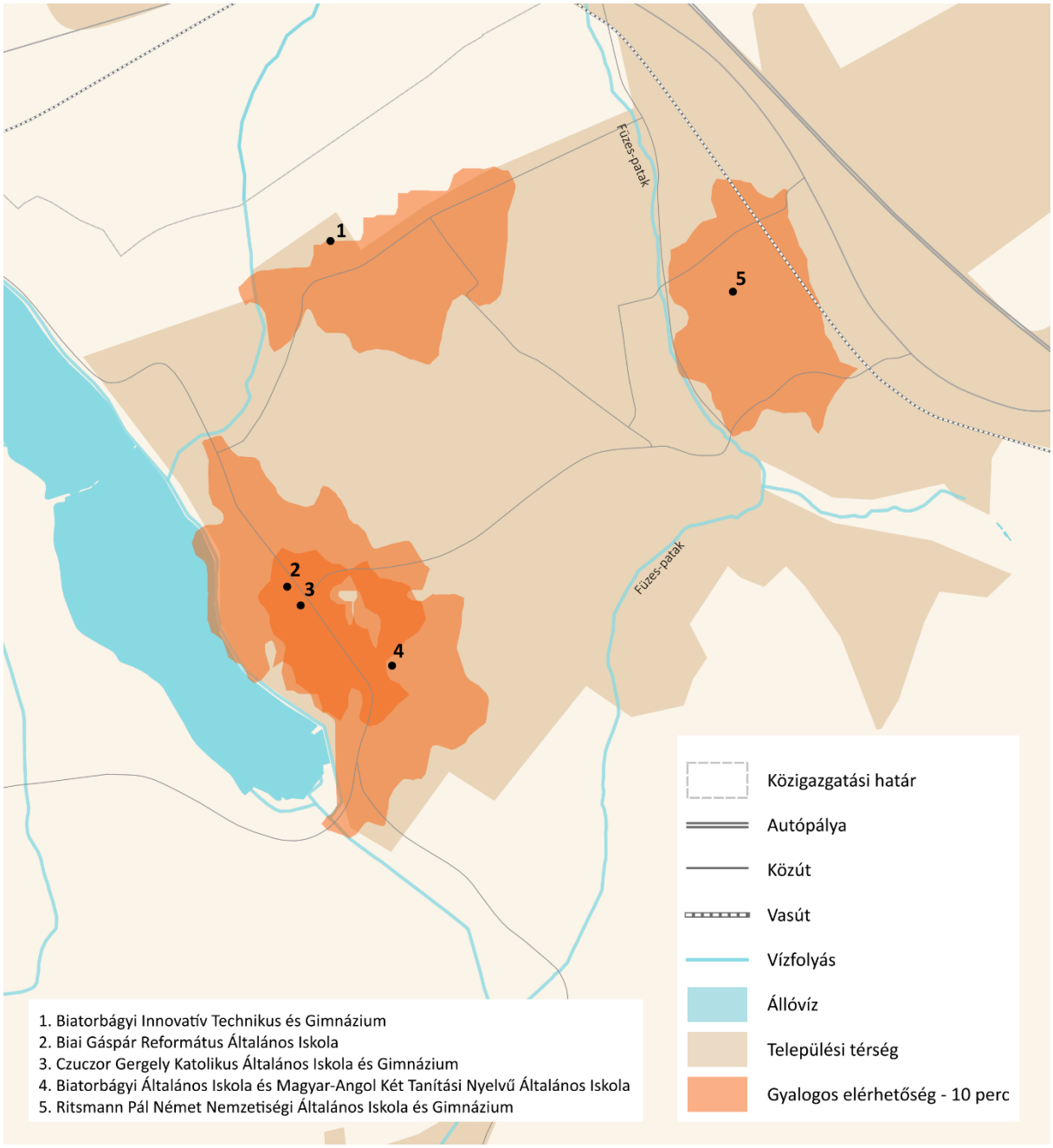
Lokális közösségi közlekedés – iskolabuszok – iskolaváros)

A város **közigazgatási határrendezést kezdeményez Páttyal**, hogy az országos vasúti törzshálózati vonaltól délre eső területrészek - Disznólápa- és Határ-dűlő, illetve a régi vasútvonal nyomvonala a Füzes-patak és a Biai-tavak közötti mezőgazdasági terület a Biatorbágyhoz kapcsolódhasson. E területek a városból jól megközelíthetők, Páty felől jóval bonyolultabban.

A vasúttal, autópályával elvágott biatorbágyi területek, melyek Páty felől jól megközelíthetőek, feltárhatók, ezek csereterületkénti felajánlásával alakítható ki a megegyezés.

A város integrálni kívánja ezen területet, hogy egységben fejleszthesse a Disznólápa-kisvízfolyás és a régi vasút nyomvonalain a zöldinfrastruktúra hálózatokat, települési feltáró utakat, a rekreációs célú zöld utakat, gyepeket, illetve megelőzze az illegális hulladék elhelyezéseket.

A cserélendő területek egy-egy része a Benta menti Budai Regionális Zöldfolyosó részét képezik, melynek rehabilitációjában, kialakításában további együttműködést kezdeményez a város Zsámbék, Páty, Sóskút, Érd településekkel.



Biatorbágyi Általános Iskolák és Gimnáziumok

C. ÖKOTUDATOS VÁROS

A város eddigi koncepciójában és terveiben is megjelenő **ökotudatos vízióját a jövőben fokozottan érvényesíti és működő gyakorlattá teszi**, hisz ezt a változó körülmények ma már nem csak előrevetítik, hanem meg is követelik. Ez a hozzáállás, vagyis az **erőforrásokkal való takarékos bánásmód** (a környezeti elemek és rendszerek – benne a helyi társadalommal – védelme és értékteremtő kezelése) kiterjed a városi élet minden szegmensére, a területhasználattól a közösségi együttélésig, az árnyéktól a tiszta ivóvízig.

A felelős várospolitikajegyében **a város folyamatosan elemzi a benne zajló különféle folyamatokat**, elvégzi a szükséges visszacsatolásokat, tervezési szcenáriókban gondolkodik, döntéseit monitorozza. Az önkormányzat az ökotudatosság szemléletét saját rendszereiben, a helyi társadalom szöveteiben edukációval népszerűsíti, jó mintákat és lehetőségeket teremt (akár közösségi költségvetés keretében) azok gyakorlására. Az **egyének és közösségek** tudatos környezet- és városhasználókká válnak, **felismerik szerepüket életminőségük alakításában**.

Városfejlesztési folyamataiban **az önkormányzat értékközpontú gyakorlati szerepét karizmatikusan felvállalja**, katalizátorként ösztönzi. A környezettudatos, értékőrző és -teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforráshatékonyság növelése érdekében a **városműködés hatékony ideáját** a terület-, az energia- és erőforráshatékonyság mellett, **a hálózatosság, a multifunkcionalitás és ökoszisztéma szolgáltatásokra is kiterjeszti**.

A város **meglévő határain belül kompaktan** szervezi önmagát. A komplex erőforrásgazdálkodás érdekében különböző eszközrendszereivel **megállítja a tájpusztító – felélő tevékenységeket** és mérsékli a zártkerti lakónépesség növekedést, a fenntartható táj- és környezethasználatot mozdítja elő. Biatorbágyon nincs hagyománya a tanyás településformának, a város kompaktságának megőrzése és a városüzemeltetés biztonsága érdekében az önkormányzat nem kíván ilyen területeket kialakítani.

C.1. Adottságalapú tájhasználat; Kompakt város erősítése; Épített örökség megújítása; Szőlőhegyek és táji vonzerő megújítása; Hegyközösségek

Biatorbágy **kistájak találkozása mentén** fekszik, változatos táji és természeti adottságai révén **különleges karakterű település**. A település morfológiai változatossága, illetve városhálózati pozíciója **mindenkor kedvező betelepülési és tájhasználati feltételek**et teremtett, melyek ma is meghatározzák a település fejlődési irányait, területhasználati jellemzőit, környezeti állapotát.

A sűrűsödő városias térben és a klímaváltozás miatt mind szükségszerűbbé válik a **természeti rendszerekhez történő tudatos alkalmazkodás.** Ennek keretében olyan **tájhasználati változások** szükségesek, amelyek jobban igazodnak a domborzati adottságokhoz, az ember folytonos tájalakító tevékenységéhez, a környezeti elemek védelméhez, a település természeti és épített környezetéhez, végső soron az emberi jóllét, az egészség védelméhez.

Az ökotudatos várospolitika részeként ezért a településtervben a **zöldinfrastruktúra fejlesztési célok** is kiemelt hangsúlyt kapnak, a települési és térségi funkciók bővítésével:

- élőhelyek fejlesztése, a zöldfelületek hálózatának fejlesztése, összekapcsoltság növelése,
- ökoszisztémák rezilienciájának, diverzitásának növelése,
- klímaváltozáshoz történő alkalmazkodás elősegítése, vízvisszatartás, településklíma javítása,
- multifunkcionális területhasználatok megvalósítása, ökoszisztéma-szolgáltatások bővítése,
- rendszerszemléletű, holisztikus tervezési keretrendszer megvalósítása,
- közösségfejlesztés, oktatás elősegítése,
- helyi identitástudat erősítése, táj- és településkarakter erősítése,
- rekreáció fejlesztése, egészséges környezet megteremtése, jóllét növelése,
- zöld gazdaság, alternatív energia, élelmiszertermelés, telekérték növelése.

A zöldinfrastruktúra fejlesztési célok között **prioritás**, hogy **a városi szövet szomszédságában**, illetve **a meredek domboldalakon az erdő- és gyepgazdálkodáshoz történő visszatérés** valósuljon meg a klíma-, a talaj-, levegő-,

és vízminőség-védelem érdekében, figyelemmel a lakosság rekreációs igényeire is (városi gyepek, mezővédő erdősávok, településvédelmi erdők). Az önkormányzat ennek érdekében partnerségben segíti a szükséges művelési ág váltások megvalósulását.

Az időjárási szélsőségek fokozódásával területhasználat-váltás, a **Füzes-patak rehabilitációja** is szükségessé válik legalább a Patak utca és Turista út által határolt szűkületben. A bevágódott patakmeder helyreállítása **komplex beavatkozás**t kíván meg, ennek érdekében a város akcióterületei közé emeli és előkészítését mielőbb elindítja.

Városi szinten a nagy lefolyású, illetve mélyfekvésű területeken **vízvisszatartásra alkalmas többcélú területhasználatok elősegítése** szükséges a klímaváltozás káros hatásainak mérséklése, a kedvező klimatikus hatások elérése érdekében.

A szőlőhegyi fejlesztési tanulmányban (2022.júniusi változatban) foglaltakkal összhangban, az ökotudatos város átfogó cél eléréséért, a város beleáll a **szőlőhegyi káros területhasználati folyamatok megfékezésébe**. Az új tájhasználati kultúra, **a tájfenntartó életmód megteremtése érdekében** ezért a telekstruktúra változásának, a nagytelkes tájgazdálkodás irányába történő elmozdulásnak, a művelésbe történő visszaállításnak határozott ösztönzése szükséges. A **tájgazdálkodást szabályozó keretrendszer** megteremtése **mellett** a város **a tájbanki és hegyközösségi programokkal, adózási és egyéb helyi politikákkal** támogatja a tájfenntartó életmód lehetőségét a szőlőhegyeken.

A térségi szintű zöldinfrastruktúra fejlesztési célok között kiemelkedik a **településhatárokon átnyúló ökológiai kapcsolatok** – a szomszédos települések irányába mutató kék- és zöldinfrastruktúra hálózatok– **fejlesztése. A konnektivitás növelése** az élőhelyek, az ökoszisztémák rugalmas alkalmazkodóképességét növeli, egyúttal a térségi rekreációs kínálatot is bővíti.

Biatorbágy város az épített környezet településképi megjelenést tekintve kedvező helyzetben van, ugyanakkor rendkívül érzékeny a változásokra, elsősorban a régi, hagyományos beépítésű **történelmi városrészekben**. A **vonzó településkép kialakítása** továbbra is kiemelt fontosságú a város céljai között, melynek többféle kreatív közös és egyéni eszközei léteznek. A város **épített öröksége olyan identitásformáló érzékeny kincs**, melyet az évszázadok során sikerült megőrizni, fenntartani tudatos várospolitikai döntésekkel. A város egész közösségének védeni és megbecsülni kell az épített örökségének értékeit, hogy minden itt élő büszke lehessen a történelmi hagyományait is tükröző településképi értékeire.

A város **segíti és támogatja a védett épületek, építmények felújítását**, környezetük rendezését, a szükséges **újrahasznosításukat**. A település arculatát gazdagító köztárgyak sokszínűvé teszik a környezetet, számos közkút, szobor, kereszt található a településszövetben, külterületen is, melyek megőrzése fontos településképvédelmi szempont. A helyi védett értékeken túl, a védelem alatt nem álló építészeti értékeket, köztárgyakat (kutak, kőkeresztek, hidak, síremlékek), és az utcaképeket, településképeket felsorakoztató részletes **értékkataszter (Értékleltár) folyamatos karbantartására, aktualizálására** figyelmet kell fordítani a város térinformatikai digitális felületén, és követni kell a védelemre érdemes, karakteres épületek sorsát, feltérképezni az elhanyagolt, felújításra szoruló épületeket és a tulajdonossal közösen kidolgozni a megmentési stratégiát. A **városi főépítész és az Értéktár bizottság** továbbra is felügyeli ezeket a folyamatokat, valamint a helyi építészeti tervtanács, és évente jelentésben beszámol a változásokról.

A **történeti szőlőhegyeken, elsősorban Ürgehegyen, Kutyahegyen és Öreghegyen** találhatók olyan **présházpincék**, melyek a történeti kor lenyomatai, a filoxéra vész után is fennmaradtak. Az értékes épületállomány hasznosítása a nemrégiben megindult szőlőtelepítésekhez kapcsolódóan folyamatosan történik. A jelentős, nagyrészt elpusztult **Hild-pince** megmentése a város kiemelt célja. A valamikor bányászlakásokként is szolgáló **Lipka-pince együttese** ugyancsak stratégiai fontosságú terület a szőlőhegyen. **A pincék újrahasznosítása**, bemutatása hozzájárul a szőlőhegyek és a borvidék újbóli felvirágoztatásához, további szőlészeti-borászati fejlesztéseket generál.

A biai és torbágyi történelmi városrészek értékeinek és a szőlőhegyek pincéinek **tanösvényeken keresztüli bemutatása,** tájékoztató térképek, táblák kihelyezése mind elősegíti a **város egyéni arculatának megerősítését,** a helyi közösségek összetartozását. A szakszerűen, nagy érzékenységgel megtervezett és felújított építészeti művek tovább emelik az adott utca és városrész értékes településképét, és jómódú rendezettség érzést keltenek.

A foghíjtelkek beépítésénél, valamint a bontásra kerülő ódon házak helyén különös figyelmet kell szentelni a **védett utcaképbe illesztésre, a helyi hagyományos arculat**, tetőidom, homlokzati arányok, színezés és anyaghasználat követése az elvárt helyi tudatos szemlélet.

A számos épített örökséggel büszkélkedő **biai és torbágyi városrész** fejlesztésének célja az ingatlanok értékalapú megújítása, **sokszínű szolgáltatással való megtöltése**, élettel teli utcák kialakítása a közterületek megújításával is. A Szent István utca és Nagy utca **halmazos szerkezetű örökségét** tovább kell védeni a már megújult Sándor-Metternich kastély, Szily kastély és Szentháromság tér, valamint a katolikus és református templom térségében. A református temetőben található Szent Kereszt kápolna romjainak méltó környezetben való bemutatását is elő kell segíteni.

A **torbágyi városrész ugyancsak büszkélkedhet védett történelmi maggal**, a Füzes-patak két partja mentén húzódó Fő út, a torbágyi katolikus templom és a Vendel tér, Szentháromság szobor térségében, ahol kiemelt fontosságú a településkép védelme, szakszerű megújítása, melyet garantálni tud a városban felállítandó építészeti tervtanács is.

A város jelképét jelentő műemlék **Biatorbágyi Viadukt környezetében** fontos szempont, hogy ne létesüljön olyan építmény, épület, mely a teljes feltárulást, rálátást nehezíti, akadályozza, ezért minél **több összefüggő zöldfelület** kialakítása javasolt **a viadukt térségében**.






C.2. Ökoszisztéma szolgáltatások helyi bővítése; Patakrevitalizáció; Tájbank megalapítása

A tájak és benne az urbánus terek **ökoszisztéma szolgáltatásai biztosítják az emberi életminőséget, annak alapvető** (pl. jó minőségű víz, levegő, termőföld, élelem, zöld környezet) **és összetett struktúráit** (pl. biodiverzitás, klíma, tájkép) **ellátó, szabályozó, támogató és kulturális dimenziókban egyaránt**. Az ökoszisztéma szolgáltatások bővítése ezért minden esetben komplex beavatkozással jár, melynek során egyensúlyi állapotra történő törekvés szükséges, figyelembe véve a természeti adottságokat, az ökológiai állapotot és a használati igényeket. A települési és a gazdálkodási térségekben **a város eltérő eszközrendszerrel törekszik az ökoszisztéma-szolgáltatások bővítésére**:

- fásított, lassan áramló, karakteres lineáris városközpont kialakításával,

- extenzív, lineáris közparkrendszer kialakításával, kapcsolódásokkal az ökológiai hálózathoz,
- ütemezett közterületi fasor-rekonstrukcióval és fásítási, cserjetelepítési programmal, közterületi vízvisszatartással,
- lineáris hálózatokhoz, szegélyekhez kapcsolódó zöldfelületek, esőkertek kialakításával,
- rekreációs célú zöld utak létesítésével,
- magánkertek, tömbbelsők élőbbé, biológiailag aktívabbá tételével,
- település- és vízvédelmi erdő- és gyepgazdálkodásra történő tájhasználat váltásokkal,
- élőhelyrekonstrukciós beavatkozásokkal és regeneratív tájhasználati formák ösztönzésével,
- vízvisszatartásra, vízgazdálkodásra kijelölt mezőgazdasági területekkel,
- a szőlőhegyi intenzív és tájkerti tájgazdálkodás előmozdításával, tájfenntartó életmódkínálat kialakításával,
- a közösségi ökoszisztéma tartalék, városi tájbank alapításával és gyarapításával,
- városi közösségek, hegyközösségek formálásával,
- megújuló energiatermelésre alkalmas területek kijelölésével (gazdasági rendeltetésű erdők és napenergia),
- a térségi zöldinfrastruktúra hálózatokhoz való kapcsolódások erősítésével.

A városi ökoszisztéma szolgáltatások bővítése során az önkormányzat ösztönzi az e célt szolgáló **városújrahasznosítást, funkcióváltást, funkcióbővítést**, különösen a barnamezős, illetve alulhasznosított területein.

A Füzes- és a Forrás-patakok, illetve a Madár-forrás környezeti állapota megköveteli a vízgazdálkodási területek rehabilitációját, összhangban a vizek mennyiségi és minőségi megőrzésével, a klímaváltozás okozta szélsőséges hatásokkal.

A tájbank közösségi tulajdonú magas természetességű, ökologikus zöld és vízfelületek rendszere. A városlakók közös birtoklását vagyonkezelőként az önkormányzat gyakorolja. A tájbankba tartozó telek, terület nem idegeníthető el, **nem, vagy korlátozottan közcélból kismértékben beépíthető. A tájbanki területek kezelésében az önkormányzat, partnerei:** a támogató lakosság, a nemzeti park igazgatóság, örökségvédelem, a gazdálkodó szervezetek, és a földtulajdonosok és.

A **tájbanki területek** - **közösségi ökoszisztéma tartalék**ként szolgáló területek (jó ökológiai, termelési adottságú területek) - kialakításának célja és használata több síkú: kondicionáló, klímareziliencát erősítő, rekreációs, ökogazdálkodási, tájképvédelmi, refugium és ökológiai szolgáltatásokat tartósan és fenntartható módon biztosítani képes területek a helyi lakosság részére.

A **városi tájbank**[9] ennek megfelelően:

- őrzi a tájpotenciált, a jövőbeni komplex tájhasználat lehetőségének fenntartását,
- támogatja a városlakók klíma és környezet-biztonságát (klímakompenzációt),
- szolgálja az ökoszisztéma szolgáltatások védelmét, az élettér sokszínűségét,
- tájvédelmi, településképi, identitásformáló szerepet tölt be,
- közösségi haszonvételeket biztosít (faanyag, tűzifa, erdei és mezőgazdasági haszonvételek stb.).

A tájbank rendszere mozaikos, területe folyamatosan fejlődő. **Alapítása önkormányzati és állami vagyonból történik**, majd részben önkormányzati/közös alapból vásárolt, részben tulajdonosok által adományozott területekből, illetve társult magántulajdonú telkekből gyarapszik. A területvásárlásra, fenntartásra szolgáló pénzügyi alap forrásai lehetnek adományok, az önkormányzat költségvetésében rendszeresen elkülönített pénzösszeg, környezetvédelmi, településképvédelmi bírságok bevételeinek egy része, magán személyek támogatása, településrendezési szerződésekben előírt erdőtelepítési, zöldterületpótlási követelmények stb. megvalósítása.

[9] Tájbanki kamatok: a természeti tőke, az ökoszisztéma szolgáltatások hozamai.

Az önkéntesen társult magántulajdonú telkeken a tulajdonos vállalja a **tájpotenciál őrzését** – az adottságoknak megfelelő művelésben tartással, vagy akár a természetre bízva spontán beerdősüléssel, vagy erdősítéssel; de új épület elhelyezése nélkül. A tájbanki programot természetesen azok a városlakók is támogathatják, akik nem rendelkeznek magas zöldfelületi arányú ingatlannal a településen, de fontos nekik a klímastabil városi környezet és táj fenntartása jóllétük és rekreációs igényeik védelme érdekében. A **tájbanki programban való kiemelkedő szerepvállalásért** a város elismerést nyújt.

C.3. Ökoturisztika (bor-bringa, lovas utak, zöld utak); Budai régiós kék-zöld korridor

Biatorbágy páratlan természeti és építészeti adottságai és elhelyezkedése mind belső, mind külső érdeklődésre számot tart, a rekreációs, feltöltődést nyújtó értékek kereslete várhatóan a jövőben egyre növekedni fog. A város éppen ezért hangsúlyt fektet az **érték alapú ökoturisztika ösztönzésére**, a rekreációs terek és hálózatok bővítésére a természeti érdekekkel összehangoltan.

Az értékőrző és –teremtő városfejlesztés keretében, összhangban **a szőlőhegyi tájgazdálkodási tájhasználati forma elterjedésével** új esély nyílik az egykor Biatorbágyon is prosperáló **borvidék felvirágoztatására**, a **helyi építészeti értékek** rekonstrukciójára. A borutak, nyitott pince- és szüreti programok mellett **a város tovább fejleszti zöld út hálózatát**, a helyi és térségi kapcsolatokat biztosító kerékpáros-infrastruktúráját, gyalogos túraútvonal-hálózatát. Az egyre gyarapodó lovas turisztikai szolgáltatások igényeinek harmonizációjával a településközi lovas útvonalak száma is gyarapszik.

A város a régóta tervezett **Biai-tó körüljárhatóságát nagyobb táji rálátással** biztosítja, mellyel együtt **kinyitja** annak a lehetőségét is, hogy a legfelső tóegység horgászaton túli **vízi rekreációs célú használata** is elindulhasson.

A **település bejárhatóságát** a modern mikromobilitási eszközök, kölcsönözhető rásegítéses kerékpárok, rendezvényekhez igazított helyi buszjáratok is segítik.

Az ökotudatos város átfogó cél alá tartozó részcélok **együttesen segítik az ökoturisztikai fejlesztéseket**: hátteret, tájképet, látnivalót, élményt, ízlelést, emberséget adva az érdeklődők részére. A városrész közösségek, hegyközösségek fejlesztő, közösségszabályozó funkcióik mellett az ökoturisztikai programok szervezésébe is bekapcsolódnak.





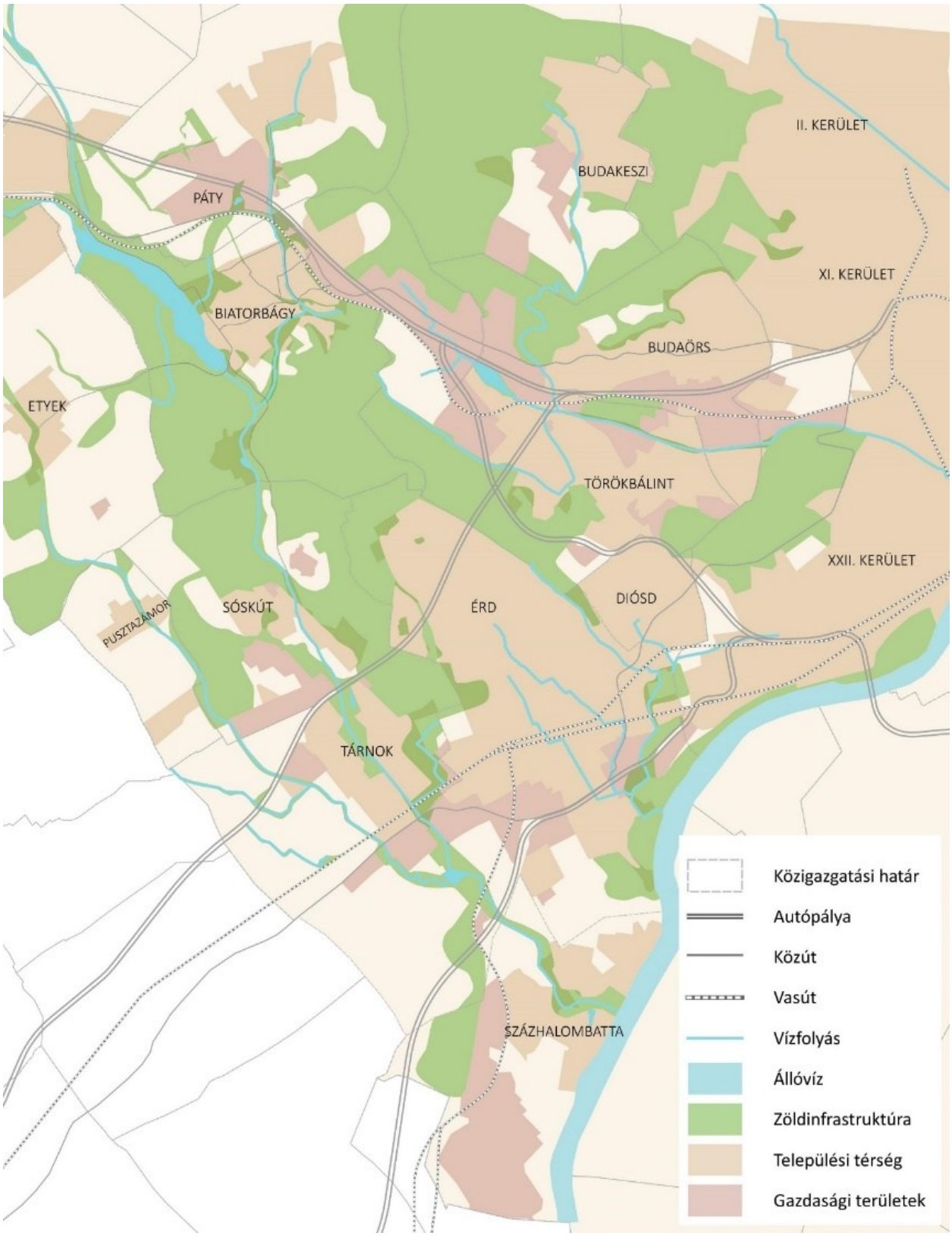


Biatorbágy része annak **az agglomerációs zöld gyűrűnek**, a **Budai régiós kék-zöld korridornak**, amely a Pilis-, Visegrádi-hegységtől húzódik a Budai-hegyek, Érd-Tétényi plató és a Benta-patak és tórendszerei között, és amely kiemelt jelentőséget nyer a budapesti **városrégió nagytérségi rekreációs zöldhálózat**ában.

Biatorbágy táji, természeti adottságai és táji szintű együttműködései révén a komplex kínálatokat nyújtó **rekreációs zónák kiemelt részét** képezi – hisz a Viadukt, a Nyakas-kő és a Madárszirt egyedülálló attrakciókat jelenítenek meg. A település térségi kisugárzású szerepének felismerése nyomán aktív szerepvállalással kapcsolódik be az **összehangolt és fenntartható turisztikai fejlesztések rendszerébe,** figyelemmel az egyes tájrészletek terhelhetőségére is.

A város ennek megfelelően a szomszédos településekkel aktívan részt vesz **komplex élményláncok kialakításában** (tematikus túrautak, természetvédelmi és honvédelmi bemutatóhelyek, zöld- és kék utak, mészkő és épített örökség, védett gyepek, erdőségek, örökségvédelmi attrakciók, borút, lovastúrák, bányászati múlt, BUBA – kerékpáros hálózatok). A Biatorbágyot megkülönböztető helyi adottságokra, vonzerőkre, hagyományokra, erőforrásokra, arculati elemekre alapozva olyan **térségi kisugárzású vonzerőkínálat jön létre**, amely a budapesti városrégió nyugati szektorában kiemelt szerepet tölt be, mind a szabadidős tevékenységek, feltöltődés tekintetében, mind **a szolgáltató ágazat megerősödése** tekintetében.

A rekreációs szolgáltatások fejlesztését az önkormányzat széles körű **partnerségi együttműködésekkel** segíti, a hálózatosodás, a tudásátadás, a közösségfejlesztés fókuszba állításával.



Biatorbággyal szomszédos települések zöld-kék hálózatainak kapcsolódási területei

C.4. Ellátó infrastruktúrák fenntartható fejlesztése

Az elmúlt 25 évben **Biatorbágy az agglomerációba ki és beköltöző rétegek kedvelt célpontjává vált**, a frissen épült és régebbi biatorbágyi lakóingatlanok iránt intenzív volt a kereslet. Ennek hatására mára Biatorbágy lakónépessége meghaladta a 15 000 fős szintet, Biatorbágy lakossága és önkormányzata egybehangzóan a **további lakóterületek kijelölése helyett a jelenlegi beépítésre szánt területek minőségi fejlesztését, a kompakt város megtartását tűzte ki célul**. Erőteljes tendencia, hogy a belterületi népességnövekedés mellett a zártkertes övezetekbe kiköltözők (szőlőhegyekre és üdülőterületekre) száma is folyamatosan gyarapszik, annak ellenére, hogy ennek sem a jogszabályi feltételei, sem a közszolgáltatási és környezeti feltételei nem biztosítottak.

A város központi lakóterületeinek környezetében és az M1-es autópálya menti gazdasági területeken a teljes közműellátás biztosításához a közműhálózatok rendelkezésre állnak, és az intenzív beköltözések ellenére **nagyjából 2020-ig komoly kapacitásproblémákkal nem is kellett megküzdenie a városnak**. Ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy a Peca-tó, valamint Katalin-hegy hétvégiházas üdülőterületi településrészek közművesítése a villamosenergia biztosításáig jutott el. E területek adottságai a kialakult szerkezete, közterületek, telekosztás, sűrűség, domborzat kizárják az észszerű keretek közötti közművesítést.

Az **elmúlt két évtizedben felgyorsult lakossági és gazdasági betelepülés következtében**, elsősorban a vízi közmű szolgáltatások területén **kapacitás korlátok jelentkeznek.** Már jelenleg is problémát jelent a rendelkezésre álló ivóvíz mennyisége, ami időnként sajnos a vízszolgáltatás minőségében is megmutatkozik. Ezzel együtt a biatorbágyi szennyvíztelep is már majdnem a kapacitása maximumán üzemel, ami csapadékosabb időszakokban néha azt okozza, hogy az előírt kibocsátási határértékeket kissé meghaladja a Benta-patakba engedett tisztított szennyvíz.

A csapadékvíz-elvezetés eddig megszokott gyakorlatát Biatorbágyon is fel kell váltsa a **csapadékvíz-gazdálkodás telkenkénti tudatos alkalmazása**, figyelemmel a burkolt, beépített felületek nagyságának intenzív növekedésére is, illetve a klímaváltozással összefüggő szélsőséges csapadékeseményekre, hirtelen lezúduló villámárvizekre. Az **egyéni és közösségi csapadékvíz-gazdálkodás** ennek megfelelően vagyonvédelmi szempontból is kiemelt feladattá válik, egyúttal egészségügyi szempontból is előnyös, javítja a településklímát, biztosítja a széles körű ökoszisztéma szolgáltatásokat nyújtó zöldfelületek vízellátását. A **vízvisszatartás** aktív és passzív eszközeinek tudatos **alkalmazását edukációval, mintaprojektek indításával kell ösztönözni** (tárolás-gyűjtés, területhasználat, terepalakítás, szikkasztás, extenzív és intenzív zöldfelületek, szárazságtűrő esőkertek, tetőkertek, zöld homlokzatok).

A közműágak közül leginkább a *földgázelosztó* hálózat rendelkezik jelentősebb szabad kapacitással, amin csak javított a közelmúlt ukrajnai eseményeire adott egységes európai válaszként lecsökkenő földgázfogyasztás.

Villamosenergia ellátás tekintetében Biatorbágy nagyon előnyös helyzetben van a közigazgatási területén, sőt a belterületétől nem is messze üzemelő nagy-/középfeszültségű alállomásnak köszönhetően. A jelenlegi villamosenergiafogyasztás mértékét tekintve ez az alállomás kényelmesen ki tudja szolgálni a helyi és környező települések igényeit a közeli budaörsi alállomással közösen. A jövőben viszont minden valószínűség szerint a teljes Európai Unió területén jelentősen megemelkedik majd a villamosenergia fogyasztás volumene, mert az EU deklarált célja 2030-ig az üvegházhatásúgáz-kibocsátás visszaszorítása a jelenlegi érték 45%-ára, majd 2050-ig a teljes karbonsemlegesség elérése. Ezeket a célokat pedig a jelenlegi technológiai lehetőségek mellett lényegében csak úgy lehet teljesíteni, ha a jelenleg még szénhidrogének és sima szén elégetésével előállított energia túlnyomó részét megújuló energia és atomenergia alkalmazásával állítjuk majd elő, végül pedig villamosenergiaként felhasználjuk. Már 2030-ig is várhatóan komoly emelkedés fog mutatkozni Biatorbágy villamosenergia fogyasztásában az egyre szaporodó napelemek és napkollektorok ellenére is, de 2050-ig Biatorbágy villamosenergia ellátó hálózatának legalább a jelenlegi terhelés duplájával, ha nem triplájával kell majd megbirkóznia.

Közműves szempontból Biatorbágy következő nagyjából 5 évre szóló jövőképét egyértelműen a víziközmű ág helyzete fogja meghatározni, azon belül pedig leginkább a vízellátás szolgáltatási szintje, mivel Biatorbágy lakossági és gazdasági szereplőinek az elégedettségét, valamint **Biatorbágy lehetséges fejlesztését jelenleg** főleg a közhálózaton keresztül rendelkezésre álló **ivóvíz mennyisége korlátozza**, figyelemmel az elkészült

tanulmánytervekre és alternatív irányból történő többlet víz beszerzésére is. Hosszabb távon viszont a város villamosenergia ellátása is komoly feladatként jelentkezik majd a településtervezés kapcsán már csak a jelenleginél jelentősen több és méretesebb közép-/kisfeszültségű transzformátorok elhelyezése kapcsán is.

A **racionális közműfejlesztési jövőkép** keretében a város **a beépítésre szánt területein** (cca. 1135 ha) a szűkös infrastruktúra **kapacitások ütemezett bővítését** településrendezési szerződések megkötésével, a szolgáltatókkal, a fejlesztőkkel és a helyi lakosokkal való együttműködéssel megfelelően tudja szabályozni, hosszú távon fenntartani.

A **szőlőhegyeken és az üdülőterületeken** (cca. 510 ha terület) **ez** azonban semmilyen időtávon **nem racionális, nem vállalható**, sem kapacitás, sem pénzügyi szempontból, amellett, hogy a város kompetenciái és erőforrásai, eszközei erősen korlátozottak. Mindeközben azonban az illegális építkezések és jogellenes területhasználatok olyan léptékben elterjedtek a zártkerti fekvésű kertes és üdülőterületeken, hogy ezek erős biztatást jelentenek az építés és a direkt tájpusztítás szürkezónájába bekapcsolódó új szereplők számára is. E területek semmilyen ésszerű közművesítési forgatókönyve nem alapozható meg, ezért a **káros tájhasználat megfékezése, tájfenntartó rehabilitációja és a fennálló környezetterhelés (nyílt karszt) megszüntetése** az egyetlen lehetséges út.

Az **ellátó szolgáltatások hosszú távú fenntarthatósága érdekében magas szintű együttműködés**, az erőforrásokkal való takarékosság, ütemezett igénybevétel szükséges, ezt a város a rendelkezésre álló eszközrendszereivel (edukáló, szabályozó, szankcionáló) tudja segíteni.

Víziközművek

Ennek a problémának, valamint a lassan szintén szűkössé váló szennyvízkezelési kapacitásnak a kezelésére elkészültek a tanulmánytervek, de a megvalósításukhoz a jelenlegi gazdasági helyzetben az anyagi fedezet nehezen áll össze. Azt is ki kell hangsúlyozni, hogy a tanulmánytervekben szereplő javaslatok megvalósításával is csak a jelenleg ellátott ingatlanok esetében már valóban problémássá váló időnkénti vízhiányt lehet kezelni, valamint a Biatorbágy belső területén lakó- településközponti- és oktatási célú övezetekben jelenleg is folyó beruházások ellátását lehet biztosítani. A fentebb említett Pecató és Katalin-hegy területén üdülőterületként kijelölt beépítésre szánt és jelentős részben már be is épült területeken élők ellátására fordítható lényeges mértékű plusz kapacitást nem tartalmaz a tanulmánytervekben felvázolt legbővebb hálózat- és vízbázisfejlesztési elképzelés sem.

Ennek ellenére Biatorbágy területén a következő évek legfontosabb közműfejlesztési feladata a Pecató és a Katalin- hegy környezetében a vezetékes ivóvízellátás és a közcsatornás szennyvízelvezetés megvalósítása, mert nem csak hogy mindkét településrész jelentős része nyílt karszt fölött fekszik, de a Peca-tó esetében a talajba szivárgó szennyvizek még a tó vizét is szennyezik.

A Pecató városrész közművesítése természetesen többlet kapacitásigénnyel is jár majd, aminek a biztosítását a fentebb említett tanulmánytervhez hasonló újabb tanulmányterv keretein belül kell majd kidolgozni.

Vízellátás

Az elkészült tanulmánytervekben felvázolt alternatívák közül az idő és költségvonzatokat együtt vizsgálva rövidtávon az a verzió tűnik a legideálisabbnak, ami a város északi, Páttyal határos területén a 012/5-ös hrsz-ú telken az ÉDV Zrt üzemeltetésében levő víztározó medence és az azt ellátó NA 300-as átmérőjű BIRV vezeték hasznosítását célozza. Ezen keresztül a biatorbágyi vízellátó hálózat egy újabb vízbeszerzési lehetőséghez, és ráadásul a jelenlegi Budaörs felőli vízbeszerzési iránytól jelentősen eltérő irányból és vízbázisból származó vízbeszerzési lehetőséghez jutna. Az ÉDV Zrt a vízátadást egy 2017. áprilisi ÉDV és Fővárosi Vízművek között történt egyeztetésen írásban vállalta is a pénzügyi és műszaki feltételek teljesülése esetén.

Hosszabb távon, a Pecató és Katalin-hegy városrészek ellátásához mindenképpen további vízbeszerzési lehetőségek biztosítására lesz szükség, amely lehetőségek jelenleg két fő csoportba sorolhatóak. Az egyik csoportba tartoznak azok a tervek, amelyek az Érd és Térsége Vízközmű hálózatából terveznének ivóvizet átvenni a biatorbágyi igények kiszolgálásához, míg a másik csoportba azok a tervek tartoznak, amelyek a Fővárosi Vízművek hálózatából egy új vezetéket javasolnak, amelyik vezetékkel egyidejűleg lehetne biztosítani nem csak

Biatorbágy, de Budaörs és Törökbálint fogyasztóinak is az ivóvízigényeit. Ezeknek a terveknek a megvalósítása viszont még a 2021-ben készült tanulmányok szerint is legalább 3, de inkább több évet igényelne, valamint jelentős költségvonzata is lenne, amihez pályázati pénzek is biztosan kellenének.

Szennyvízelvezetés - kezelés

Biatorbágy szennyvízelvezető hálózatának szállítási kapacitása általában megfelelő szintet képvisel, legfeljebb bizonyos szennyvízátemelők fejlesztése válik szükségessé majd a jövőben.

A szennyvíz kezelésében a szűk keresztmetszetet a Benta-patak és Füzes-patak találkozásánál elhelyezett szennyvíztisztító telep jelenti, aminek a fejlesztése a következő években várhatóan szükségessé válik. A szennyvíztisztító telep jelenleg csak csapadékos időkben válik túlterhelté, amit főleg a szennyvízelvezető hálózatba illegálisan bekötött csapadékcsatornákból származó csapadékvíz okoz. Ez ellen a szolgáltató aktív eszközökkel is küzd, hogy a szennyvíztisztító telep bővítése minél későbbre halasztható legyen.

A szennyvíztisztító telep bővítéséhez szükséges többlet telekterületet Biatorbágy településrendezési eszközei már tartalmazzák. A telep kapacitásának a jelentős bővítése legkésőbb a Pecató, vagy Katalin-hegy lakótelkeinek közcsatornával ellátása kapcsán biztosan halaszthatatlanná válik.

Csapadékvízgazdálkodás (átdolgozás alatt)

Az előbbinél lényegesen kevésbé, de szintén fontos közműfejlesztési feladat Biatorbágy következő tervezési időszakában a csapadékvíz elvezetésének és elhelyezésének településszintű kezelése lehetőleg zárt csatornákkal, amivel egyszerre lehetne javítani az utcaképet, valamint megoldaná azt a konfliktusforrást, ami a vízelvezető árkok karbantartására kötelezett telektulajdonosok, valamint a burkolt utak kezelői között fennállnak.

A következő tervezési időszak során érdemes lenne jelentős hangsúlyt helyezni a lakosság tájékoztatására a tudatos csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatosan. Ezzel nem csak a magántelkekről szabályosan/szabálytalanul közterületre/csatornába engedett csapadékvizek mennyiségét lehetne csökkenteni, de a zöldfelületet jelenleg vezetékes vízzel, illetve kútból felszivattyúzott vízzel locsoló tulajdonos a saját költségeit is csökkenthetné. Ráadásul a vízellátás fejezetben taglalt vízellátási nehézségeket is enyhítené, ha locsoláshoz minél kevesebb vezetékes ivóvizet használnának a telkeken. Akár azon is érdemes lehet elgondolkozni, hogy az önkormányzat számára önköltség szempontjából talán kedvezőbb is lenne telkenként egy csapadékvíztároló biztosítása, ha cserébe a középtávlati tervekben szereplő új NA 300-as vezeték szükségességét több évvel ki lehet tolni. Biatorbágy víziközmű szolgáltatójaként a Fővárosi Vízművek már 2021-ben a tanulmányában is 650 millió forintot kalkulált a vezeték kiépítési költségeként, ami azóta csak emelkedik, és abban még benne sincs a tervezési és engedélyezési/engedélyeztetési költség.

Földgázellátás

A szomszédunkban zajló fegyveres konfliktus kitörésének következtében a 2021-es év során kezdetben drasztikusan megemelkedett a földgáz ára, aminek hatásaként a földgázfogyasztás országosan visszaesett, valamint az Európai Unió azóta is több pályázatot támogat, amelyek a fogyasztó földgáztól való függésének a csökkentését eredményezik. Ezek alapján nagy bizonyossággal kijelenthető, hogy a következő tervezési időszakban a fogyasztónkénti átlagos gázfogyasztás továbbra is határozottan csökkenő tendenciát mutat majd, így a már kiépített gerinchálózaton keresztül kiszolgálni szükséges igény volumene valószínűleg csökkenni is fog a következő időszakban. Ezt csak fokozni fogja az a helyzet, hogy a jogszabályok alapján már teljes közműellátásúnak számít a telek is, ahol a jelentkező termikus energia igényeket közvetlenül villamos-energiával, vagy megújuló energiára is támaszkodó hőszivattyús rendszerekkel elégítik ki.

Ezek alapján Biatorbágy földgázelosztó hálózatát legfeljebb tovább építéssel kell majd bővíteni az új fogyasztók bekötése érdekében, de városi szinten a földgázigény volumene minimálisan emelkedhet.

Villamosenergia ellátás

Biatorbágy területén a villamosenergia ellátottság teljeskörűnek tekinthető, a külterületi mezőgazdasági területek épületei is ellátottak. Ennek következtében a többi közműág helyzetétől eltérően lakossági irányból további jelentős villamosenergia-igény megjelenése nem várható a Pecató és Katalin-hegy üdülőterületeinek fejlesztése kapcsán. A villamosenergia-igény szolid emelkedésével persze érdemes kalkulálni, ami egyik oldalról a háztartások felszereltségének bővüléséből, valamint a földgázellátás fejezetben taglaltakból következik. A háztartások eszközállományának energiahatékonyság terén megvalósuló fejlődése nem tudja kompenzálni a helyzetet.

Bár a lakossági fogyasztás tekintetében várhatóan nem származik jelentős többlet igény a villamosenergia kapcsán, de Biatorbágy területén várhatóan ennek ellenére is komolyabb igénynövekedés lesz tapasztalható az elektromobilitás elősegítése kapcsán meghozott jogszabályváltozások következtében.

A 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 4.§ és 10.§ (4) pontja alapján egyebek mellett a biatorbágyi közcélú parkolókban ki kell alakítani elektromos töltőpontokat.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42.§ (15) és (17) pontja alapján pedig főleg a Premier Outlet területén válhat szükségessé több elektromos töltőpontot kialakítani. A Premier Outlet területén túl pedig Biatorbágy területén sok közepes méretű üzlet előtt is legalább két elektromos töltőpontot ki kell majd alakítani.

A felsorolt 2 jogszabály alapján Biatorbágy területén 2025 évvégéig az adott parkolót üzemeltető/kezelő társaságok költségén kötelezően elhelyezésre kell kerüljön együttesen 20-35 „egységnyi” egyenként 7 kW és 22 kW teljesítmény közé eső elektromos töltőpont, amelyeken felül akár egyéb piaci szolgáltatók saját elhatározásból is elhelyezhetnek a város területén komolyabb (50-250 kW) teljesítményű gyorstöltőket főleg az autópálya környezetében.

Ezek alapján biztosan kijelenthető, hogy a következő 5-10 évben nem csak Biatorbágy területén, hanem a biatorbágyi alállomásról ellátott minden településen érezhetően megemelkedik villamosenergia igény, ami több új középfeszültségű kábelkör kialakítását is szükségessé teszi, valamint esetleg az alállomás fejlesztése, esetleg területi bővítése is szükségessé válhat.

A fenntartható városműködés elősegítése érdekében az önkormányzat kijelöli a megújuló energiatermelésre szolgáló területeket, illetve ösztönzi az energiaközösségek létrejöttét

D. MOBILIS VÁROS

A mobilis városfejlesztési cél közlekedési szempontból nemcsak azt jelenti, hogy a város jól megközelíthető különböző közlekedési módokkal, illetve, hogy a belső közlekedési rendszere folyamatosan fejlődik, hanem nagyon fontos a **mobilitás minőségének, szolgáltatási szintjének, típusainak változása, fejlődése** is. A jövőkép alapján a legfontosabb elérendő célok között szerepel a biztonságos közlekedés megteremtése, az alternatív (fenntartható) közlekedési módok terjedése és a közterületek újraosztása, nagyobb teret hagyva a gyalogosok, a zöldfelületek, a közösségi funkciók számára.

Lásd: Közlekedési tervben

D.1. Szemléletformálás; Mobilitási kultúra építése; 15 perces város; Kerékpáros, gyalogos utak; Módváltások P+R, B+R; Közösségi közlekedés

A **fenntartható közlekedés, mint a fenntartható városi élet, a klíma és a környezetvédelem egyik alapvető eszköze** a személygépjármű-használat visszaszorítását és más, környezetbarát közlekedési módokkal való kiváltását jelenti. A **gyaloglás, a közösségi közlekedés és a kerékpározás** mellett az úgynevezett **mikromobilitási eszközök használata** lehet a fenntartható közlekedésre való átállás kulcsa. Belátható időn belül az elektromos robogók jelentős térnyerése hatással lesz a lokális mobilitási kultúra és a közterülethasználat alakulására.

Minden település esetében cél a fenntartható közlekedési módok fejlődésének elősegítése és ezzel párhuzamosan a lakosság szemléletformálása, az alternatív közlekedési módokra való átállás elősegítése. A **fenntartható közlekedési rendszer kialakítása** annak érdekében történik, hogy **a települési környezet biztonságosabb, egészségesebb**, **és élhetőbb legyen**.

Kutatások igazolják, hogy általában jelentős nagyságú az a csoport a magyar lakosságban, akik - különösen megfelelő topográfiai viszonyok között és biztonságos infrastruktúra rendelkezésére állása esetén - nyitottak arra, hogy bizonyos utazásokat gyalog, vagy kerékpárral tegyenek meg. Minden, a fenntartható közlekedéssel kapcsolatos fejlesztés azt a célt szolgálja, hogy az alternatív közlekedési kódot választók száma növekedjen, az autóval közlekedők száma csökkenjen.

A tervezések célcsoportja a jelenleg főleg autóval közlekedők, akik egy részének nincs **saját tapasztalata** arról, hogy bizonyos utakat akár kerékpárral, gyalog, vagy busszal lenne a legcélszerűbb megtenni, és hogy ez egy **reális alternatíva** a számára. Az infrastruktúra fejlesztése, a közúthálózat kerékpárosbarát kialakítása a biztonságos közlekedés lehetőségét teremti meg, míg a szemléletformálással arra kell a figyelmet ráirányítani, hogy **a módváltás lehetséges, reális, biztonságos és előnyös**.

A fenntartható közlekedési rendszer és **közlekedési szokások kialakítása** során fontosak az úgy nevezett soft („puha”) intézkedések, amelyek főbb céljai az alábbiak lehetnek:

- szemléletformálás, tudatosítás,
- népszerűsítés,
- képzés.

A szemléletformálás akkor tudja elérni a célját, ha a célcsoport rendszeresen kap motivációt, lehetőségeket. Ebben nagy segítséget nyújthat egy **mobilitási felelős kijelölése** a Polgármesteri Hivatalban és az iskolákban, illetve egy **mobilitási munkacsoport** létrehozása, amelyben különböző szakmai és civil szervezetek képviseltetik magukat.

A **tudatos közlekedésre** nevelés és a szemléletformálás eszköztárába tartoznak tájékoztató kiadványok megjelentetése, helyi rendezvények önállóan, vagy országos kampányokhoz csatlakozva, különös figyelemmel a gyermekeket érintő eseményekre, amelyekbe a szülők is bevonhatók.

A **közlekedési kultúra fejlesztése** és a közlekedésbiztonság növelése érdekében **a közlekedők szabálykövetésének, kommunikációjának fejlesztése**, képzése szükséges.

D.2. Mikromobilitási eszközök hálózatának kialakítása (B+R); Csatlakozás a térségi kerékpárút-hálózatokhoz

Biatorbágy a fővárosi agglomeráció egyik legnagyobb és legkedveltebb települése. Mind közúti, mind közösségi közlekedési hálózatba kapcsolódása kiváló. **Külön vonzerő**, hogy **a várost kiszolgáló vasútvonal** a legjobb szolgáltatási szintű vasútvonalak között van Magyarországon.

Mint az agglomerációs települések többségén, Biatorbágyon is **két alapvető közlekedési probléma-csoport tapasztalható**: a nagyarányú **belső közlekedés** mellett az **ingázók mobilitásából** is jelentős konfliktusok adódnak. A városból, illetve a szomszédos településekről induló ingázók forgalma főleg az országos utak átkelési szakaszain, illetve a vasútállomás megközelítő útjain jelent közlekedési problémát. Mind a települések, mind **a teljes agglomeráció érdekében áll, hogy** minél többen közösségi közlekedéssel járjanak a saját autóik helyett (vagyis a **személygépjármű forgalom** mind az országos úthálózaton, mind a városi utakon **csökkenjen**). Biatorbágy esetében ezért a vasútállomás alternatív közlekedési módokkal való megközelíthetőségének fejlesztése alapkérdés. Bár a vasútállomás mellett kiépített P+R parkoló kapacitása jelentősen nőtt az utóbbi években, a parkolási igények jóval meghaladják az adott várakozási lehetőségeket és a vasútállomás környékén a további bővítésre nem állnak rendelkezésre ingatlanok. Azaz, a közlekedők (ingázók) részéről lenne igény arra, hogy ne saját gépjárműveikkel közelítsék meg a fővárost, **Biatorbágy vasútállomása környezetében azonban** csak **korlátozott parkolási lehetőségek adottak**.

Fenti problémára megoldás lehet a P+R kapacitások további növelése a vasútállomás mellett (további zöldterületek burkolása és parkolónak kijelölése, vagy a jelenlegi parkolófelületek helyén parkolólemez, illetve parkolóház építése). Ennek következménye lesz, hogy továbbra is a városi úthálózaton érkeznek majd a gépjárművek a vasútállomáshoz a megközelítő útszakaszokon akár Biatorbágyról, akár a szomszédos településekről indulnak.

További lehetőség, hogy **a város és a vasútvonalon fekvő közeli települések között létrejön egy térségi együttműködés** és a közeli vasútállomásokon és megállóhelyeken olyan **összehangolt infrastruktúra-fejlesztés** történik, aminek következtében a felszálló utasok választanak (a parkolási lehetőségek függvényében), melyik vasútállomáson szállnak át az autóból vonatra. Ezt a megoldást elősegíti a térségi úthálózat fejlesztése, a szomszédos vasútállomásokkal való jobb közúti kapcsolat is.

A fenti részmegoldásokkal párhuzamosan **fejleszteni szükséges a vasútállomás alternatív közlekedési módokkal való megközelíthetőségét** (kerékpárosok, gyalogosok, illetve a mikromobilitási eszközöket használók számára), lehetőséget biztosítva a kerékpárok, rollerek, egyéb alternatív eszközök biztonságos elhelyezésére a vasútállomás közelében. A B+R kerékpártárolók bővítése és kiépítése esetén törekedni kell a fedett, zárható tárolók elhelyezésére, valamint mikromobilitási pont kiépítésére.

A **vasútra ráhordó közösségi közlekedési rendszer** (helyi és helyközi buszjáratok) rendelkezésre állását és szolgáltatási színvonalát rendszeresen szükséges ellenőrizni és az utazási igényekhez alakítani.

A 2022-ben elkészült Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia egyik fő célkitűzése:

„Könnyű és kényelmes átszállási kapcsolatok (P+R, B+R parkolók, buszos ráhordás, kerékpáros megközelíthetőség) - megújuló, akadálymentes, esztétikus vasútállomások és megállók.”

Mikromobilitás azon közlekedési eszközök használatának összefoglaló neve, amelyek **rövid távokon kiválthatják a gyaloglást** (pl. a közösségi közlekedési eszköz megállója és az úti cél között), így utazási időt megtakarítva,

viszonylag kényelmesen juthat el a közlekedő a céljához. Ilyen közlekedési eszközök pl. a lábhajtásos roller, elektromos (e-)roller, elektromos rásegítéses kerékpár, e-egykerekű (monowheel), e-gördeszka, hoverboard, segway stb.

Ezek az eszközök bár vonzó alternatívát kínálnak a gyaloglással szemben és szerepet játszanak a közúti forgalom volumenének csökkentésében is, jelenleg még nincs meg az a jogi keretrendszer, amely teljes mértékben szabályozná használatukat. **Hiányosság** pl. a **megfelelő infrastruktúra** és a közterületi tárolásukhoz szükséges **mobilitási pontok** elhelyezése. Jelenleg a mikromobilitási eszközöket általában a járdán használják a közlekedők, amely a gyalogosok és az eszközök sebesség-különbsége miatt gyakran veszélyhelyzetet idéz elő. Ugyanakkor **a kerékpárforgalmi hálózaton biztonságosan lehet használni a mikromobilitási eszközöket** is.

Az infrastrukturális fejlesztések és a jogi szabályozás megteremtése után a mikromobilitás az egyik **legjobb eszköz** lesz majd **a fenntartható közlekedési rendszer létrehozásában**. A mikromobilitás és az ezt is kiszolgáló kerékpárforgalmi hálózati rendszer fejlesztése, a biztonságos közlekedési lehetőségek kiépítése jelentősen hozzá fog járulni a városon belüli gépjármű-forgalom csökkentéséhez.

A városon átmenő forgalom csökkentésében jelentős tényező lehet a **térségi kerékpárút-hálózatok összekötése a városi hálózattal**, legfőképp a vasútállomás felé vezető nyomvonalakkal (főleg Etyek és Páty irányából, illetve Herceghalom irányába). Ebben az esetben bizonyos távolságokról a vasúthoz igyekvők egy része a kerékpáros közlekedést fogja választani a gépjárművek helyett. Ennek feltétele is a **biztonságos kerékpárforgalmi hálózat** kiépítése **és számos fedett**, zárható **kerékpártároló** elhelyezése a vasútállomásnál.

D.3. Városközpont közterületeinek fejlesztése, forgalomcsillapítás; Fő utcák humanizálása; Rendezett parkolás, közterületalakítási tervek

A város szinte minden részén, így a városközpontban is jellemző a haladó, illetve várakozó gépjárművek számára fenntartott közterületek túlzó aránya.

A központban, ahol a legtöbb forgalmat vonzó intézmények, kulturális és kereskedelmi funkciók találhatók, jelentős a gyalogosforgalom, de a gyalogosok számára rendelkezésre álló felületek korlátozottak, a nagy forgalmú útszakaszok keresztezése nem mindenhol biztosított a gyalogosok, kerékpárosok számára.

A **városközpont** akkor tudja ellátni alapvetően **közösség-szervező, teret biztosító**, vonzó városi környezetként működési feladatát, **ha alapvetően a gyalogosok számára biztosítottak a felületek**, ha a forgalmi volumen kicsi (így a közlekedésből származó zaj- és légszennyezés sem számottevő) és a zöldfelületek aránya nagyobb, mint jelenleg.

Ennek feltétele a **gyalogosfelületek arányának növelése** oly módon, hogy a gépjárművek számára szolgáló felületek nagysága csökken. Ez egyrészt a városközponton áthaladó forgalom volumenének és sebességének csökkentésével, másrészt a parkolóhelyeknek a városközpont szélére helyezésével érhető el. Mivel Biatorbágyon a közúthálózat sűrű és jó szerkezetű, a forgalom elterelése, más útvonalakra vezetése megoldható. Az áthaladó forgalom nagyságának visszaesése elérhető korlátozásokkal és megfelelő forgalmi rend kialakításával (egyirányú forgalom, vagy csak engedéllyel való behajtás). A megfelelő építőanyagok, forgalomtechnikai megoldások alkalmazása szintén a forgalomcsillapítás eszköze lehet (aszfaltburkolat helyett színes térkőburkolat beépítése, vízszintes tengelyelhúzások, magassági küszöbök megvalósítása). Mindenképpen biztosítani szükséges a gazdasági kiszolgáló forgalom behajtásának lehetőségét (akár időkorlát alkalmazásával is), valamint a közösségi közlekedési kiszolgálhatóságot is (utasok igényeinek figyelembevétele).

A parkolófelületek városközpont szélére helyezése megnöveli a központi terület humanizálásának lehetőségét, de a mozgáskorlátozottak, gyermekes családok beközlekedését is biztosítani kell.

Új zöldfelületek kialakítása során javasoljuk a csapadékvizek helyben tartását elősegítő, a növényállomány diverzitását növelő, esztétikus esőkertek telepítését.

A városközpont forgalomcsillapítása és humanizálása mellett fontos az alternatív közlekedési módokkal való, több irányból történő megközelítés biztonságos infrastruktúrájának kiépítése is. A városközpont felé vezető, széles, biztonságos gyalogosfelületek (gyalogos főirányok) kijelölése és kiépítése, valamint a kerékpáros infrastruktúra kialakítása (a nagyforgalmú utak mellett önálló kerékpárutak létesítése, a lakóutcák kerékpáros-baráttá alakítása) és a közösségi közlekedési nyomvonalak ráhordó képességének fenntartása, a szolgáltatás minőségének növelése mellett segítik a városközpont gyalogosközpontúvá válását, vonzóbbá tételét.

A város teljes területén javasolt a parkolás-szabályozás átgondolása, a rendszer kialakítása, illetve racionalizálása.

A város közterületeket érintő célkitűzési között a stratégiai célok mindegyike hangsúlyosan foglalkozik a városhasználat és megjelenés valamely vetületével.

Biatorbágyon a városalkotó települések központjai és az azokat összekötő Szabadság út adják a központi funkciók zónáit. A Nagy utca, Szabadság út, Viadukt utca és Baross Gábor utcák tengelyei fűzik városias fejlődéssel járó intézményeket, a kereskedelem, szolgáltatások, szórakoztató és vendéglátó, rekreációs helyszínek ezekre a pólusokra, inkább tengelyekre tömörülnek. Ez a természetszerű folyamat magával hozta ebben a ma még nagyon autós városban az érintett közterületek autódomináns használatát. A közterületi keresztmetszetek elemzése azt igazolta, hogy a közúti és parkolófelületek 60% fölötti aránya növekedőben van, miközben ezek tágas közterületek a hazai kisvárosi viszonyokhoz képest.

A kisvárosias jelleg spontán formálódásának szervezetté tétele koordináltan tervezett közterületalakítást és összehangolt megvalósítást igényel. A közlekedési felületek, a forgalomirányítás, közvilágítás, a közművek – légvezetékek rendezése, a gyalogos és zöldfelületek, valamint a parkolás területszükségletének arányosítása integrált tervezést tesz szükségessé.

A Nagy utca és a Szabadság út jelenleg az országos közúthálózat részeként az átmenő forgalmával ketté vágja a várost, jelentős környezeti terhelést okozva.

A központi zónák sokszínű helyi városi forgalma, a gyalogos, kerékpáros, rolleres, motoros, autós közlekedés, az üzletek, ingatlanok megközelítésének összehangolása és ezek biztonságos parkoló, átjáró forgalma által igényelt tereket az ütemezett átépítés biztosíthatja.

A gyalogos és zöldfelületi térhasználatok komfortos és biztonságos arányait a sebességcsökkentés mellett a korszerű, esztétikus kiépítésű fásítás, parkolás, vízmegtartás, elvezetés mai követelményei mentén kell tervezni.

Közterületalakítási terv (KAT) készítése javasolt az Uray Géza úti és Nagy utcai közlekedési csomópontra, valamint zöldterületekre, a Dózsa György út közterületeire, kiterjesztve a Fő úti és a Felsőpátyi úti csomópontra, a városközpontban a Szabadság út, Baross Gábor utca és az Ybl Miklós sétány által közrefogott zöldterületre és kapcsolódó közterületeire.

A stratégiai célok érdekében javasolt középtávú beavatkozások:

a. sebességkorlátozás T30, T40,
b. karakteres utcaszakaszok lehatárolása, a TAK-ban előirányzott településképi jelleg karakterelemeinek tervezése,
c. vízmegtartó közterületi megoldások,
d. fásított, párhuzamos parkoló szakaszok harmonikus megjelenésű tervezése, kiépítése,
e. zebrák sűrítése,
f. energiatakarékos, okos közvilágítási rendszer kialakítása,
g. kitelepülések, teraszok szabályozása.

D.4. Agglomerációs településekkel való közúti, kerékpáros kapcsolatok erősítése; Hálózatosodás, csomópontok építése

A szomszédos települések és a főbb térségi közlekedési elemek között közvetlen közúti kapcsolatok kiépítése következtében csökkenne a várost terhelő átmenő forgalom mértéke. Az **agglomerációs közúti kapcsolatok erősítése** azonban csakis olyan módon valósítható meg, amely nem hoz a város belső lakterületeire nem kívánt, idegen átmenő forgalmat. Az M1 autópályával való új kapcsolat kiépítése (Pátyi bekötőút csomópontja) várhatóan forgalomcsökkenéssel jár a Felsőpátyi út – Dózsa György utca, illetve a Fő utca – Ország út nyomvonalakon.

Az Etyek felől érkező átmenő forgalom alól mentesíteni szükséges a Nagy utca – Szabadság út – Ország út nyomvonalat. Bár országos útként tehermentesítő útvonala csak hosszútávon tervezett, addig a helyi forgalom csökkentésére van lehetőség ezen az útvonalon, a város belső területein kívül haladó két gyűjtőút fejlesztésével (Juhász Gyula út – Szily Kálmán út, illetve a Patak utcával párhuzamos nyomvonalon). A forgalom megosztásával a három útvonal között lehetővé válna a Szabadság út nyomvonalán a közterületek újraosztásával egy humanizált, a gyalogosok és zöldfelületek számára nagyobb teret biztosító kialakítás megvalósítása.

A térségi kerékpárút-hálózathoz való csatlakozással mind Páty, mind Etyek felől megoldható lenne az autóforgalom egy részének kiváltása, mivel a kerékpárutak biztonságos eljutást biztosítanának a vasútállomáshoz.

A szomszédos településekről érkező forgalom csökkenhetne, ha a közösségi közlekedési szolgáltatás (vasútvonalra ráhordó buszjáratok) gyakoriságát, elérhetőségét és szolgáltatási szintjét az utasok igényeihez lehetne igazítani.

CSELEKVÉSI PROGRAM

BEVEZETÉS

Biatorbágy kompakt, kisvárosias irányú fejlődése, működése megkívánja a koordinált és távlatokra is figyelő rugalmas településpolitikát, melynek fontos eszköze a Településfejlesztési Terv és annak Cselekvési Programja. E dokumentumok tartalmazzák a stratégiai munkarészben lefektetett célok eléréséhez szükséges rövid- és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat, akcióterületek kijelölésével meghatározza Biatorbágy azon területegységeit, ahol többféle, de egymással szorosan összehangolt, szinergikus beavatkozások valósulnak meg, hosszabb távú kitekintés mellett.

A Településfejlesztési Terv részeként a Cselekvési Program reflektál a dinamikusan alakuló várospolitikai kihívásokra és észszerű keretek között tartalmazza a fejlesztések pénzügyi tervét és azok ütemezésének vázolását. A finanszírozás és megvalósítás vonatkozásában fontos hangsúlyozni, hogy a tervezést olyan turbulensen változó külső tényezők (inflációs nyomás, energiaválság, támogatási források körüli bizonytalanság) befolyásolják, amelyek összességében megnehezítik a projektek, beavatkozások pontosabb pénzügyi és időbeli tervezését.

A Településfejlesztési Terv a fejlesztési feladatokat az alábbi struktúrában értelmezi:

- fejlesztési akcióterületek lehatárolása és a beavatkozások meghatározása,

- komplex beavatkozások,

- hálózatos beavatkozások,

- nem beruházási jellegű tevékenységek,

- egyedi beavatkozások.

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETI BEAVATKOZÁSOK

A **fejlesztési akcióterület** a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid-, közép- és hosszútávú **fejlesztési célok fókuszált megvalósítását** szolgáló területegység. Az akcióterületek az adott területegységek környezeti, társadalmi és gazdasági jellemzőinek figyelembevételével kerültek kijelölésre, a **településfejlesztési akciók** a területen feltárt problémák és lehetőségek (*kitörési pontok)* alapján lettek meghatározva[10]. E területeken sok eltérő érdek együttesen és halmozottan van jelen, ezért a sikeresen koncentrált beavatkozások kedvező tovább gyűrűző hatásával lehet kalkulálni. A fejlesztések volumenük és részben komplexitásuk révén érzékelhető változást idéznek elő az akcióterületen, hatásuk városrészekre vagy akár az egész városra kiterjedhet. A térben koncentrált és egymással összehangolt projektek olyan szinergikus hatást fejtenek ki, amelyek a tervezési időszakban akár új projektelemek generálását is elősegíthetik.

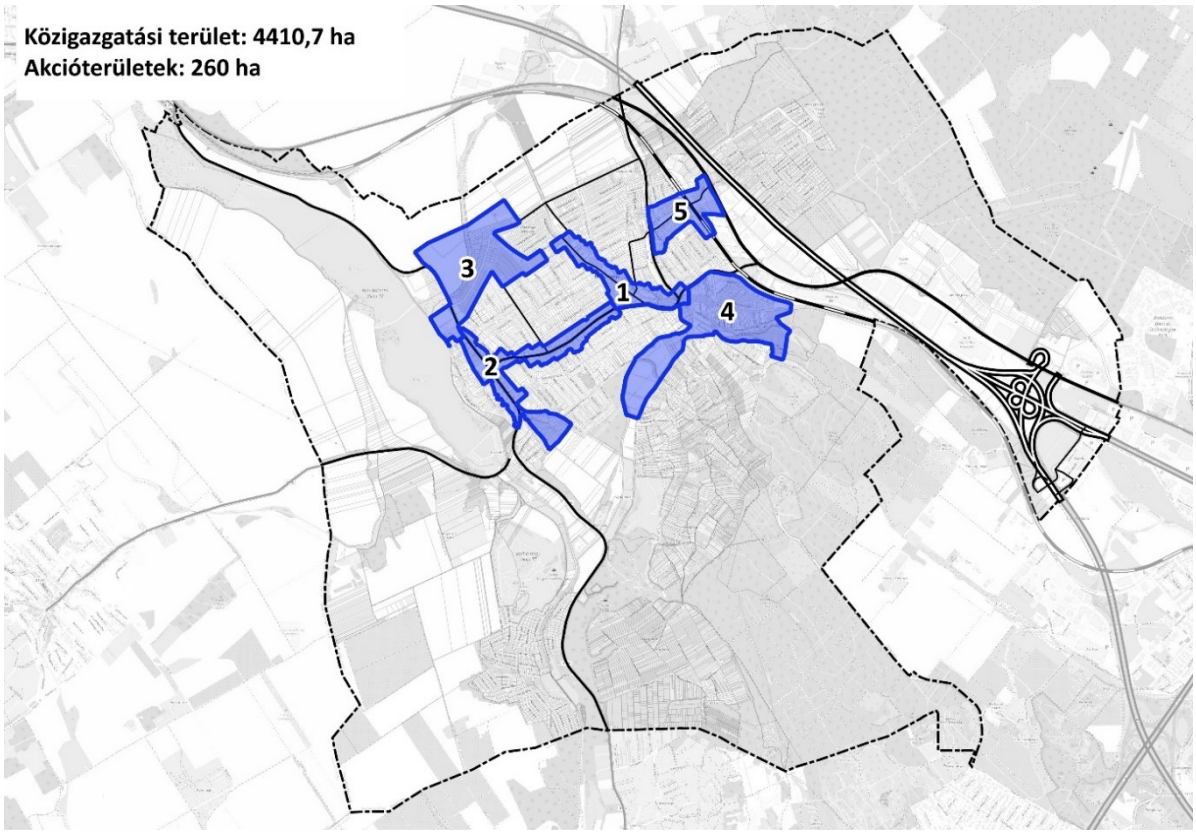
A Cselekvési Program összesen 4 fejlesztési akcióterület jelöl ki, alábbi bontásban:

Sorsz.	Akcióterület megnevezése	Akcióterület lehatárolása	A lehatárolás indoklása
1.	Városközpont akcióterület	1957; 1485; 1561/2; 9278/2; 1522/1; 2214/8; 1593/1; 1474; 1470; 1975/1; 1434; 1524/2; 1297/50; 1297/20; 1518/12; 1530; 1544/1; 1490; 775/8; 087/16; 1497; 087/10; 1956; 1297/42; 1525/2; 1505/2; 1986; 1297/17; 1491; 1297/46; 1984/1; 1481/2; 1476/1; 1590; 2317/2; 1333; 1297/52; 1297/28; 1331/2; 8571; 1976; 754; 1597; 1297/34; 1480; 1598/1; 1523/2; 1983; 1589; 1297/11; 1297/2; 1297/71; 1335/2; 2214/5; 1518/3; 1489; 9282; 1978/1; 1496; 9280; 757; 1297/68; 9278/1; 9283; 1620/30; 1297/56; 1507; 1390/1; 1520; 1297/48; 1518/33; 1511; 1370/2; 766/2; 1297/35; 765; 1505/1; 1349; 1355/1; 1978/2; 1297/25; 1598/2; 1297/69; 1473; 1297/66; 1435; 1479; 1518/30; 1411/2; 1352/1; 1297/64; 1509; 1522/2; 766/1; 1297/53; 1513; 1371; 1484; 1297/47; 1506; 1347/2; 1297/55; 1521/1; 1475; 1297/49; 2214/9; 1372; 1592/1; 1623/1; 1504; 1975/2; 1532/2; 1954/2; 1519; 1374; 1958; 1596; 1341; 1500; 1959/1; 1544/3; 1562/2; 1545; 1548; 1495; 1297/45; 1335/1; 1606/2; 1981/3; 1591/1; 1977; 1297/44; 1662; 1486; 756/1; 1297/33; 1487; 1523/1; 1350; 1508; 1345; 1297/58; 760; 1481/1; 1494/2; 1359/1; 1297/40; 1359/2; 761; 1813; 1518/21; 9285/1; 1353; 1518/6; 1960; 2136/2; 1518/35; 1518/36; 1472; 1518/37; 1390/2; 1471/2; 1663; 1622; 1981/2; 1534; 1611; 1979/2; 1623/2; 1621; 1337; 1517; 1602; 1297/1; 1594; 1560; 9281; 1297/19; 1297/72; 1432; 1979/1;	Az akcióterület Biatorbágy tervezett városközponti magterületét foglalja magába. Az akcióterületen komplex beavatkozások szükségesek az élhető, szerethető kisvárossá formálódás érdekében. Az akcióterület közel

[10] Településfejlesztési akcióként az akcióterületeken megvalósítandó beavatkozást értjük.

Sorsz.	Akcióterület megnevezése	Akcióterület lehatárolása	A lehatárolás indoklása
		1297/43; 1982; 1373; 1501; 1488; 878; 1329/2; 1593/2; 1297/57; 1351/2; 1482/1; 1331/1; 1531; 1344; 1330; 2216; 1478; 1297/18; 1533; 1483; 1376; 1297/24; 1297/23; 1547; 1503; 1498/1; 1297/67; 1297/41; 1343; 1959/2; 1518/18; 1352/2; 1297/31; 1606/1; 1524/1; 1477; 1591/3; 1297/63; 1955/2; 9005/4; 1297/65; 1532/1; 1297/54; 1518/15; 1328; 1518/17; 1340; 1482/2; 1591/2; 1954/1; 1297/51; 1953; 1544/4; 1543; 1546/1; 1297/26; 1525/1; 1351/1; 1346; 1375; 1518/20; 1297/22; 1348; 1297/70; 1493; 1471/1; 9279; 1339/1; 1476/2; 1499; 1433/2; 1433/1; 1498/2; 1492; 1297/59; 1592/2; 1510; 1494/1; 1561/1; 09/2; 1339/2; 1518/32; 1342; 1981/4; 1329/1	azonos a Városközpont tervezési területével.
2.	Szabadság út – Nagy utca akcióterület	108; 963/2; 835; 1455; 475; 1141/3; 952; 1130/3; 203/2; 785/5; 190; 1139/3; 807/5; 948; 882; 474; 1122/1; 939; 796/4; 1454/1; 486/1; 496/2; 465/1; 833/1; 884; 193/1; 479; 1136/1; 481; 940; 199; 1118/2; 1008/2; 115; 845; 640; 938; 497/48; 193/2; 1115/2; 497/9; 486/2; 902; 848/8; 811/4; 102; 1002/6; 811/5; 851/2; 1109/2; 1002/2; 851/1; 207; 841/1; 1002/7; 210; 637; 1119; 828; 211/2; 198; 1107/1; 105; 1004/1; 391; 480; 865/9; 1109/1; 943; 832/2; 492; 787/1; 213; 803/1; 827/2; 1457; 839/3; 473; 188; 804/1; 1006; 947; 949; 885; 470; 636; 187/2; 642; 1115/1; 1106/3; 189; 963/1; 876/1; 1459; 1467/1; 114/2; 1450/2; 840/1; 197; 103; 214/1; 1121/2; 1448; 1106/1; 97; 864/4; 893/1; 1118/1; 489; 466; 1463; 844/3; 456/2; 1121/1; 116/1; 883; 1002/5; 785/7; 477; 953; 194; 830/2; 1466; 1108/2; 822/5; 1469/1; 1008/1; 195/1; 1449; 1458; 808/1; 876/2; 452/4; 200; 643/3; 1468/2; 469; 209/2; 206; 900; 452/1; 1112; 895; 459/1; 946; 647/1; 1007/2; 865/7; 100; 865/8; 643/1; 1108/1; 495/2; 110/1; 1117/2; 1001/2; 844/2; 799/1; 208; 1468/1; 1446/2; 1005/2; 491; 951; 106/2; 101; 493; 1123/2; 1107/4; 490; 1467/2; 1002/4; 1137/3; 638; 1465; 1462; 106/1; 1120/1; 495/1; 98/1; 893/2; 1120/2; 816; 1122/2; 836/1; 807/4; 780; 452/3; 386; 1001/1; 203/3; 1124/1; 452/2; 844/4; 471; 110/2; 482/1; 635; 195/2; 836/2; 874; 646/2; 1126/3; 705; 95; 892; 216; 650; 488; 459/2; 922; 791/1; 498/1; 185; 1003; 1296; 962; 1461; 1134/2; 851/3; 1105; 682; 896; 483; 104; 890; 196; 641; 465/2; 848/7; 820/2; 192; 468; 478; 293/1; 497/46; 497/47; 455/2; 109; 1004/2; 205; 822/4; 878; 1136/2; 211/1; 202/2; 821/5; 1107/2; 1113; 113; 812/2; 849/3; 800/3; 201/3; 485; 476; 785/6; 1454/2; 790/3; 107/1; 1469/2; 187/1; 1460; 1116; 209/1; 458/3; 850; 487; 829; 497/11; 864/3; 484; 458/4; 116/2; 945; 1107/3; 865/12; 865/10; 114/1; 107/2; 1138/3; 944; 840/2; 1124/3; 643/2; 214/2; 942; 879; 899; 1140; 467; 1117/1; 1110; 880; 472; 96; 1005/1; 941; 877/2; 1114; 99/1; 832/1; 98/2; 815/1; 1123/1; 482/2; 1135/2; 118; 1464; 877/1; 1002/1; 458/2; 646/1; 191; 848/9; 217; 812/1; 1456; 99/2; 496/1; 639; 1111/1; 1007/1; 795/1; 888; 204/1; 1124/2; 1111/2; 497/10; 819/1; 839/4; 830/1; 820/1; 494; 1447; 1121/3; 1128; 212/1; 464; 886; 1453	A Szabadság út és Nagy utca fejlesztendő lineáris városközpont, mely kiemelt szerepű a város életében. Az akcióterület részét képezi a főutak menti településközponti vegyes területek a Deák -Levente utcai tömb.
3.	Nyugati városrész akcióterület	9823; 9960; 9803; 1248/3; 1294/12; 9804; 9821; 9912; 9890; 0309/1; 9841; 9818; 8743/66; 1297/75; 8490; 9896; 9950; 9952; 9850; 8492; 8495; 9824; 02/7; 8743/1; 8488; 9939; 9958; 9853/1; 9849; 1065/19; 0310; 9941; 05; 9956; 03; 9908; 1295; 9953; 1253; 8743/64; 923; 9258; 8571; 9822; 1297/2; 9891; 8743/50; 1065/18; 8568; 1251; 9898; 9954; 8566; 8572; 9961; 8558; 8743/2; 9827/1; 9806; 9800; 9571/1; 9839; 1255/2; 8496; 8555; 9887; 9813; 9571/2; 9851; 9948; 9809; 8346; 9862; 9827/3; 9856; 9969; 9921; 9940; 1297/4; 8352; 9918; 9252; 9819; 1297/5; 8500; 9872/1; 9259; 9827/9; 9957; 9893; 9802; 9970; 8487; 9942; 8348; 9860; 8489; 9886; 9932; 8370; 9900; 9971; 9904; 9944; 8569; 9885; 1294/4; 8353; 9854; 9905; 9255; 9827/7; 9928; 9812; 0311/1; 1256; 9902; 9827/2; 9805; 9888; 04/13; 9968; 02/19; 9913; 8743/49; 9943; 9914; 8743/56; 9838; 9894; 9861; 9874; 9815; 9865; 9937; 9848; 8347; 9892; 8324/28; 0311/2; 9923; 8351; 9925; 9811; 9866; 8354; 1254; 9929; 9924; 9947; 8554; 1294/5; 9883; 9897; 9269; 9926; 9872/4; 9934; 9889; 0308; 8499; 9964; 8349; 9920; 9967; 8743/45; 9843; 8355; 9962; 9919; 9863; 8743/5; 9922; 9963; 1248/1; 8743/13; 9825; 8491; 9837; 9872/5; 9844; 9857; 9946; 9945; 9808; 8358; 9872/6; 9949; 8743/55; 9571/4; 8361; 9872/9; 8363/1; 8363/2; 04/12; 9907; 1297/3; 9840; 1296; 8501; 9853/3; 9827/6; 9906; 9827/8; 8360; 8743/46; 1252; 9872/7; 9801; 9935; 9868; 9927; 9965; 8343; 9870; 9864; 9938; 8376; 9966; 0311/4; 9872/2; 9845; 9858; 8565; 8345; 9816; 8498; 8743/15; 9903; 8743/52; 8743/51; 8359; 9571/5; 9915; 8563; 9872/11; 9930; 8371; 8743/41; 9820; 8570; 9814; 8743/65; 8340; 9827/5; 9807; 9873; 9853/4; 9826; 8350; 0311/3; 9955; 9810; 9931; 1294/11; 9817; 8357; 8356; 8564; 8743/67; 9911; 9872/3; 8743/14; 9869; 9867; 8743/63; 9959; 8567; 9859; 8743/42; 9917; 9899; 9852; 9846; 8497; 8743/54; 8743/48; 8362; 9872/10; 8743/53; 9916; 9872/8; 9936; 8344; 8743/29; 9847; 9855; 9871; 9910; 9901; 9853/2; 9933; 9842; 8550; 9895; 0309/2; 8339; 9951; 9827/4; 8743/47; 8342	A folyamatosan fejlődő Nyugati városrész akcióterület magába foglalja az Ohmüllner sétány és Juhász Gyula utca menti fejlesztési területeket, a Tudásparkot és a Disznólápa menti közpark füzért, a különleges oktatási területtel.
4.	Szarvasugrás, Füzes- és Forrás-patak völgye akcióterület	8677; 8615; 8680; 6606/1; 096/7; 3419/2; 9559; 6930/17; 8681; 9001/2; 4130; 0158/10; 8905/7; 8624; 8642; 9286; 8951; 3442/2; 3418/2; 6614/1; 096/8; 8714; 3434/13; 6605/1; 8652; 6930/11; 3414/1; 3431/1; 3421; 8712; 9001/1; 8937; 8647; 8693; 2217/10; 6930/18; 092/3; 3825/5; 0158/16; 9208; 0170/3; 8670; 093; 0156/5; 0158/4; 8605; 0165; 087/16; 8800/5; 0158/2; 0161; 8629; 8920; 9253; 0157; 0158/8; 3403/1; 0158/14; 3841/1; 3434/2; 0158/6; 096/5; 8906; 8901; 4132/1; 2317/2; 8930; 4119; 3461; 8600; 3815/3; 3436/9; 7864; 6612; 3427; 8672; 3708/2; 3449; 6711; 8666; 3444; 9203; 8982; 0162/4; 9989; 8650; 9206; 8723; 0107; 9205; 9516; 9204; 3809; 8630; 6615/1; 3401; 2217/9; 9283; 3428/2; 8800/4; 3402/1; 3407/11; 3453; 3816; 9282; 3407/12; 8942; 0156/1; 9502/1; 092/1; 8671; 6930/4; 3407/13; 0158/12; 3406; 9502/2; 9502/3; 8679; 2217/25; 2217/29; 8689; 6930/1; 3436/8; 0156/6; 4122; 8924; 3804; 9566; 8664; 8616; 8905/1; 8701; 3838; 6930/7; 6930/2; 6603/1; 6930/9; 8651; 4121; 3431/5; 8905/4; 8611; 8653; 8649; 8977; 0170/2; 8710; 8939; 8682; 8663; 8609; 3414/4; 8910; 3404/1; 8665; 3692; 3682; 8621; 8922; 6604;	Az akcióterület a Szarvasugrás városrész területét, valamint a Füzes- és Forrás-patak völgyét foglalja magába a Viadukttól indulóan a Szilvamag területtel, az Iharosi tábort is magába

Sorsz.	Akcióterület megnevezése	Akcióterület lehatárolása	A lehatárolás indoklása
		9006; 6613; 8705; 4132/2; 7851; 7853/6; 3411; 6930/15; 3455; 3831/1; 3436/12; 3721; 8685; 3456; 6609; 8644; 7866; 8668; 8905/6; 8929; 8623; 3707; 3434/10; 0158/9; 8613; 3720; 3830; 4120; 3420; 8669; 8719; 8688; 7853/5; 4124; 3442/1; 3718; 7865/2; 0159/2; 4107; 8654; 3412; 8686; 8643; 6610; 9530; 8936; 8703; 3443/2; 3463; 8919; 6608; 0158/13; 8659; 2217/19; 8946; 0162/2; 3428/3; 8667; 6930/8; 6930/3; 3407/5; 8696; 3688; 3436/4; 096/4; 4112/1; 2217/24; 8683; 8704; 3693; 3670; 6930/6; 9513; 0158/7; 3436/2; 9207; 8676; 8717; 9567; 6607; 3431/4; 8711; 8700; 095; 8618; 2217/17; 6601; 6602; 3425; 3835/1; 3460; 9544; 0156/7; 8713; 8628/2; 3836/1; 3801; 3462; 8622; 8908; 8923; 8691; 8911; 9515; 4109; 9101; 6930/16; 0156/4; 3677; 2217/2; 2217/11; 8602; 9285/1; 8708; 749/3; 3811; 4129; 3833; 8628/1; 0158/18; 8702; 092/2; 8661; 0105/2; 9565; 8905/2; 4133/1; 8917; 2217/27; 4113/2; 8641; 6930/10; 0105/1; 3823; 3454; 3434/9; 0170/4; 9281; 3407/1; 9285/3; 2217/5; 4128; 3413; 2217/16; 3708/1; 2217/26; 8698; 2217/14; 3422; 8601; 8972; 9540; 4133/2; 6930/12; 2217/20; 8657; 8687; 3431/3; 8718; 0104; 3824; 8656; 8603; 8709; 8674; 2217/18; 8658; 7897; 3821; 3428/1; 4118/1; 3431/9; 4126; 0158/11; 3431/2; 8694; 3429/3; 8655; 8662; 0162/1; 8905/5; 8721; 8699; 8673; 0156/8; 3443/1; 8695; 0158/3; 3676; 3671; 8614; 3423; 7867/7; 8617; 3415; 094/2; 2217/28; 3837; 3431/8; 3717; 8619; 8697; 8660; 8905/3; 8909; 3436/1; 7850; 8976; 8720; 9103; 3832; 8684; 6611; 3426; 8645; 8706; 6930/5; 3431/7; 8690; 6930/13; 8907; 0158/15; 8648; 8678; 2217/1; 3436/6; 8646; 8620; 4116; 2217/21; 2217/15; 6614/2; 0162/3; 8950; 3826; 8707; 4117; 3436/16; 0158/17; 3433/4; 094/1; 2217/3; 8607; 6930/14; 3424; 9102; 8716; 9285/2; 3815/5	foglalva, a Kutyahegyig terjedően.
5.	Intermodális csomópont akcióterület	047/8; 1984/2; 1987/1; 1987/3; 1987/6; 2011/49; 2011/60; 2057/2; 2058/2; 1987/5; 2011/46; 2011/64; 2011/65; 2013; 2014; 2015; 2016/1; 2016/2; 2017/1; 2017/2; 2018/1; 2018/2; 2018/3; 2018/4; 2019/1; 2019/2; 2020; 2021/1; 2021/2; 2027; 2028/4; 2028/5; 2029/1; 2029/2; 2029/3; 2030/2; 2030/3; 2030/4; 2030/5; 2031/1; 2031/2; 2032/1; 2032/2; 2033/1; 2033/2; 2033/3; 2034/1; 2034/2; 2035/2; 2035/3; 2035/4; 2036/1; 2036/2; 2037/1; 2037/2; 2038/1; 2038/3; 2038/4; 2039; 2040; 2041; 2042; 2043; 2044; 2045; 2046; 2047; 2048; 2049; 2050; 2051; 2052; 2053; 2054; 2055; 2056; 2057/1; 2058/3; 2058/4; 2059; 2060; 2061/1; 2061/2; 2062; 2063; 2065; 2073; 2074/1; 2074/2; 2075/1; 2075/2; 2076/1; 2076/2; 2077/1; 2077/2; 2078/2; 2078/3; 2079/1; 2079/2; 2080/1; 2080/2; 2081/1; 2081/2; 2082/1; 2082/2; 2083/1; 2083/2; 2084/1; 2084/2; 2085/1; 2085/2; 2086/1; 2086/2; 2087/1; 2087/2; 2088/1; 2088/2; 2089/1; 2089/2; 2090/1; 2090/2; 2091; 2092; 2093; 2094; 2095; 2096; 2097; 2098; 2099; 2100; 2101; 2102; 2103; 2104; 2105/1; 2105/3; 2105/4; 2106; 2107; 2108; 2109; 2313/1; 2313/15; 2313/16; 2313/18; 2313/2; 2313/4; 2313/6; 2313/5; 2398/10	Az akcióterület a történeti Torbágy településrészt érinti, mely magába foglalja a vasútállomás és környezetét, az 1. sz. főúttól a Fő utcáig.



Kijelölt akcióterületek és komplex beavatkozások térbeli lehatárolása

KOMPLEX BEAVATKOZÁSOK

A komplex településfejlesztési projektek olyan többdimenziós kezdeményezések, amelyek átfogóan javítják a város működését, infrastruktúráját, szolgáltatásait, összességében a lakosság életminőségét. A projektek többségére jellemző, hogy az infrastrukturális beruházások mellett „soft" típusú (pl. szemléletformálás, ösztönző programok, kampányok) projektelemeket is tartalmaznak.

- ***Üdülőterületek (Katalin-hegy, Peca-tó) turisztikai és tájrehabilitációs fejlesztése***
- ***Szőlőhegyek (Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy) turisztikai, borászati és tájrehabilitációs fejlesztése***

HÁLÓZATOS BEAVATKOZÁSOK

A hálózatos beavatkozások – az akcióterületi projektekhez hasonlóan – egymással összehangolt, térben kapcsolódó projektek. A hálózatos beavatkozásokra jellemző, hogy a városhasználatot kényelmesebbé téve összekötik a helyi lakosok érdekeit a várospolitikai törekvésekkel több, akár azonos jellegű projektelemből állnak, városrészekre, vagy a település egészére kiterjednek. A városi élet változatosságát erősítik, integrálják a helyi lakosság kezdeményezéseit jellemző, hogy a különböző projektelemek egy együttműködő rendszer részeit képezik. A hálózatos fejlesztési tevékenységek a következő intézkedési területeket ölelik fel:

- ***Közlekedésszervezés, -fejlesztés (Közlekedés-fejlesztési Koncepcióval összhangban),***
- ***Közszolgáltatások hálózatfejlesztése,***
- ***Kék- és zöld infrastruktúra fejlesztése.***

NEM BERUHÁZÁSI JELLEGŰ TEVÉKENYSÉGEK

Egyre erőteljesebb hiány a közösségek megtartó ereje, az egyéni érdekek egyoldalú megjelenése korlátozza a felelős sokszempontú várospolitika érvényesülését. Amíg a városi szövet fizikai átalakítása közvetett módon hat a települési életre, addig a biatorbágyi lakosság életminőségének közvetlen javítását, a városi lét lehetőségeinek felfedezését, megélését elsősorban a „soft" típusú beavatkozások biztosítják.

EGYEDI BEAVATKOZÁSOK

A város egyedi beavatkozásaihoz azon fejlesztések tartoznak, amelyek túlmutatnak a fejlesztési kategóriákon, azonban a stratégiai célok megvalósulásához nélkülözhetetlenek és jelentősen hozzájárulnak. Az egyedi beavatkozások a következő intézkedési területeket ölelik fel:

FINANSZÍROZÁS, ÜTEMEZÉS

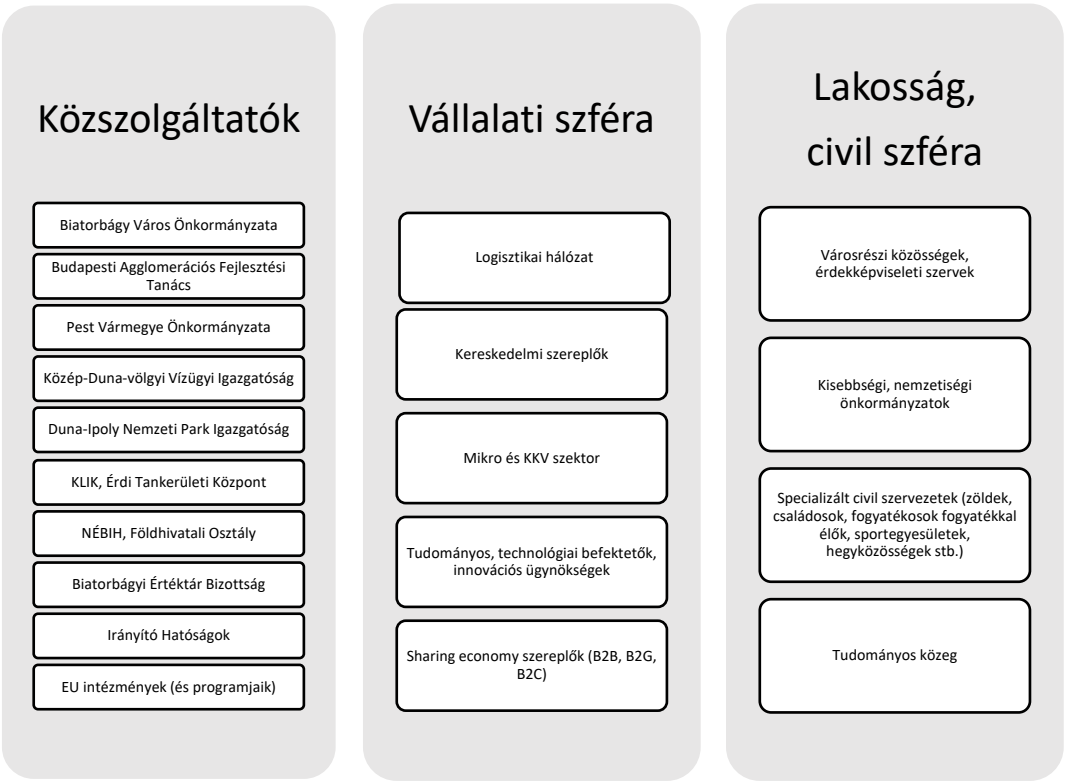
A beavatkozások legfontosabb finanszírozási lábát a támogatási források adják. A rendelkezésre álló támogatási források legjelentősebb részét az Európai Unió költségvetéséből társfinanszírozott operatív programok (elsősorban: TOP Plusz, KEHOP Plusz és DIMOP Plusz) jelentik. Biatorbágy számára kedvezően alakul a 2021-2027-es időszak, mivel a fejlettségi mutatóiban a fővárostól elmaradó Pest vármegye levált Budapestről és önálló régióként jogosult uniós forrásokra.

Az egyéb európai uniós támogatási lehetőségek közül megemlíthető a Helyreállítási és Rezilienciaépítési Eszköz, a Városokkal a Városokért Program (EUCF), az Európai Unió környezetvédelmi és éghajlat-politikáját támogató programja (LIFE), a fenntartható városfejlesztést támogató Urban Innovative Actions (UIA) és URBACT kezdeményezés, valamint az EU kutatási és innovációs keretprogramja, a HorizonEU. Külön kiemelendők a projektfejlesztési támogatási eszközök, amelyek célja a tervezés és a valós beruházások közti szakadék áthidalása; megvalósíthatósági tanulmányok, pénzügyi-üzleti tervezés, valamint beszerzési eljárások lebonyolításának segítségével, közreműködésével. Ide sorolandó az Európai Energiahatékonysági Alap (EEEF), az Európai Helyi Energetikai Támogatás (ELENA), valamint az európai régiók beruházásait támogató közös program (JASPERS).

Az ágazati fejlesztéseket lehetővé tevő hazai források nyomon követése és igénybevétele kiemelt fontosságú a város szempontjából. A közvetlen kormányzati források mellett várhatóan elérhetők lesznek más hazai források is (pl. Nemzeti Együttműködési Alap, Nemzeti Kulturális Alap, Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Alap, Kisfaludy Turisztikai Fejlesztési Program stb.).

A támogatási források kiemelten fontosak a város fejlesztési elképzeléseinek megvalósításához, mivel az önkormányzat saját bevételei többnyire csak ezen források igénybevételéhez szükséges önerő biztosítására elégségesek. A jövőbeni fejlesztéseket negatívan befolyásolhatja a jogszabályi környezet turbulens változása, a gazdasági recessziós kilátások, valamint a dedikált hazai és uniós források körüli bizonytalanság, emiatt szükséges lehet a projektek ütemezésének, finanszírozási lehetőségeinek felülvizsgálata a jövőben.

A fejlesztésekbe involválódó lehetséges partnerek, aktorok meghatározását, valamint csoportosítását az alábbi ábra mutatja be. Fontos kiemelni, hogy az akcióterületeken végbemenő fejlesztések esetében az önkormányzat ösztönző, katalizáló, befolyásoló pozícióban van. A helyi gazdasági és civil szervezetek relatíve alacsony tőkebevonó képessége miatt elsősorban az üzemeltetésben vállalhatnak jelentősebb szerepet.



A városfejlesztésben részt vevő lehetséges aktorok meghatározása és csoportosítása. Saját szerkesztés

A fejlesztési célok megvalósításához szükséges az egyes beavatkozások ütemezésének megtervezése. Mivel a településfejlesztési terv a korábbi településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát is felváltotta, ezért a tervdokumentum az egyes projektek rövid- (1-3 év), közép- (4-7 év), valamint hosszútávú (8-15 év) lebonyolítását is tartalmazza.

Projekt neve Akcióterületek	**Rövidtáv (1-3 év)**	**Középtáv (4-7)**	**Hosszú táv (8-15 év)**
1. Városközpont akcióterület			
Biatorbágy Városközpont fejlesztése			
Egykori takarékbank épületének hasznosítása			
Egészségház fejlesztése MÁV házak hasznosítása			
2. Szabadság út – Nagy utca akcióterület			
Szabadság út 24. szám alatti ingatlan hasznosítása			
Közterületek humanizált szempontokat szem előtt tartó megújítása			
Kastély felújítás utolsó ütemének tervezése			
Hantai ház hasznosítása			

Iskolai tornaterem építése			
Könyvtár bővítése			
Református temető és környezetének revitalizációja			
3. Nyugati városrész akcióterület			
Tudáspark fejlesztése, további bővítése oktatási elemekkel			
Közpark-füzér fejlesztése			
Szolgáltatások elősegítése			
Katolikus temető fejlesztése			
4. Szarvasugrás, Füzes- és Forrás patak völgye akcióterület			
„Szilvamag” terület hasznosítása			
Iharos Ökoturisztikai Központ			
Füzes-patak rehabilitációja			
Forrás-patak és Madár-forrás rehabilitációja			
5. Intermodális csomópont akcióterület			
Katolikus templom alatti tömb rehabilitációja			
Vasútállomás környezetének rendezése			
Füzes-patak menti központi tér fejlesztése			

Projekt neve	**Rövidtáv (1-3 év)**	**Középtáv (4-7)**	**Hosszú táv (8-15 év)**
1. Komplex beavatkozások			
Üdülőövezetek (Pecató, Katalin-hegy) infrastrukturális és közszolgáltatásokat érintő fejlesztése			
Szőlőhegyek komplex projektcsomag			
Aktív- és ökoturisztikai, tájrehabilitációs fejlesztések			
2. Hálózatos beavatkozások			
2.1. Közlekedésszervezés, -fejlesztés (Közlekedés-fejlesztési Koncepcióval összhangban)			
Járda és parkolóépítés			
Gyalogátkelők létesítése, szabványosítása			
Forgalomtechnikai fejlesztések			
Közösségi közlekedés (helyi buszjárat) továbbfejlesztése			
B+R, P+R fejlesztések			
Kerékpárút-hálózat fejlesztés			
M1 autópálya bővítéssel megépülő csatlakozások (1-es számú főúton, a biatorbágyi leágazást kiszolgáló körforgalom egysávosról kétsávossá (turbó körforgalom) bővítése)			
1-es főút 2x2 sávra bővítése az M1-es autópálya és a Rozália park közötti szakaszon			
Etyek-Sóskúti csomópont átépítése, biztonságos közlekedés biztosítása			
Északi közúti csomópont fejlesztése az 1-es főúton (Páty település területe mellett)			
Schultheisz kanyar – Pátyi út (1-es út) összekötő/elkerülő út			
Közlekedésfejlesztés a Vendel téri (Öntöde u. – Fő u. – Dózsa György u.) kereszteződésnél			
Dózsa György út – Pátyi út csomópontban járda építés és gyalogátkelőhely létesítése a hozzá kapcsolódó Csillag közi híd felújításával			
Belterületi utak, utcák felújítása			
Gyalogos kapcsolatok, átkötések lehetséges helyének vizsgálata és kijelölése			
2.2. (Köz)szolgáltatások hálózatfejlesztése			
Viziközmű Budapest felőli városi bekötő fővezetékének bővítése			
Szennyvíztisztító telep bővítése			

Projekt neve	Rövidtáv (1-3 év)	Középtáv (4-7)	Hosszú táv (8-15 év)
Belterületi közművesítetlen utcák közművesítése	■	■	■
Közvilágítás fejlesztése	■	■	
Térfigyelő rendszer továbbfejlesztése	■	■	
2.3. Kék- és zöld infrastruktúra fejlesztése			
Települési kék- és zöldinfrastruktúra (ÖKO-lánc) ökoszisztéma szolgáltatásokat bővítő továbbfejlesztése, zöld utak, lovas és kerékpáros nyomvonalak további fejlesztése mellett	■	■	■
Fasor rekonstrukció	■	■	■
Csapadékvíz gazdálkodás fejlesztése	■	■	■
3. Nem beruházási jellegű tevékenységek			
Zöld Infrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterv (ZIFFA) elkészítése	■		
Fakataszter, faápolási terv készítése	■		
Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv (ITVT) elkészítése	■		
Fenntartható Energia- és Klímaakcióterv (SECAP) elkészítése	■		
Klímabarát Települések Szövetségéhez történő csatlakozás	■		
Önkormányzati ingatlangazdálkodási koncepció keretében szolgálati lakásprogram kidolgozása	■		
Városmarketing koncepció kidolgozása	■		
Rendezvények, tematikus programok szervezése	■	■	■
Egészségmegőrzés, prevenció	■	■	■
4. Egyedi beavatkozások			
Szolár, és szélenergia-park kialakítása megfelelő adottságokkal és tulajdonviszonyokkal rendelkező területen (megújuló energiatermelés)	■	■	
Vállalkozói környezet fejlesztése	■	■	■
Alulhasznosított ingatlanok hasznosítása	■	■	■
Szennyvíztelep létesítése a Paul Hartmann utcában található gazdasági területeken		■	
Multifunkcionális csarnok kialakítása a Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola területén	■	■	

MEGRENDELŐ: **BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
2051 BIATORBÁGY, BAROSS GÁBOR U. 2/A.
KÉPVISELŐJE: KOCSIS JÓZSEF POLGÁRMESTER
URR GÁBOR MB. FŐÉPÍTÉSZ

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.
Tóth Helga	okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	Város-Teampannon Kft.
Virág Debóra	okl. tájépítészmérnök	Város-Teampannon Kft.

SZAKÁGI TERVEZŐK:

Társadalom, humán infrastruktúra:

Polgár Judit	szociológus	Üzenet Kft.

Gazdasági szakértők:

Varga-Ötvös Béla	településtervező	ÉrtékTérkép Kft.
Szebeni Dávid	okl. közgazdász	Enrawell Consulting Kft.
Siha Zoltán	okl. közgazdász	Enrawell Consulting Kft.

Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem:

Móricz Anna	okl. tájépítészmérnök TK 13-1323	Egyéni vállalkozó

Közlekedés (a tervezés első, 2022. júliusától 2025. decemberéig tartó szakaszában):

Macsinka Klára	okl. építőmérnök KÉ-K, Tkö 13-1017	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.
Boldizsár Attila	okl. infrastruktúra-építőmérnök	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.

Közlekedés (a tervezés második, 2026. márciusában megkezdett szakaszában):

Gyalay-Korpos András	okl. építőmérnök KÉ-K, KÉ-L 01-17677	Értékterv Kft.
Farkas László	okl. településmérnök TT, Tkö 01-16873	Értékterv Kft.

Közmű:

Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök TE, TH, TV 01-2418	KÉSZ Közmű Kft.
Szolóczki Bálint	közmű szakági tervező	KÉSZ Közmű Kft.

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (forrás: Lechner Nonprofit Kft. szolgáltatta állami alapadat; 2026. február).
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.