

BIATORBÁGY - PECA-TÓ

A lakossági véleményezési folyamat részeként elkészült közérthető kivonat

A Biatorbágy üdülőtérületek fejlesztési tanulmány – Peca-tó című településtervi koncepció összefoglalója elsőként válik nyilvánossá. A következő lépésben a teljes tanulmánytervet megosztjuk az érdeklődőkkel.



Peca-tó és környezete. Forrás: fejlesztési tanulmány, 2026.

A kivonat célja

Ez az anyag a hosszabb szakmai tanulmány rövid, közérthető változata. Két irányt mutat be: a jelenlegi folyamatok folytatódását jelentő “rendezetlen” forgatókönyvet, valamint a szabályozottabb, fokozatos fejlesztést célzó “ambiciózus” forgatókönyvet.

1. Kiindulópont: miért szükséges Peca-tóval külön foglalkozni?

Peca-tó Biatorbágy déli, Sós-kúttal határos részén, a Benta-patak völgyében, a 8104-es út mentén fekszik. A településrész a városközponttól távolabb, természetközeli környezetben alakult ki: történetileg horgászati, rekreációs és üdülőterületi használat jellemezte.

A fő kérdés ma az, hogyan lehet összehangolni a jogi besorolást, a tényleges használatot, a környezeti értékek védelmét és az itt élők, illetve tulajdonosok mindennapi igényeit. A cél nem a visszamenőleges minősítés, hanem egy átlátható, kiszámítható és közösen vállalható fejlesztési irány kijelölése.

2. Peca-tó néhány kulcsadata

A számok azt mutatják, hogy Peca-tó már nem kizárólag klasszikus hétvégi házas üdülőterületként működik, miközben a közművek és az utak fejlettsége továbbra is korlátozott.

Téma	Lényeg röviden
Terület	kb. 87 ha
Állandó lakosság	659 fő 2025-ben
Telkek száma	kb. 877 telek, ebből 781 építési telek
Beépítettség	a telkek kb. 82%-a beépített
Nyilvántartott épületek/építmények	819 db, ebből 90 üdülőépületként szerepel
Fő természeti elemek	Peca-tó, Benta-patak, erdősült domboldalak, ökológiai folyosó
Közműhelyzet	villamosenergia és hírközlés jellemzően elérhető; vezetékes ivóvíz, csatorna és földgáz nincs kiépítve



Áttekintő térkép: Peca-tó elhelyezkedése Biatorbágy belterületéhez képest. Forrás: fejlesztési tanulmány, 2026.

3. A terület legfontosabb értékei

Peca-tó legnagyobb értéke a vízparti, zöld és völgyi táji környezet. A tó, a Benta-patak, az erdősült részek és a helyi közösségi kezdeményezések együtt olyan karaktert adnak a területnek, amelyet a jövőbeni szabályozásnak és fejlesztéseknek védenie kell.

- Kiemelkedő rekreációs érték: a horgásztó és a vízparti környezet Biatorbágy egyik különleges, nyugodt karakterű területe.
- Kék-zöld infrastruktúra: a Benta-patak és környezete ökológiai folyosóként is fontos, nemcsak helyi, hanem térségi szinten is.
- Magas zöldfelületi arány: az erdősült és beállt zöldfelületek kedvezően hatnak a mikroklimára és a településrész élhetőségére.
- Közösségi aktivitás: a helyi civil szervezet és a tulajdonosi közösség több fejlesztésben és fenntartási feladatban is aktív szerepet vállalt.
- Közlekedési kapcsolatok: a terület buszjáratokkal elérhető, és a tervezett kerékpáros kapcsolatok tovább erősíthetik a rekreációs szerepet.



Benta-patak



Benta-patak és Peca-tó horgásztó. Forrás: fejlesztési tanulmány, 2026.

4. A legfontosabb problémák és kockázatok

Kérdés	Miért fontos?
Jogi és használati ellentmondás	A terület üdülőövezeti besorolású, miközben sok ingatlant életvitelszerűen használnak. Ez bizonytalanságot okoz a fejlesztési igények és kötelezettségek megítélésében.
Víz- és szennyvízhálózat hiánya	Jelenleg nincs vezetékes ivóvíz és nincs csatornahálózat. A teljes terület szennyvízkezelése különösen érzékeny kérdés a vízbázis és a tó védelme miatt.
Nyílt karszt és vízvédelem	A terület jelentős részét érinti a vízminőség-védelmi övezet. A tanulmány szerint a szikkasztás Peca-tó egészén nem javasolt.
Út- és csapadékvíz-problémák	Sok utca meredek, részben burkolatlan vagy rossz állapotú. Nagy esőknél a víz az utcákon folyik le, eróziót és közlekedési nehézségeket okozva.
Környezeti terhelés növekedése	A burkolt felületek és az intenzívebb telekhasználat növelheti a lefolyást, csökkentheti a természetes vízmegtartást, és hosszabb távon a zöldfelületi értékeket is veszélyeztetheti.

5. Milyen jövőképeket vizsgál a tanulmány?

Rendezetlen forgatókönyv	Ambiciózus forgatókönyv
Lényege: a jelenlegi folyamatok érdemi szabályozási és fejlesztési beavatkozás nélkül folytatódnak.	Lényege: a terület továbbra is üdülő- és rekreációs karakterű marad, de pontosabb szabályokkal, fokozatos fejlesztésekkel és erősebb környezetvédelemmel.
Várható következmények: nőhet a beépítési nyomás, tovább romolhatnak az utak, a csapadékvíz-kezelés és a szennyvízkezelés kockázatai erősödhetnek, a táji karakter fokozatosan sérülhet.	Fő elemei: differenciált üdülőövezeti szabályozás, nyílt karszt és vízparti zónák védelme, erdősült telkek megőrzése, utak és csapadékvíz-kezelés szakaszos javítása, lakossági együttműködés.
Kockázat: a döntések halogatása később drágább és konfliktusosabb beavatkozásokat tehet szükségessé.	Előny: nem hirtelen lakóterületi átalakítást céloz, hanem a meglévő értékek megőrzésével javítja az élhetőséget és a kiszámíthatóságot.

6. Mit jelentene az ambiciózus, de mértéktartó irány?

A tanulmány alapján Peca-tó esetében a leginkább vállalható irány nem a teljes lakóterületté alakítás, hanem a jelenlegi üdülőterületi keretek megtartása mellett egy pontosabb, környezetvédelmi és műszaki szempontból megalapozott szabályozás.

- A Peca-tó és a Benta-patak környezetének kiemelt védelme, a patak menti zöldfolyosó erősítése.
- A nyílt karszttal érintett területek pontosítása, és a szennyvízkezelés ellenőrzött, vízbázisvédelmi szempontból biztonságos kezelése.
- A beállt, erdősült és beépítetlen telkek értékőrző kezelése: például zöldterületi, erdőterületi vagy szigorúbb üdülőövezeti szabályozással.
- A meredek utcák, főként a fontosabb feltárási utak fokozatos stabilizálása és a csapadékvíz helyben tartását segítő megoldások bevezetése.
- A helyi közösség és a Biatorbágyi Pecatóért Egyesület bevonása a tervezésbe, a fejlesztések ütemezésébe és a tájékoztatásba.

7. Javasolt első lépések

A következő lépések rövid távon is segíthetik, hogy a terület jövője átláthatóbb, biztonságosabb és környezeti szempontból fenntarthatóbb legyen.

1. Pontosítás és adatellenőrzés	Az ingatlan-nyilvántartási, légifotós és helyszíni adatok eltéréseit rendezni kell, különösen a beépítettség, a tényleges használat és a közterületi kapcsolatok esetében.
2. Vízvédelmi döntési alap	A nyílt karszt, a tó és a Benta-patak miatt külön szakmai alátámasztás szükséges. A szennyvízkezelésnél a biztonságos, ellenőrizhető megoldások legyenek elsődlegesek.
3. Út- és csapadékvíz-program	A Repkény-Horhos tengely és a meredek utcák kezelése legyen ütemezett program. A cél nem csak az útjavítás, hanem az erózió és a hirtelen lefolyás csökkentése is.
4. Benta-patak zöldfolyosó	A patakparti zöldfelületek megőrzése, a természetközeli helyreállítás és a tervezett kerékpáros-zöldút kapcsolat egyszerre szolgálhat környezetvédelmi és rekreációs célt.
5. Közösségi részvétel	Nevelő hangvétel helyett lakossági tájékoztatási és részvételi programot érdemes indítani. Ennek célja a közös megértés és a gyakorlati segítségnyújtás.
6. Átlátható finanszírozás	A fejlesztésekhez önkormányzati, pályázati és tulajdonosi források összehangolása szükséges. Érdemes külön, átlátható Peca-tó fejlesztési alapon gondolkodni.

8. A dokumentum legfontosabb üzenete

Összegzés Peca-tó különleges értéke a tó, a Benta-patak, az erdőszült völgyi környezet és az aktív helyi közösség együttese. A terület jövője akkor lehet kiszámítható és élhető, ha a fejlesztések nem a hirtelen lakóterületi átalakulást, hanem a rekreációs karakter, a vízvédelem, a zöldfelületek és az alapvető közlekedési-biztonsági feltételek fokozatos javítását szolgálják.
