

BIATORBÁGY KÜLTERÜLETEI KONCEPCIÓ 2025.09.17

Összeállította: Kocsis József

Bevezető

Jelen koncepció kiindulási alapja a 2022. júniusi **BIATORBÁGY SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY KONCEPCIÓ** (későbbiekben: Szőlőhegyek tanulmány), amely jelen dokumentum mellékletét képezi. A Szőlőhegyek tanulmány bevezető részét az olvasó figyelmébe ajánlom.

Szőlőhegyek tanulmány szerinti ajánlások felülvizsgálata

Biatorbágy a Budai dombvidék vonzó gyöngyszeme sok és különféle értékkel, egyedi természeti, táji és városszerkezeti adottsággal. Ha ránézünk a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervére, akkor látjuk, hogy a hatalmas nagyságú szürke települési térség mellett jóval kisebb méretben ugyan, de jelentős kiterjedésű, a tervben okkersárgával jelölt kertes mezőgazdasági terület található.

Elsősorban az agglomeráció dombosabb részén, így Biatorbágy területén találunk még kertes területeket. A térképen azt is látjuk, hogy a kertes területek 95 %-ban határosak a települési területekkel, így különösen kitettek a veszélynek, hogy folytatódik ezen területek intenzív, illegális, individuális érdekek mentén való beépülése.

Az ingatlanpiaci trendek jelzik, hogy az utóbbi években tovább erősödött a természetközeli lakóhely iránti igény, amelyre a pandémia mellett a kormány zártkertekkel kapcsolatos ellentmondó intézkedései, valamint az ingatlanforgalmazók nem teljes körű tájékozottsága és tájékoztatása is jelentősen rásegített. Biatorbágyon is a belterülethez, közlekedési utakhoz viszonylag közel helyezkednek el ezek a veszélyeztetett kertes területek, ugyanakkor az is tény, hogy a kiemelkedően jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező Biatorbágy a valóságban közelebb van Budapest központjához, mint a főváros néhány külső kerületének lakóövezetei.

Az eddigi agglomerációs folyamat eredményei, a hatalmas méretűvé növekedett települési térség, a szennyvízkezelési, közlekedési, közterületi infrastrukturális ellátások hiányosságai, erózió, fűtési eredetű légszennyezés, a települési szolgáltatások hiánya több tíz hektár nagyságú területeken, egyre nagyobb feszültségeket okoz. Egy-egy településnek ezért elemi érdeke ennek a hosszú évtizedek óta zajló spontán, kaotikus beépülési folyamatnak az irányítása, szabályozása.

A fő gond az, hogy a hagyományos családi házas lakóterületi növekedés, a klímaváltozás 'segítségével' pont a természetközeli jellegét pusztítja el.

A megoldás kulcsa a tájhasználat következetes szabályozása és az ezzel ellentétes tevékenységek korlátozása, felszámolása. Biatorbágy kertes mezőgazdasági területei közül – a természeti erőforrások fenntartható használata mellett – ki kell emelni az ökológiai, tájképvédelmi, környezeti elemek és rendszerek védelme szempontjából fontos területeket, és alapvetően más szemléletű szabályozást kell kidolgozni azokra. Természetesen egy új elképzelés, szabályozás kidolgozásakor alapvetően figyelembe kell venni azt, hogy ezek a területek is magántulajdonban vannak, azaz korlátozottak az önkormányzat beavatkozási lehetőségei. Az egész agglomeráció és Biatorbágy elemi érdeke azonban, hogy az ökológiai állapot ne romoljon tovább!

Egy új, differenciált szabályozással meg kell akadályozni a 'spontán' létrejött, sokszor jogszerűtlen, sűrű beépítés további terjedését. Sem a vízbázis jelentős terhelése, sem a környezetet szennyező tisztítatlan szennyvíz mennyiség nem megengedhető. Az új koncepció és szabályozás kidolgozásának azonban akkor van értelme, ha az párosul egy következetes hatásági munkával, a szabályozástól eltérő, illetve az

engedély nélkül folytatott tevékenységek felszámolásával.

A maradék borvidéki területen, illetve a még kevésbé sűrűn beépült részeken – a kormány zártkerti programja szándékával összhangban – a mainál jóval nagyobb telkeken kell megteremteni egy gazdag növényállománnyal rendelkező, lakófunkciót is befogadó gazdálkodó-fenntartó tájhasználat kereteit, feltételeit.

A kialakult közlekedési hálózat, a tájszerkezet kismértékű módosításával, a beépíthető telekszélesség és telekméret megnövelésével elméletileg és gyakorlatilag is csökkenthető a vízfogyasztás és a szennyvíz kibocsátás, míg az ésszerű csapadékvízgazdálkodáshoz szükséges terület is adottá válik. A korszerű közműpótlók alkalmazásával elképzelhető egy kevésbé szennyező, 80 %-ban növényzettel borított, a hagyományos pannon szőlőhegyek beépítéséhez (0,5-1 ha /épület) hasonló állapot elérése, XXI. századi infrastrukturális feltételek kialakítása mellett. Az ilyen önfenntartó ingatlanok hosszabb távon is értékállóak lehetnek az ingatlanpiacon.

Valóban kihívás, hogy a területek adottságaihoz igazodva lehatárolásra kerüljenek azok a határrészek, amelyek 'átformálása' lehetségesnek látszik és azok is, melyek a jövőnk, létbiztonságunk érdekében nem építhetők be. Ugyanakkor javaslatot kell tenni arra, hogy milyen módon képzelhető el akár települési, akár központi forrásból segíteni az együttműködésre alapozott differenciált átalakulási folyamatot.

Feltárandók azok az akadályok, amelyeket kitartó egyeztetésekkel, szívós szervező munkával meg kell szüntetni ahhoz, hogy ez a nagytelkes, növényzetben gazdag, a város karakterét meghatározó esztétikus tájrészlet, táji környezet a XXI. századi fenntartható kertes világ keretében újjászülethessen.

Javaslatok összefoglalása – Szőlőhegyek tanulmány ajánlásaival

A települések szerves részét képező szőlőhegyek az 1960-as évektől indult országos zártkertesítés során átalakultak, a megindult aprózódás mellett a településkörnyéki szőlőhegyek tájkompatibilis hasznosítása és a fenntarthatóság egyensúlya megbomlott. A berendezkedés során több évszázados tájhasználati kultúra ment tönkre szép lassan, annak ellenére, hogy sok területen virágzó kertművelés is folyt, közösségek teremtődtek, sőt a zöldfelület jelentős mértékben spontán módon növekedett.

Az egyensúly bomlását fokozta az 1990-es évektől beinduló bérlakásprivatizáció egyik előre nem látott következménye, amely sok helyütt megváltoztatta a zártkertek státuszát, különösen a szép fekvésű, jól megközelíthető, infrastruktúrával viszonylag ellátott városkörnyéki területeken. A szuburbanizáció berobbanásával ugyanis elindult a zártkerti telkek egy részének lakóövezetté történő átalakulása, amelyre ráerősített az eredeti telektulajdonosok elöregedése, a kertes tájhasználat fokozatos csökkenése.

Az ezredforduló után a nagyvárosi, különösen a budapesti ingatlanárak emelkedése és az autóállomány gyors növekedése újabb kiáramlási hullámot indított el a városokból. A legutóbbi pandémiás évek ugyancsak felerősítették a városkörnyékre költözés folyamatát, aminek következtében a dráguló belterületek felértékelték a – még mindig olcsóbb! – zártkerti ingatlanokat. A szociális szakadék szélesedése miatti kiköltözés, az engedély nélküli építéssel összefüggő konfliktusok felerősödtek. A jogszabályváltozások - a lakhatás, a jogszerűség, az önkormányzati kompetenciák és az építésigazgatás területén - sok településen - szinte megoldhatatlan érdekkonfliktusokat idéztek elő.

A folyamat következményeként a tulajdonosi struktúra és a tájhasználat korábbi egysége végzetesen megbomlott, és új, sokérdekű, nehezen kezelhető változási irányok bontakoztak ki. A kedvezőtlen, nehezen kezelhető folyamatok Biatorbágy településen is több évtizeddel ezelőtt beindultak. A hatályos jogszabályok alapján jelenleg beépítésre nem szánt szőlőhegyek értékteremtő tájalakítása érdekében j, a meglévő tájrömbölő trendeket megfékező, a szembenálló érdekeket integráló, egyensúlyba hozó megoldások irányába mutató beavatkozásokra van szükség.

A vizsgálatok kidolgozása során világossá vált, hogy a szőlőhegyek tájhasználatának a város egésze

számára kedvező alakítása olyan koncepcionális változásokat eredményezhet, melyek tisztázására mélyebb elemzések szükségesek a város egészének kontextusában.

A vizsgálatok eredményeként az alábbi összegző állítások, értékelések kerültek megfogalmazásra:

1.

Fordulópont előtt áll a város. A tágabb térségben számos okból erősödő szuburbanizáció igen komoly fenyegetést jelent a város magas életminőségét biztosító nagyértékű táji környezetre. A városklímát stabilizáló, a villámárvizeket lassító, a sokcélú zöld környezet folytonosságát, szolgáltatásait megadó szőlőhegyeken zajló változások kritikus szinten állnak.

2.

A hajdan volt falvakból összenőtt, kompakt várossá fejlődött Biatorbágy megfelel a Kárpát medence lakói által kialakított hagyományos településformáknak. Az eddigi, évtizedeken átívelő tudatos településpolitika eredményeinek robbanásszerű szétesése vizionálható, amennyiben a szőlőhegyi (és üdülőterületi) tájhasználat változását nem sikerül értékalkotó irányba csatornázni.

3.

A szőlőhegyek használata, az ott folyó jogszerűtlen, és szabálytalan építkezések és telekhasználat, nem lokális kérdés, nem individuális érdek, nem magánügy. A szőlőhegyek folyamatai minden egyes biatorbágyi lakost érintenek.

4..

A várospolitikai számos dokumentumban elköteleződött a szőlőhegyi tájhasználat ökológikus-ökonómikus-klímastabilizáló szerepének alakításában. Az egyesületek a partnerség első köreiből a térfoglaló folyamatok legalizálását állították előtérbe. A szabályozási javaslatunk ezt tükrözi: A kialakult állapot javítását, konszolidációját a védelem elfogadása mellett.

5.

A hatályos szabályoktól eltérő, illegális, kaotikus építkezések, telekhasználatok nemcsak a zöldfelületeket falják föl, hanem tartós talaj- és környezetszennyezéssel/károsítással járnak a közművek és közszolgáltatások hiányában. A szőlőhegyi vonzó értékek folyamatosan erodálódnak, ezért megismertetésük (tudatosításuk), védelmük, értékőrző/értékteremtő programozott kezelésük, fejlesztésük nem halasztható.

6.

A szőlőhegyeken több, láthatóan nem mezőgazdasági és nem borászati tevékenységet folytató telephely is működik.

7.

A szőlőhegyek kezelése, fejlesztése, megújítása során alapelvvé, jó gyakorlattá kell tenni az önkormányzati, hatósági jelenlétet, a tulajdonosi/lakossági szabálykövetést és együttműködést.

8.

Szükséges nyílt és erőteljes kommunikáció a további illegális beépítések megakadályozására.

9.

A telek és tömb méretek vizsgálata, illetve a szőlőhegyek fejlesztési szempontú osztályozása alapján egymással párhuzamosan több, az adott területre jellemző, ésszerű, értékőrző tájhasználatot megerősítő modell kidolgozása javasolt. Az eltérő modellekre kidolgozott mintatervek alapján becsülhető az optimális birtokméretekhez tartozó gazdasági és lakófunkciót is befogadó épület.

10.

Az adottságokból fakadóan a különböző modellek eltérő megoldási csomagokat kell magukba foglaljanak, melynek része a szükséges infrastruktúrák differenciált megoldása is.

11.

A tájvédelem, tájfenntartás egyik jövőorientált, tájkompatibilis fizikai eszköze az erdősítés, ezért a természetben meglévő erdők védelme elsődleges feladat.

12.

A vizsgálatok kimutatták a fókuszált és széles körű egyeztetések és edukáció hiányát. Széles körű partnerségi egyeztetés szükséges az értékteremtő tájalakítás érdekében.

Hogyan tovább - Szőlőhegy tanulmány alapján

A következőkben a hazai településpolitika jellegzetes gyakorlatainak megfelelő két klasszikus forгатókönyv mellett harmadikként, egy innovatív, a trendeket figyelembe vevő és a települést nyomás alá helyező erőket integráló, az erőforrásaikat bevonó lehetőségeket gyűjtöttük össze a Szőlőhegy tanulmány alapján.

1. SPONTÁN ÁRADÓ FOLYAMATOK - FOLYTATÓDIK, AMI ELKEZDŐDÖTT

Erősen pesszimista vízió, amelyben a városra nehezedő és egyre erősödő beköltözési nyomás nem kis részeként a szőlőhegyi honfoglaló tulajdonosok letelepedésének egyre súlyosbodó következményeivel kell szembenéznie az önkormányzatnak, illetve a település teljes lakosságának. A négy hegyen található közel 2000 db (-10% erdő), átlagosan 1500-1600 m² –es telek lakóhellyé válik, azaz kb. 1800 db változó méretű és minőségű lakóépület is megépülhet, ahol több mint négyezren (2,3 fő/lakás) fognak lakni. Ennek a tekintélyes számú embernek a történetileg kialakultól eltérő táj- és környezethasználata a terület természeti adottságainak helyrehozhatatlan károsodását, a táj felélését fogja eredményezni. Csökkenő zöldfelületek, erdőpusztulás és talajerózió egyfelől, felszín alatti vizek, talajvíz-, talaj-, és légszennyezés másfelől fogja jelezni a bekövetkező környezetkárosodást.

A beavatkozás nélküli, szabadjára engedett folyamat végeredményeként a ma még vonzó táji környezet helyét kaotikus rendezetlenség váltja fel.

2. ERŐS ÖNKORMÁNYZATI AKTIVITÁS - ELLENÉRDEKEK EGYMÁSNAK FESZÜLÉSE

A beköltözési trend nem csillapodik, sőt. Az önkormányzat a város érdekében - összefogva az ebben partnerséget vállaló civil szervezetekkel – igyekszik a rendelkezésére álló eszközökkel beavatkozni a kedvezőtlen kifutású folyamatokba. A tudatosan felvállalt és erősödő önkormányzati aktivitás a szőlőhegyek belakásának korlátozása és fékezése érdekében a jogalkalmazás és szabályozás eszközeivel élve együttműködve az építési és környezetvédelmi hatóságokkal, hegyközséggel, nem riad vissza a folyamatos ellenőrzéstől és az indokolt bírságok kiszabásától. Azonban nem csak bírságot, de saját hatáskörében bizonyos támogatási eszközöket is megalkot és alkalmaz, melyekkel a trendeket alakítja az együttműködő tulajdonosokkal.

Eközben a feszültségek, érdekkülönbségek nem csökkennek, sőt egyre nyíltabbá válnak. Az önkormányzat és a városvédő civilek jó esetben valamelyest lassítani képesek a tájrombolás folyamatát, miközben a "szélmalomharc" állandósul, az önkormányzat tettekéssége hol erősödik, hol lanyhul. A hegylakók - növekvő számban - egyre roncsozottabb, kaotikus környezetben élnek, állandó nyomás alatt tartva az önkormányzatot az ellátási és infrastrukturális követeléseikkel.

3. TÁJVÍZÍÓ - KREATÍV MODELLEK - INNOVATÍV ÉS INKLUZÍV FOLYAMATIRÁNYÍTÁS

Ebben az ideálisnak tartott jövőképben megvalósul Biatorbágy különleges tájhasználati, táji és építészeti értékeinek és a szőlőhegyek látens területkínálatának 21. századi, felelős tájfenntartó életmódkínálatba való átalakítása.

A mai alacsony hatékonyságú gyakorlatoktól eltérő módon, az önkormányzat irányítása mellett, az érdekelt felek együttműködésével, új és úttörő gyakorlatot és megoldásokat alkalmaz a város saját rövid- és hosszútávú érdekeinek védelme érdekében. A megszokottól eltérő gyakorlat első és döntő mozzanata az érintettek - az egyes hegyek meglévő civil szerveződéseinek - megnyerése az önkormányzattal való együttműködésre.

Nem kerülhetők meg a városlakók igen aktív civil szervezetei sem, ami további együttműködést egyeztetést igényel. A szőlőhegyek egy része a jövőben tájbankként működik, ahol az erdők, illetve a természetes vegetáció biztosítja a természeti környezet nyújtotta hasznokat és "szolgáltatásokat" a város számára. Más részeken életmódkínálat alapján olyan területhasználat valósul meg, ahol a tájfenntartás és a tájban élés egyensúlyban van, a környezetet nem károsítja az emberi jelenlét. Cél, hogy a közös munka és erőfeszítések eredményeként a fenntartható és klímakompatibilis szőlőhegyi kertgazdálkodás keretei között, hozzávetőleg 4-500 db nagy telken rendezett és legális módon épülhessen 1-1 lakóház, ami kb. 1500 "hegylakót" jelenthet.

Tájvízió – Szőlőhegy tanulmány

„A táj – jólétünk forrása

A táj több, mint a domborzat, a növényzet, a vizek és a települések összessége és több, mint a tájkép. A táj életünk tere és alakítója, természeti és kulturális örökségünk hordozója. Bárhol is élünk, városban vagy falun, leromlott vagy kiváló állapotú területen a táj meghatározza életminőségünket és gondolkodásunkat is. A táj mindenhol egyformán fontos része az emberek életminőségének. Jelentős szerepet játszik a nemzeti és a helyi identitás kialakulásában és megerősítésében is. Úgy segíti elő a helyi kulturális fejlődést, hogy egyben gazdasági tevékenységeket segítő erőforrásként is működik.”⁴

A biatorbágyi szőlőhegyek majdani arculatát, szerepét a történelmi múlt építő-termelő munkája (történeti tájformálás), a jelen sodródó, hektikus, felélő tájhasználat és a jövő tudatos tájalakítása együttesen fogja meghatározni. Fontos hangsúlyozni, hogy a települési szintű harmonikus, egyensúlyos tájhasználat megteremtése a klímaválság hatásmérséklésének kulcseleme.

Stratégiai modellek a Szőlőhegy tanulmány alapján

A jövőkép irányába történő haladás érdekében a stratégiába foglalt célok eltérő modelleket igényelnek. A modellek egymás melletti, feletti egyidejű működtetésével érhetők el a megfogalmazott célok, jelen esetben a szőlőhegyek értékteremtő bevonása a városműködés és a környezetállapot stabilizálásába.

A 24. órában vagyunk, a totális káoszt és a visszafordíthatatlan klíma- és környezeti helyzet elérését illetően. Kedvező esetben a szőlőhegyek 50-60%-án lehet a ma hatályos törvényi és jogszabályi előírásokon is túllépő, de élhető és elfogadható tájhasználatot biztosítani. Emellett a városnak, és az önkormányzatnak fel kell készülnie egyes külterületi zónákban a folyamatos településüzemeltetési többletfeladatok ellátására.

A javasolt modellegyüttes három modellt foglal magába, melyek:

- a városlakók tájbankja, tájpotenciált őrző állapotú területek elidegeníthetetlen közös lakossági/városi tulajdonba vétele a klímastabil város/táj együttes elérésére érdekében, a meglévő, romló klímaállapot, környezetminőség, a város komplex élhetősége és a jövő generációk jól-léte érdekében
- tájgazdálkodási stratégiai modell a tulajdonosi érdekeket figyelembe vevő, az adottságok miatt

korlátozott – és a teleknagysággal szabályozott - lakófunkciók elhelyezésének integrációja a kultivált tájfenntartás kötelezettségének biztosítása mellett.

- hegyközségi modell: a közösségi érdekekkel harmonizáló telek és tájhasználat gyakorlatának ismertetésére és önszabályozó szervezeti rendszerének alulról építkező kidolgozására irányul (felelős hegyközségek, önkormányzat és felkészült egyesületek közös jogszerű döntései – közös működtetése - önszabályozás)

Az egyes modellek részletes bemutatását az alábbi fejezetek tartalmazzák.

Tájbank a Szőlőhegyek tanulmány alapján

A tájbank, a tájpotenciált őrző területek közös tulajdonlása, a szőlőhegyek természetes termelési potenciáljának és az ökoszisztéma szolgáltatásainak védelmét, valamint a jövőbeni komplex tájhasználat lehetőségének fenntartását alapozza meg, támogatja a városlakók környezet-biztonságát, életterének sokszínűségét. A modell közösségi alapon indulhat el, melynek gazdája az önkormányzat és a biatorbágyi lakosság, ill. ingatlan tulajdonosok. A tájbank lényege: el nem idegeníthető összvárosi, közösségi és részben önkormányzati tulajdonú, jó ökológiai adottságú, elsődlegesen ökoszisztéma szolgáltatásokat nyújtó területek közös birtoklása, fenntartása, használata, az önkormányzat által menedzselt kezelésben.

A tájbanksi területek kialakításának célja és használata több síkú: kondicionáló, klímarezilienciát erősítő, rekreációs, ökogazdálkodási, tájképvédelmi, refugium és ökológiai szolgáltatásokat tartósan és fenntartható módon biztosítani a helyi lakosság részére. Rendszere mozaikos, területe folyamatosan fejlődő. A meglévő önkormányzati és állami tulajdonú területeket ebből a szempontból osztályozni kell és el kell különíteni azokat, melyek erre alkalmasak.

A tájbanksi területek jól védett közösségi tulajdonként szabályozandó, erősen korlátozott építési lehetőségekkel. A területvásárláshoz közösségi alapot, alapítványt célszerű létrehozni. Ennek forrásai lehetnek: adományok, önkormányzat költségvetésében rendszeresen elkülönített alap, környezetvédelmi bírságok bevételeinek egy része, magán személyek támogatása, településrendezési szerződésekben előírt erdőtelepítési, zöldterületpótlási követelmények stb., megvalósítása.

A programba az *ingatlantulajdonosok önként felajánlhatják a város számára telkeiket*, de a zártkerti ingatlanok rendeltetésszerű hasznosításának, fenntartásának elmulasztása esetén az önkormányzat is kezdeményezheti az adott telek tájbanksi programba való bevonását.

A tájak ökoszisztéma szolgáltatásai biztosítják az emberi életminőséget, annak alapvető (pl. jó minőségű víz, levegő, termőföld, élelem, zöld környezet) és összetett struktúráit magában hordozva a kultúra és helyi identitás elemeit is.

Tájgazdálkodási modell a Szőlőhegyek tanulmány alapján

A *tájgazdálkodási modell* jeleníti meg azt a változtatási irányt, amely a különleges életmód kialakítására ad lehetőséget. A *javaslat életmódkínálata egyedi, személyre szabható, tágas, dombvidéki térben zajló fővárosközeli vidéki életvitelt biztosít.*

A tájgazdálkodást folytató birtokok területén (legalább 3000 m²felett) megfelelő méretű lakhatást is biztosító (udvarház/tanya/rezidencia/...) és gazdasági funkciót is befogadó épület helyezhető el. Az épület és telek, mint gazdálkodási egység jelenik meg a tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben, a később vázolt, részben hatályban lévő szabályozási előírás javaslatok szerinti telepítéssel és paraméterekkel.

A tájgazdálkodás alapkritériuma a telkek terület 80%-ának művelése, ami feltétele a lakófunkció elhelyezésének, a fennmaradó területen helyezhető el az épület és a hozzá kapcsolódó parkos kertrész a berendezésekkel. A telken Az előírt művelési kötelezettség keretében lehetőség van saját elképzelés alapján történő gazdálkodásra (szőlészet-borászat, gyümölcsös-pálinka, korlátozott állattartás, ligeterdős tájkert, gyepek-liget stb.), valamint a tág keretek közötti kultivált területhasználat kialakítására.

A lakhatás infrastrukturális feltételeinek megteremtése az egyedi igények és az autonóm ellátó rendszerek széles kínálatán alapulhat, mivel a 2 lakás/hektár sűrűségű terület nem közművesíthető. A szolgáltatókkal, a hegyközösséggel és az önkormányzattal történő megállapodások alapján bizonyos szolgáltatások kiépülhetnek.

A fentiek megvalósulása érdekében meg kell haladni a kertes mezőgazdasági területfelhasználás kisüzemi telekstruktúráját, valamint meg kell változtatni a telkek földhivatali státuszát, mivel a zártkerti művelés alól kivett telkeken lakóépület nem helyezhető el. Az ellentmondó és félreértett központi szabályozás nyomán megvalósult a telkek mezőgazdasági művelés alóli kivétele, ez a szőlőhegyi telkek több mint felét érinti. A modell lényege szerint a kivett telkek földhivatali eljárás során művelési ágba történő visszaállításával felelhet meg a mezőgazdasági övezetként való kezelésnek. Ekkor válhat lehetővé a megfelelő telekméret és a művelés mellett a lakó funkció elhelyezése.

A telekstruktúra nagytelkes irányba történő változása - a meglévő adottságokat figyelembe véve - az OTÉK szerinti két lépcsőben történhet: „szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m²telekterület felett helyezhető el” lakó rendeltetés.

Ebben a modellben min. 3000 m²-es (intenzív tájgazdálkodási terület) és min 6000 m²-es (tájkerti tájgazdálkodási terület) telkeken létrejövő és művelés alatt álló birtokok együttese alkot élhető, egyedülálló, magas minőségű, tágas életteret a tulajdonosnak. Az ilyen kiemelkedő szerepű és értékű birtokok udvarházainak együttese különleges lehetőséget jelentenek az ingatlanpiacon. Más dimenziókban ezek kapcsolódása-hálózata egy erős fenntartható tájszövetet, klímakompatibilis mozaikot alkot, mely mind az itteni tulajdonosok, mind a városlakók számára előnyös.

A modell eredményeként a tájkarakter védelme és ezen keresztül a biatorbágyi klíma, táj és identitás őrzése új lendületet vesz.

A tájgazdálkodás az ökológikus (természetszerű) kialakítást, ökonomikus fenntartást is megjeleníti, ahol a sajátos művelés, a kert rekreációs, társadalmi státusszimbólum és díszítő funkcióját is előtérbe helyezheti, a termelési funkció megtartása mellett.

A tájgazdálkodási modell kialakításának és működtetésének feltétele a hegyközösségek alábbi modell szerinti párhuzamos felépítése.

Hegyközösségi stratégiai modell a Szőlőhegyek tanulmány alapján

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve) lényegében kimondja, hogy a területen nem lehet lakóterületet kijelölni, mellyel a helyi szabályozás összhangban van.

A hegyközösségi modell progresszív javaslata bemutatja azt a terület átalakításához nélkülözhetetlen mögöttes együttműködést, értékteremtő, felelős önszerveződést, civil támogatást, ami túlmutat az önkormányzat beszűkített hatáskörén, képességein.

A hegyközösségi modell kialakításának fő okai és szempontjai:

- A régi szőlőhegyi, kertgazdálkodási, zártkerti világ a társadalmi folyamatokban bekövetkezett

változások miatt nem rekonstruálható. A jelenlegi tulajdonosi és telekszerkezet a mai keretek között a fentartható, tájazonos hasznosítást nem teszi lehetővé.

- A külterületek jelen esetben a szőlőhegyek nem hagyhatók magukra - laissez faire laissez passer vagy a gyengén érvényesíthető HÉSZ és TKr szabályozás alapján – mivel az a táji és szociális, valamint a biatorbágyi létfeltételek, társadalmi viszonyok további romlását idézné elő.
- A modell azt mutatja be hogyan lehet a szőlőhegyi ingatlantulajdonosok érdekeit is figyelembe véve olyan fejlesztési és változtatási keretet kialakítani, mely nem rontja a városlakók létfeltételeit és általuk is szeretett táji környezetet, mellyel a kertvárosi klíma, az ingatlanok értékét is befolyásoló látkép, a közművek és a város fenntartható üzemeltetése nem kerül veszélybe, valamint a közlekedés és az ellátórendszerek nem omlanak össze.
- Új, erőteljes, fejlesztő erővel rendelkező csoportok jelentek meg nagytelkes, összközműves lakhatási igénnyel, A mai egyre nagyobb mértékben külső/beköltöző/kiköltöző/városlakó fiatal tulajdonosok összetétele miatt óriási mértékű az érdekek szórása, az egyéni törekvések mindenáron való érvényesítésének szándéka. Ez egy nagyerejű, többnyire valamire, vagy sok mindenre elégséges forrásokkal rendelkező, eltökélt építeni szándékozó csoport. KÉT ERŐS ÉRDEK ÜTKÖZIK, a harmonizált állami, megyei, önkormányzati szabályozás (mely szerint e területen nem lehet lakófunkciót elhelyezni), és a tulajdonosok, be/kiköltözők építési szándéka. Az önkormányzat várospolitikai céljainak megfelelően nem szándékozik új beépítésre szánt területet kijelölni (nem is teheti meg a szőlőhegyek területein).
- A környezeti értékek védelme érdekében a nélkülözhetetlen közművesítési lehetőségek korlátozottak, a bázis és hálózati kapacitáshiányok ténybeli korlátján túl az aránytalan költségű kiépítés és fenntarthatatlan működés miatt is. Ez nem hárítható a városra. Ezért akkora telekterületre van szükség melyen belül lehetőség van a különféle autonóm, alternatív közműmegoldások alkalmazására A közutak, és a szükséges „közművek” kiépítését a hegyközösségbeli tulajdonosok és közösségük vállalja.

Új, a táji adottságokhoz igazodó sűrűségre, telekszerkezetre és ennek megfelelő tulajdonviszonyokra van szükség – a természeti, gazdasági és társadalmi fenntarthatóság érdekében.

Kérdés, hogyan?

- Koncepció. Az érdekeltekkel közösen kialakított jövőkép – elérendő ideális állapot – alapozza meg az egy irányba tartás, ezáltal a megvalósulás esélyét.
- Fokozatosság. A tovább élő régi, és a kereteket feszegető új tulajdonosi attitűd egymás mellett élése jó ideig fennmarad, ezért az átalakulásnak mértéktartónak, konfliktusos helyzeteket kerülőnek kell lennie.
- Intézmény (szubszidiaritás). A jövőkép elérését, a fokozatosság betartását intézményes módon szükséges biztosítani, (az önkormányzat + hegyi egyesületek - hegyközösség) közös intézményének a helyi közösséget, a hegyi és összárosi érdekeket kell képviselnie.
- Eszközök. A megvalósításhoz jogi eszközök és finanszírozási és nyitott együttműködési készség szükséges.
- Önkormányzati részvétel. A külterületi tájhasználat és életvitel nem választható el a település egészétől, azzal szerves egységet alkot, ezért az önkormányzati (összárosi) érdekeknek is meg kell jelenniük.

HEGYKÖZÖSSÉG

Az egykori zártkertek minőségi és lakófunkciójú fejlesztése csak a tulajdonosok, az ott lakók és gazdálkodók aktív közreműködésével, anyagi hozzájárulásával valósítható meg. Kiemelt szerepe van az önkormányzatnak: a fejlesztési folyamat koordinálása, közösségszervezés, a tervek elkészíttetése, a kivitelezésben, működtetésben való közreműködés, az egyedi közművek megoldási módjának

megtalálása, érvényesítése és ellenőrzése, a hulladékgazdálkodás, a közlekedés, a közbiztonság feltételeinek alakítása.

A modell kiépítése során érdemes élni az önkormányzat elővásárlási jogával, ezzel is megteremtve az önkormányzat kezdeményezőképességét. Az önkormányzati intézkedések közül stratégiai jelentőségű lépés lenne ingatlanok vásárlása, illetve annak koordinálása az ingatlanok egyesítési, újraosztási folyamatának, illetve a tájbank kialakításának érdekében is. Önkormányzati telekportfolió létrehozásán keresztül is elősegíthető (eladó telkek felvásárlása) az újrendezés, a kedvezőbb telekstruktúra elérése, annak fenntartható infrastruktúrája. Ösztönözni szükséges a nagyobb telkek helyreállítását, a telekösszevonásokat, a szükséges értékvédelmi és szanálási feladatokat (önkormányzati támogatás tervekészítésre, szervezés, tanácsadás stb.). A nagytelkes összevonás lehetősége felértékeli az eladhatatlan kis telkeket, mert összevonhatók, ami a kistulajdonosok számára kiszállási esélyt ad vagy cseretelek lehetőséget kínál és máshol próbálkozhatnak lakhatással.

Javasolt úgynevezett *hegyfejlesztési alapok* létrehozása egy-egy területen (pl. utca, telektömb, dűlő mentén) a fenti célok pénzügyi segítése céljából. A bevételi oldal a helyi tulajdonosok hozzájárulásaiból, illetve más befizetésekből, felajánlásokból tevődne össze, mint bármely más területi vagy tematikus pénzalap esetében az országban. Az alapok – mérettől függően – hozzájárulnak a hegyközösségek feladatainak végrehajtásához. Az alapképzés nem újdonság általában sem, de Biatorbágyon sem. A városokban nagyszámú társasházi lakóközösség működik komoly felújítási alappal. Ezeknek a közösségeknek az együttműködését közös költségvetések (pénzalapok) is biztosítják. A hegyközösségi modell hatékony működéséhez stabilitás és kiszámíthatóság szükséges, ezért szükség van állandó, normatív alapú bevételi forrásra, aminek bázisa a területméret (négyzetméter, tulajdoni hányad). Ehhez kapcsolható más, a közösség által meghatározott és elfogadott hozzájárulás a helyi célok, feladatok megvalósítása érdekében (lásd társasházak, közműtársulások).

A fejlesztések hegyközösség általi vezénylése mellett be kell építeni a folyamatba a közösségi, együttélési, szabályozási elemeket. A hegyközösségi modell lényege, hogy lefektetett és a résztvevők által elfogadott „házirend” (közösségi szabályzat) alapján használják a telektulajdonosok a „hegyet”, azon belül az ingatlanaikat és a közterületeket.

A hegyközösség (egyesület) választott, operatív szervezetet hoz létre, melynek fő feladatai:

- tájhasználat rendjének összehangolása,
- értékvédelem, tanácsadás, telekrendezésben való részvétel
- közös finanszírozás meghatározása, menedzselése,
- a természetközeli életmód megőrzése, tájbank fejlesztése,
- érdekvédelem,
- öniségazgatási feladatok (előírások, bírságok, intézkedések stb.),
- közös arculat kialakítása,
- települési értékvédelem, településképf formálás,

A hegyközösségekben a vizionált tájban élő ember életmódja a belterületi ingatlanhasználat és lakhatás, illetve a volt zártkerti telekhasználat és életvitel között helyezkedik el. Olyan emberek, családok számára ideális, akik nagy területen, zöld környezetben szeretnek élni. Akik gondozzák kis birtokukat. Mindezt polgári miliőben folytatják, a közmű rendszert egyedi módon, vagy közösségi szervezésben megoldják, gondozzák, óvják, környezetüket. A tájhasználat itt kifejtett, *életmódhoz kapcsolt szabályozása* területnagysággal korlátozott lakhatást enged. A vázolt szabályozás, 3000-6000 m²-es telekmérettel arányos és ezáltal nem kell létszámú új városrésztől tartani.

Tájgazdálkodási modell-lehetséges működése a Szőlőhegyek tanulmány alapján

A mintaterületi javaslatok kidolgozása során megállapítottuk, hogy a modellek tisztán területileg történő elkülönítése nem javasolható, egyrészt nem feleltethető meg az adottságoknak, másrészt rendkívüli módon leszűkíti az átalakulási lehetőségeket. Ezért *tájkerti* és az *intenzív tájgazdálkodási* területek kialakítása dinamikus egységben kezelendő a tulajdonosi szándékok, telekadottságok, természeti adottságok alapján, térben mozaikosan alkalmazandó.

A tájhasználati rugalmasság, a közösségek önszerveződési folyamata miatt a modellek térbeli megkötése elvetésre került, ami azt jelenti, hogy az egyes hegyközösségek az adottságok és a tulajdoni viszonyok ismeretében valósítják meg a telkek megfelelő méretre való összevonását. (Ez természetszerűen jelent némi szabályozási nehézséget; a főépítési konzultáció minden esetben szükséges, valamint a Tkr módosítás.)

A népességbecslés során a területekre az alábbi táblázatba foglalt paramétereket vettük alapul, lakó rendeltetésenként 3 fővel számítva. A jelenleg is ott lakókat nem számítva, a becslés 1300-1500 fő új szőlőhegyi lakost kalkulált az idealizált állapotra. A mintaterületekre kidolgozott javaslatok a mintaterületeken közel azonos létszámot eredményeztek.

<i>Tájbank, tájpotenciált őrző modellterület</i>	<i>Tájkerti tájgazdálkodási terület 6000 m²telekterület felett</i>	<i>Intenzív tájgazdálkodási terület 3000 m²telekterület felett</i>
Előzetes szabályozási elgondolások		
Kialakítható legkisebb telekméret: 6000 m ²	Kialakítható, beépíthető legkisebb telekméret: 6000 m ²	Beépíthető legkisebb telekméret: 3000 m ²
Épület nem helyezhető el, de meglévő gazdasági épület, pince karbantartható, de rajta értéknövelő beruházás nem végezhető	Lakóépület elhelyezési lehetőség	Meglévő lakófunkció legalizálási lehetőség
	Öko, felelős életvitel, magas minőségű környezetben tájfenntartó és zöldszolgáltatás a tulajdonos és a város számára	Kivett művelési ág megszüntetése, újra termelésbe vonás (min. 80%-ban művelés alá vonás, fenntartás)
Nem igényel infrastruktúrát	Autonóm, részben hegyközösségi infrastruktúra	Hegyközösségi infrastruktúra
	Becsült lakosság: ~ 1350 fő	

Mintatervek, mintaterületek a Szőlőhegyek tanulmány javaslatait figyelembe véve

A mintatervek javaslatot tesznek az erdő területfelhasználásba javasolt területekre (tájbanki modell), vagy az erdőként megtartandó területre; A javasolt összevont telkeken az épületállomány változására is szükség van, a szabályozási koncepcióval összhangban épületbontásokra is sor kell kerülni, hogy a beépítettségi paraméternek megfelelő alapterület, illetve művelési arány alakuljon ki.

Tervezési szempontok a mintatervek készítése során:

- nagytelkes rendszer kialakítása (elsősorban telekegyesítéssel, másodsorban telekmegosztással), – fennmaradt vagy a természetes szukcesszió révén kialakult valós tájhasználatához igazodás, – racionális úthálózat kialakítása, tradicionális tömbök védelme.

Szabályozási koncepció a Szőlőhegyek tanulmány alapján

A szőlőhegyi lakhatást építésügyi szempontból ez idáig a helyi építési szabályzat nem tette lehetővé. A jogszerű bejelentkezésekkel (csak részben szociális alapon) a szőlőhegyi népességszám azonban folyamatosan emelkedik. A hatályos szabályozás fenntartása (tiltás) nem nyújt megoldást a harmonikus, klímastabil tájhasználatra, szükséges annak olyan módosítása, amely a folyamatokat igyekszik mederbe terelni, illetve a még fennálló lehetőségeket előnyösen kibontakoztatni.

A szabályozási koncepció a hatályos településrendezési tervben szereplő különleges beépítésre szánt rekreációs területek módosítását nem irányozza elő.

A tömbszerűen erdősült területekre erdő területfelhasználás megállapítását javasoljuk. A vízmosságok, árkok övezeti besorolását a kék infrastruktúra fejlesztése érdekében vízgazdálkodási területre javasolt módosítani. A tájbanki programba vont telkek övezeti, településrendezési szintű megjelenítését még nem tartjuk szükségesnek, ezen telkeken a programhoz kapcsolódóan javasolt az elvárások rögzítése, azaz, hogy a telkeken új épület nem helyezhető el, de meglévő gazdasági épület, pince karbantartható, de rajta értéknövelő beruházás nem végezhető. Az erdőterületek minősítése érdekében az erdészeti hatóság megkeresését javasoljuk.

A szőlőhegyi átalakulás és értékteremtő környezetalakítás kulcsa a mezőgazdasági művelésbe vonás, a kultivált táj helyreállítása és fenntartása. Hagyományosan a zártkertek kertes mezőgazdasági területbe sorolása a településrendezési gyakorlat. Az újonnan módosított OTÉK a tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet bevezetésével lehetőséget teremt a szőlőhegyi megújulásra.

„29.§ (2d) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.” Az OTÉK alapján a szőlőhegyek tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe sorolása lehetséges. A tervezők javaslata, hogy élni kell ezzel a jogszabály adta lehetőséggel.

A szőlőhegyek zártkerti fekvésű státusza nem változik meg a javaslatok alapján. Az OTRT és OTÉK mezőgazdasági besorolásán belül elképzelhető a hegyek telekstruktúrájának megváltoztatása árán a lakóépület elhelyezési célok korlátozott elérése. Ennek érdekében változnia szükséges: a kisparcellák, nadrágszíj telkek mai állapotának, méretének és kezelésének is. A telkek adottságoknak megfelelő (hegyenként differenciált) telekegyesítéseire van szükség ahhoz, hogy a folyamatok kedvező

irányt vehessenek.

A hatályos HÉSZ szerinti kertes övezetek differenciált területeit (Mk1, Mk2, Mk3) a tájgazdálkodási mezőgazdasági területfelhasználásban is szükséges fenntartani a településképi és örökségvédelmi szempontok érvényesítése érdekében.

Hangsúlyozzuk, hogy a mai jogi keretek szerint lakóépület csak termelő művelési ágban nyilvántartott telken helyezhető el az OTÉK és a HÉSZ alapján – szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén min. 3000 m², egyéb művelési ág esetén - gyeper, szántó, fásított terület - min. 6000 m²telekterületen. Az alábbiakban mutatjuk be a szabályozási javaslat lehetséges tovább finomítását:

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

§ (1) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a biatorbágyi szőlőhegyek tájkarakter és tájpotenciál megtartására szolgáló területe, amely a hagyományos szőlőhegyi vegyes fajösszetételű növénytermesztés, legelő- és gyeptergazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló terület.

(2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termeléssel, tájgazdálkodással nem összefüggő gazdasági rendeltetések nem helyezhetők el és nem végezhetők.

(3) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen a kialakítható telek legkisebb területe 6000 m². A telekegyesítés, összevonás, rendezés, telekcsoport újraosztás esetei kivételt képeznek. (4)

Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen a beépíthető telek legkisebb szélessége 20 m. (5)

Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telken épület nem helyezhető el.

(6) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban ténylegesen beültetett, művelt telken lehet.

(7) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen fekvő telkeken a zöldfelület legkisebb mértéke 85%. Kert művelési ág esetén a telek minimum 50%-án háromszintes növényállomány tartandó fenn. (8)

Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen, ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(9) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen a közművesítettség mértéke: részleges, amennyiben ez az egyéb környezetvédelmi jogszabályokkal összhangban van.

(10) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház nem helyezhető el.

(11) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető. (12) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,5 m.

(13) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a javasolt szabályozás szerinti közterületi telekhatártól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, mennyiben egyéb előírás ettől eltérően nem rendelkezik. A hátsókerti építési határvonal a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) a 40 m mélységig terjed.

(14) A terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 10%.

(15) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetein:

a) 3000 m²-nél kisebb telken új épület nem helyezhető el;

b) a 3000-6000 m²közötti területnagyságú telkeken legfeljebb 3%-os beépítettséggel a fő gazdálkodási rendeltetések megléte esetén a tulajdonos, a használó részére egy lakó rendeltetési egységet is tartalmazó épület is elhelyezhető. A lakóhelyiségek alapterülete a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg;

c) a 6000 m²feletti telkeken a fő gazdálkodási rendeltetésű épület megléte vagy azzal egyidejű építése esetén egy önálló lakó rendeltetésű épület és egy szállás, vagy turisztikai rendeltetés is elhelyezhető, legfeljebb 4%-os beépítettséggel. 1 db lakó rendeltetés a megengedett 4%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Különálló lakóépület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,5 m lehet;

(16) Zártkerti művelés alól kivett (min. 3000 m²) telken kizárólag gazdasági épület helyezhető el,

alapterülete legfeljebb 60 m²-t lehet.

- (17) Mt-2 és Mt-3 jelű övezetekben a borturizmust, pihenést szolgáló kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények is elhelyezhetők.
- (18) Mt-2 és Mt-3 jelű övezetek - a történeti prэшázás szőlőhegy - telkein új épület csak a legalább 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken helyezhető el.
- (19) Mt-3 övezetben:
- a) átmenő telek esetén építési hely a lejtő oldali közterülethez kapcsolódik,
 - b) hegyoldali telek esetén az előkert mérete min. 10 m,
 - c) völgyoldali telek esetén az előkert mérete max. 3 m.
- (20) Az Mt-3 övezetben +1%-os beépítettségi bónusz érvényesíthető a helyi védelem alatt álló pince, prэшáz értékőrző felújítása esetén.

A szabályozási koncepcióban foglalt javaslatok alapján tovább folytatódhatnak az önkormányzati, társadalmi és civil egyeztetések a szőlőhegyek jövőjével kapcsolatban. Az egyeztetések eredményei a 2026-ban megindításra kerülő településterv tervezetében beépülhetnek és ez az új településterv *a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* alapján kerül államigazgatási és partnerségi egyeztetésre.

A szőlőhegyi tájalakítás javasolt iránya ösztönzi a szőlőművelés visszatérését a hegyeken.

A szabályozás módosítása esetén a településképi rendelet korrekciójára is szükség lehet. Az önálló lakóépület javasolt épületmagasságának megállapítása elősegíti, hogy a szétterülő alapterület helyett az épületek kisebb területfoglalással járjanak.

A nagytelkes telekstruktúra irányába történő elmozdulás, a tájfenntartás és a telekmérettel összehangolt lakhatás követelményei elősegítik a szőlőhegyi népességszám/környezetterhelés szabályozását is.

Javasolt intézkedések

Kommunikáció, felvilágosítás folytatása

Nyílt és erőteljes kommunikáció szükséges a megújuló szőlőhegyek sokrétű funkcióját célzó javaslatokról helyi és külső szakemberek bevonásával, a szőlőhegyi egyesületek támogatásával. A jelen koncepció alapján látható, hogy a szőlőhegyek jövőbeli használata, szerepe nem lokális ügy, hanem Biatorbágy teljes népességére kiható változás és ezt tudatosítani kell.

Folyamatos partnerségi egyeztetés, tájékoztatás, együttműködő irányítás szükséges a helyzet, a szereplők érdekei, a jogszerű lehetőségek alakulásáról, az értékteremtő tájalakítás gyakorlatának elérése érdekében.

A szőlőhegyi telekstruktúra és tájhasználat kívánatos irányba terelése lassú folyamatként mehet végbe, melyre tekintettel szükséges az ezt ellehetetlenítő, akadályozó tendenciák fékezése, megelőzése kedvező irányba terelése. A készülő településfejlesztési terv alapján ki kell dolgozni, hogy az, önkormányzat a terület alakítására/fejlesztésére fordítandó forrásokért milyen együttműködést, részvételt, felajánlásokat vár el a tulajdonosoktól.

A további illegális beépítések megakadályozása érdekében hatékony fellépésre van szükség, mely ellenőrzésen és szankcionáláson kell alapuljon.

Az önkormányzat településképvédelmi bírságot is kiszabhat, illetve illegális tevékenységek esetén jelezheti azokat az illetékes hatóságnak. A szőlőhegyi építésügyi monitoring rendszert a szőlőhegyi

közösségek is támogathatják.

A kis laksűrűség, a domborzat, és a rendkívül drága – nem versenyképes – szolgáltatások miatt a külterület fejlesztésének hatalmas összegei fenttarthatatlan rendszerek kiépítését generálnák. Tekintettel, hogy nincs ilyen forrás és nem ésszerű ez az irány, kimondható, hogy a szőlőhegyek átfogó közművesítése nem képzelhető el

Szükséges felhívni az építkezők figyelmét, hogy az illegálisan épített házak értéke nem realizálódhat az ingatlanpiacon.

A szőlőhegyi tapasztalatok alapján szükséges a telephely engedélyezési gyakorlat felülvizsgálata, csak a helyi építési szabályzattal összhangban álló rendeltetések engedélyezhetők a tervezési területen.

A turisztikai szolgáltatásokra vonatkozó szabályozást a hegyközséggel, hegyközösségekkel közösen kell meghatározni.

A szabályozási koncepcióban foglalt javaslat hatályossá válása esetén lehetőséget teremtené az ingatlantulajdonosok egy része számára lakhatásuk legalizálására, vagy új lakófunkciót is tartalmazó épület építésére is. A jelenlegi telekstruktúra nagytelkes irányba történő változtatása magában hordozza, hogy jelentős arányban szükséges ingatlanokat eladni, összevonni, művelésbe visszaállítani. A módosítás nyomán a telekárak növekedése várható, kedvezőbb lehetőséget teremtve ezáltal az eladók számára.

Támogatás a telekkínálat és telekkereslet összehangolásához: ingatlan adatbank létrehozása karbantartása az önkormányzati tájbank és hegyközösség referens közreműködésével.

A szociálisan rászoruló, szükségből külterületen élők számára segítségnyújtás a telkek értékesítéséhez, felvilágosítás és meggyőzés, érdeklődőkkel/vevőkkel való kapcsolattartás, érdekvédelem és jogi segítség az adás-vételi szerződéskötés során, a kapott vételár révén elérhető alternatív lakhatási lehetőség felkutatása (pl. kisértékű ingatlan, lakásbérlet, szociális bérlakás).

Tömb vagy résztömb szintű telekportfóliók kialakításával lehet segíteni a vételi és eladási folyamatot, a kívánatos telekstruktúra és épületállomány (szükség szerinti bontásokkal) kialakítását. Javasolt a telekportfólióban az ingatlan alapadatok mellett az azonos tulajdonban álló ingatlanok megjelenítése is, illetve a valós telekhasználatra, adottságokra vonatkozó információk közzétevése.

A hegyközösségek együttélési szabályait az önkormányzat specializáltan a szőlőhegyekre is megalkothatja a Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete által megalkotott, a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 12/2014. (V.5.) önkormányzati rendelete mintájára.

Közműinfrastruktúrák létrehozásának támogatása és ellenőrzése

A tájhasználat javasolt alakítási iránya a szükséges és racionális közműinfrastruktúrák létrehozását is befolyásolja. A nagytelkes irányba történő elmozdulás támogatja a szükséges közút céljára történő telekrész leadásokat, amelyek lehetővé teszik a szükséges ellátó infrastruktúrák meghatározását, kiépítését a várt alacsony lakónépségre figyelemmel.

Ez a folyamat hosszú és időigényes, így a jelenleg fennálló akut környezetszennyezés (szennyvíz szikkasztás, hulladéklerakások, szabálytalan tevékenységek) gyors intézkedéseket kíván:

- a települési szennyvíztisztítási programban lehatárolt potenciális szikkasztási területeken további vizsgálatok lefolytatása, in-situ vizsgálatok, szikkasztási próbák elvégzése szükséges, hogy az egyedi szennyvíztisztítók engedélyezhetősége megalapozottá váljon, az autonóm vagy hegyközségi infrastruktúrák önkormányzati szakmai koordinációját biztosítani szükséges,
- a lakott ingatlanok felkeresésével ellenőrizni szükséges a szennyvízkezelési gyakorlatokat, nem megfelelő esetben jogkövetkezmény megállapításával,
- a mezőgazdasági tevékenységtől eltérő tevékenységek felderítése szükséges, indokolt esetben jogkövetkezmények megállapításával,
- szűrkevíz újrahasznosítás: a kevésbé szennyezett háztartási vizek (fürdőkád, zuhanyzó, kézmosó, mosógép) gyűjtése és újbóli felhasználása, wc öblítéshez, kert öntözéshez és háztartási takarításhoz.
- lakó rendeltetésű épületrész vagy önálló lakóépület esetén a telken belüli csapadékvíztarolás megoldásait követelményként kell előírni,
- csapadékvízgazdálkodás, nedvességgazdálkodás szükséges, a keletkező csapadékvizeket a telken belül kell tárolni és hasznosítani.

Közlekedési hálózat javítása

Jelenleg a közúthálózat nem alkalmas a mai lakott szőlőhegyek kiszolgálására sem, a vonalvezetésük és a sokszor vízmosás jellegű szűk keresztmetszetük folytán. Fontos hangsúlyozni, hogy szilárd burkolatú utak hiányában a lakott telkek nehezen megközelíthetők, a katasztrófavédelmi ellátás rizikós, rossz időjárási körülmények esetén a mentő és a tűzoltó nem tud megbízhatóan kivonulni időben az esethez. A javasolt telekösszevonásokhoz kapcsolódóan meg kell követelni a megfelelően széles úthálózat kialakítását.

A hatályos településszerkezeti terv a szőlőhegyeken keresztül egy főbb távlati feltáró úthálózatot jelöl, amely nyomvonal a szabályozási terven 10 m szélességben került területbiztosításra, „*a telek be nem építhető része*” kötelező szabályozási elem meghatározásával. A fejlesztési tanulmány nyomán szükséges lesz a szőlőhegyek közlekedési rendszerének felülvizsgálatára: a fő feltáró úthálózat mellett a telekállomány nagytelkes irányba történő átstrukturálásával a kiszolgáló utak főbb elemei is kijelölésre kerülhetnek a megfelelő szélességben, a biztonságos átjárhatóság és az elégséges közmű infrastruktúra elhelyezhetősége érdekében.

A telekösszevonások következtében kevesebb kiszolgáló útra, kevesebb közmű nyomvonalra van szükség.

Tájbank alapítása

A tájbank, azaz az egész város számára közösségi ökoszisztéma tartalék képzése indokolt, ahol a támogató, kulturális és szabályozó funkciók mellett az ellátó funkciók is kiemelt szerepet kaphatnának (faanyag, tűzifa, erdei és mezőgazdasági haszonvételek stb.).

A szőlőhegyen a tájbanki területek potenciál védelmének egyik markáns fizikai eszköze az erdősítés, melynek alkalmazása javasolt.

Borvidék

Biatorbágy az Etyek-Budai oltalom alatt álló borvidék része. Az alakuló gazdálkodási trendeket figyelembe véve javasolt a közeljövőben a borszőlő termőhelyi kataszteri terület felülvizsgálata.

A szőlőhegyi ingatlanbirtokok tulajdonosai, a még és már szőlészettel foglalkozó gazdák, a hegybíró és borvidéki szakemberek, a falugazdászok, illetve az önkormányzat és a civil szervezetek bevonásával konzultáció megindítása javasolt a lehetőségek feltárására, a folyamatok alakítását támogató szakmai információk biztosítására, a szőlőművelés népszerűsítésére, bérbeadási, bérművelési, termeltetési kapcsolatok kiépítésére. A kialakuló jó gyakorlatok mentén a tájhasználat kívánatos változása gyorsabbá válhat.

Örökségi értékek védelme

A szőlőhegyeken mind a civil szervezetekkel, mind a meglévő és leendő ingatlantulajdonosokkal javasolt megismertetni a helyi értékeiket, bemutatni részükre a Településképi Arculati Kézikönyv, a településképi rendelet és Értékkataszter vonatkozó részeit.

A pincetúrák során javasolt a felhagyott, de kataszterben szereplő értékek bemutatása is, illetve a jó példaként szolgáló épített örökségi értékek felújításáról szóló történetek megosztása. Tematikus útként az örökségi értékeket bemutató információs táblák kihelyezése is javasolt. A biatorbágyi családok története a szőlőhegyekre is kisugárzik, helytörténeti séták keretében ez a személyes történeti dimenzió is megelevenedhet.

Biatorbágy, 2025.09.17