

BIATORBÁGY - KATALIN-HEGY TELEPÜLÉSTERV KONCEPCIÓ

A lakossági véleményezési folyamat részeként elkészült közérthető kivonat

A Biatorbágy üdülőterületek fejlesztési tanulmány - Katalin-hegy című településtervi koncepció összefoglalója elsőként válik nyilvánossá. A következő lépésben a teljes tanulmánytervet megosztjuk az érdeklődőkkel.



Katalin-hegy táji környezete és kapcsolata a várossal. Forrás: fejlesztési tanulmány, 2026.

A kivonat célja

Ez az anyag a hosszabb szakmai tanulmány rövid, közérthető változata. A dokumentum két potenciális irányt mutat be: a jelenlegi folyamatok folytatódását jelentő "rendezetlen" forgatókönyvet, valamint a szabályozottabb, fokozatos fejlesztést célzó "ambiciózus" forgatókönyvet.

1. Kiindulópont: miért szükséges Katalin-heggyel külön foglalkozni?

Katalin-hegy Bátorbágy északkeleti peremén, az M1 autópálya és az 1. sz. főút közelében fekszik. Történetileg zártkerti, szőlőhegyi jellegű terület, amelyet a hatályos szabályozás döntően hétvégi házas üdülőterületként kezel, miközben az elmúlt években egyre erősebben megjelent az életvitelszerű használat is.

A helyzet lényege nem az, hogy „jó” vagy „rossz” folyamatok zajlanak, hanem az, hogy a jogi besorolás, a tényleges használat, az infrastruktúra állapota és a természeti érzékenység ma nem illeszkedik egymáshoz elég pontosan. Ez hosszú távon a lakók, az üdültulajdonosok, a város és a természeti környezet számára is kiszámíthatatlanságot okoz.

A koncepció célja ezért nem szankcionálás, hanem egy olyan, átlátható fejlesztési irány kijelölése, amely egyszerre kezeli a meglévő helyzetet, a vízbázis védelmét, a közlekedési és közműhiányokat, valamint a helyi közösség jogos igényeit.

2. Katalin-hegy néhány kulcsadata

Téma	Lényegi adat / megjegyzés
Területnagyság	A teljes vizsgált Katalin-hegyi egység kb. 100 ha; az üdülőterületként kezelt rész kb. 80 ha.
Telkek	A tanulmány szerint a településrész több mint 900 telekből áll; 797 telek üdülőövezetbe, 112 kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik, 48 telket két övezethatár is érint.
Lakosság	2025-ben az önkormányzati nyilvántartás szerint 566 fő élt állandó lakosként Katalin-hegyen; a KSH 2022-ben 335 lakást és 569 főt jelzett.
Beépítettség	A légifotós és nyilvántartási elemzés szerint a telkek kb. 80%-a beépített, de a nyilvántartási adatok és a valós állapot között jelentős eltérés lehet.
Művelési ágak	A terület kb. 65%-a kivett terület; a kert és szőlő művelés még jelen van, de visszaszorulóban van.
Vízvédelem	A terület kb. egyharmadát, mintegy 26 ha-t érint a nyílt karsztos, vízminőség-védelmi terület; kb. 300 telek érintett, ezek jelentős része beépített.
Közművek	Ivóvíz és szennyvízcsatorna csak részlegesen érhető el; a szennyvízkezelés a vízbázis védelme miatt kulcskérdés.

A számok nem önmagukban fontosak, hanem azért, mert jelzik: Katalin-hegy már nem egyszerűen „klasszikus hétvégi házas” terület, de a teljes lakóterületi átalakulás műszaki, jogi és pénzügyi feltételei sem adottak.



Áttekintő térkép: Katalin-hegy elhelyezkedése Bátorbágy belterületéhez képest. Forrás: fejlesztési tanulmány, 2026.

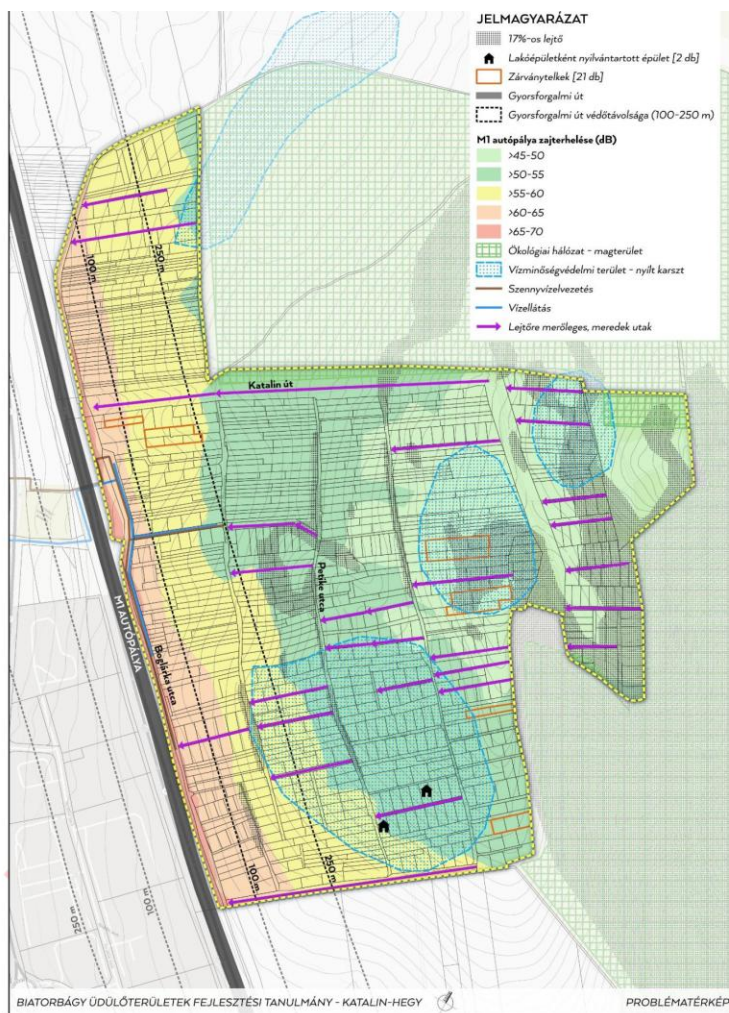
3. A terület legfontosabb értékei

Katalin-hegy legnagyobb értéke a táji környezet: a panoráma, a zöldfelületi karakter, az erdőszült részek, a történeti kert- és szőlőhasználat maradványai, valamint a környező ökológiai hálózathoz való kapcsolódás. Ezek adják a terület vonzerejét, ezért a fejlesztés nem lehet egyszerűen „több beépítés”, hanem értékőrző rendezés.

- Kedvező fekvés és jó regionális elérhetőség: az M1, az 1. sz. főút, a vasútállomás és a helyi buszjáratok miatt Katalin-hegy városközeli, de elkülönült településrész.
- Erős táji és ökológiai környezet: az északi és keleti erdőszült területek, valamint az ökológiai hálózat pufferként védik a hegyet és a környező természetes rendszereket.
- Helyi közösségi aktivitás és meglévő közösségi funkciók: a területen élők és tulajdonosok jelentős része érdekelt a kiszámíthatóbb, rendezettebb jövőben. Meglévő közösségi terek vannak, játszótér készült a helyi egyesület és az önkormányzat együttműködésében.

4. A legfontosabb problémák és kockázatok

- Jogi és használati ellentmondás: a terület üdülőterület, miközben sok ingatlant életvitelszerűen használnak. Ez nem csak szabályozási, hanem közszolgáltatási és finanszírozási kérdés is.
- Közműhiány: az ivóvíz- és szennyvízhálózat csak részben épült ki. A nyílt karszt miatt a szennyvízkezelés kérdése nem halasztható biztonsági és környezetvédelmi ügy.
- Úthálózati korlátok: sok utca keskeny, meredek, részben burkolatlan, a csapadékvíz-elvezetés megoldatlan. Ez mindennapi közlekedési, fenntartási és katasztrófavédelmi kockázatot is jelenthet.
- Csapadékvíz és erózió: a meredek utcák nagy esőben vízlevezető csatornaként működhetnek, ami károsítja az utakat és növeli a hordalékmozgást.
- Zaj- és légszennyezés: az M1 autópálya közelsége miatt a terület egy része jelentős terheléssel érintett; ezt a jövőbeni használatnál figyelembe kell venni.
- Adatpontosság: az ingatlan-nyilvántartási adatok, a légifotók és a helyszíni állapot között több eltérés van. A döntések előtt adattisztításra és pontos felmérésre van szükség.



Problématerkép: zajterhelés, nyílt karszt, meredek utcák és közműhiányok. Forrás: fejlesztési tanulmány, 2026.

5. Rendezetlen forgatókönyv: mi történik, ha nincs érdemi változás?

A rendezetlen forgatókönyv azt jelenti, hogy a jelenlegi folyamatok lényegében változatlanul mennek tovább: a jogi besorolás és a tényleges használat közötti feszültség fennmarad, az infrastruktúra csak eseti módon fejlődik, a közlekedési és csapadékvíz-problémák pedig időről időre újra megjelennek.

- Rövid távon ez látszólag a legkevesebb konfliktussal jár, mert nem igényel nagy döntést, nagy beruházást vagy új szabályozási megállapodást.
- Középtávon azonban nőhet a bizonytalanság: az új beköltözések, az eltérő használati módok, az útfenntartási költségek és a közműigények egyre erősebben jelentkezhetnek.
- A nyílt karsztos területeken a szennyvízkezelés rendezetlensége különösen nagy kockázat, mert a vízbázis védelme nemcsak helyi, hanem térségi érdek.
- A közlekedés, hóeltakarítás, mentési útvonalak és csapadékvíz-elvezetés problémái a közösségi biztonságot is érinthetik.
- A szabályozási és finanszírozási bizonytalanság feszültséget okozhat a belterületi lakosok, a Katalin-hegyen élők, az üdülőtulajdonosok és az önkormányzat között.

A rendezetlen forgatókönyv tehát nem „rossz lakók” problémája, hanem közös szabályozási és infrastruktúra-probléma. Éppen ezért nem elegendő tiltásokban gondolkodni: az önkormányzatnak és a helyi közösségnek együtt kell meghatározni, milyen minimális rendezési lépések szükségesek.

6. Ambiciózus forgatókönyv: szabályozottabb, fokozatos fejlesztés

Az ambiciózus forgatókönyv lényege, hogy Katalin-hegy ne váljon automatikusan teljes értékű lakóterületté, de ne is maradjon tartósan rendezetlen állapotban. A fő irány az üdülőterületi keret megtartása, azon belül pedig a pontosabb, tömbönként differenciált szabályozás, a vízvédelmi szempontok megerősítése és az infrastruktúra fokozatos fejlesztése.

- Az Üh-3, nyílt karszttal érintett övezet megtartása és szükség esetén pontosítása a vízbázis védelme miatt indokolt.
- Az Üh-1 területeken részletesebb, tömbönként eltérő szabályozás alakítható ki: más szabály lehet indokolt a nagytelkes, az átalakult telekszerkezetű, illetve az erdőszült részekben.
- A beépítési „fékek” célja nem a tulajdonosok ellehetetlenítése, hanem a túlépítés, a zöldfelület-vesztés és az infrastruktúra túlterhelésének megelőzése.
- Az erdőszült és természetközeli területek megőrzése közösségi érdek: ezek javítják a mikroklimát, csökkentik a hősziget-hatást, segítik a vízmegtartást és tehermentesítik a környező védett területeket.
- A fejlesztések finanszírozásánál reális megoldás lehet egy külön Katalin-hegy fejlesztési alap, amelybe a helyben keletkező többletforrások visszaforgathatók utakra, csapadékvíz-kezelésre és közvilágításra.
- A lakóterületi átsorolás csak hosszú távú, külön vizsgálat és részletes költség-, közmű- és közlekedési terv alapján merülhet fel; ez nem része ennek a közérthető kivonatnak mint önálló forgatókönyv.

Az ambiciózus irány üzenete

Nem az a cél, hogy Katalin-hegy egyik napról a másikra városias lakóterületté váljon, hanem az, hogy a meglévő üdülőterületi keretek között legyen több rend, kiszámíthatóbb szabályozás, jobb vízvédelem, fokozatos infrastruktúra-fejlesztés és több közösségi bevonás és részvétel.

7. Infrastrukturális prioritások

Az infrastruktúra kérdését célszerű sorrendben kezelni. Nem minden fejlesztés egyformán sürgős, és nem minden utca igényel azonos műszaki megoldást. A helyi adottságokat - meglévő közművek, utcai szélességek, meredekség, vízvédelmi érintettség - együttesen kell vizsgálni.

1. Szennyvíz és vízbázisvédelem: elsőként a nyílt karsztos területek, a szennyvíztárolás és a szippantási rendszer ellenőrzése, illetve a lehetséges megoldások műszaki vizsgálata szükséges.
2. Csapadékvíz és útállapot: a meredek utcákon helyben tartásra, lassításra, burkolatstabilizálásra és vízelvezetésre épülő, utcánként eltérő műszaki csomag kell.
3. Közlekedésbiztonság: a Katalin út, Boglárka utca, Petike utca és a főbb feltáró szerepű utcák külön kezelendők; itt a mentési útvonalak és a közműsávok biztosítása is kiemelt szempont.
4. Villamosenergia és hírközlés: a 2023-as földkábeles fejlesztés tapasztalatait be kell építeni, mert mintát adhat arra, mely szakaszokon milyen feltételekkel telepíthető közmű a meglévő közterületi sávban.
5. Közösségi és zöldterületek: a játszótér, közösségi terület, zöldfelületi kapcsolatok és a környező erdők tehermentesítése egy egységes helyi zöldinfrastruktúra-rendszer részeként kezelendő.

8. Javasolt döntési irány

A közérthető kivonat alapján a két vizsgált irány közül a rendezetlen forgatókönyv nem tekinthető hosszú távon fenntartható megoldásnak. Az ambiciózus forgatókönyv ezzel szemben nem ígér gyors és teljes megoldást, de reális keretet adhat a rendezésre: megtartja a táji karaktert, védi a vízbázist, fokozatos infrastruktúra-fejlesztést tesz lehetővé, és nem vállal be azonnal olyan lakóterületi kötelezettségeket, amelyek a város egészére nagy pénzügyi terhet jelentenének.

Szempont	Rendezetlen forgatókönyv	Ambiciózus forgatókönyv
Jogi helyzet	A tényleges használat és az	Az üdülőterületi kereten belül

	üdülőterületi besorolás közötti feszültség fennmarad.	pontosabb, differenciált szabályok készülnek.
Közművek	Eseti, lassú, nehezen koordinálható fejlesztések.	Ütemezett közmű- és csapadékvíz-program, elsőként a legsérülékenyebb területeken.
Táj és zöldfelület	További zöldfelület-vesztés és tájkarakter-gyengülés kockázata.	Zöldfelületek, erdősült telkek és vízmegtartó képesség védelme.
Közösségi bizalom	A bizonytalanság és finanszírozási vita nőhet.	Átlátható szabályok, részvételi program és közös fejlesztési alap.
Önkormányzati teher	A problémák halmozódnak, később drágábban kezelhetők.	A lakóterületi átminősítés terhei nélkül, fokozatosan kezelhető fejlesztési út.

Forrás és szerkesztési megjegyzés

A kivonat a „Biatorbágy Üdülőterületek Fejlesztési Tanulmány - Katalin-hegy” című, 2026. júniusi véleményezési anyag alapján készült. A végleges koncepció a lakosok, helyi civil szervezetek bevonását követően, az ő véleményüket beépítve alakul ki.