

BIATORBÁGY – SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY KONCEPCIÓ

A lakossági véleményezési folyamat részeként elkészült közérthető kivonat

A 2022-es Szőlőhegyek – fejlesztési tanulmány koncepció koncepció" közérthető, szerkesztett összefoglalója.



Biatorbágy szőlőhegyi táji környezete. Forrás: Szőlőhegyek fejlesztési tanulmány, 2022.

A kivonat célja

Ez az anyag a külterületek - különösen a szőlőhegyek és volt zártkerti térségek - jövőjével foglalkozik. A dokumentum bemutatja, miért szükséges a tájhasználat rendezése, milyen stratégiai modellek képzelhetők el, és milyen első lépések segíthetik a tulajdonosok, a helyi közösségek és az önkormányzat együttműködését.



1. Kiindulópont: miért fontos a külterületek rendezése?

Biatorbágy külterületei - különösen a szőlőhegyi, volt zártkerti területek - a város táji, ökológiai és identitásbeli értékeinek fontos részei. A belterület közelsége, a budapesti agglomerációs nyomás és a természetközeli élet iránti igény miatt ezek a területek egyre erősebb használati változásokkal szembesülnek.

A kérdés lényege nem az, hogy a külterületen élők vagy tulajdonosok "jó" vagy "rossz" döntéseket hoztak-e. A probléma inkább az, hogy a történetileg kialakult zártkerti, szőlőhegyi és kertes mezőgazdasági keretek, a tényleges használat, az infrastruktúra hiányosságai és a természeti érzékenység ma nem illeszkedik egymáshoz elég pontosan.

A koncepció ezért a hosszú távon fenntartható, értékőrző tájhasználat irányát keresi: hogyan lehet megőrizni a zöldfelületeket, a vízbázist, a tájkaraktert és a város élhetőségét úgy, hogy közben a tulajdonosi és közösségi érdekek is értelmezhető keretet kapjanak.

2. A helyzet röviden - kulcsállítások

Téma	Lényegi adat / megjegyzés
Agglomerációs nyomás	A természetközeli, városhoz közeli ingatlanok iránti kereslet erősödik, ami a külterületi telkek használatát is átalakítja.
Táji és klímavédelmi érték	A szőlőhegyek zöldfelületei, erdősült részei, vízmegtartó képessége és látványa a város egészének életminőségét befolyásolja.
Infrastruktúra-korlát	A közutak, víz- és szennyvízkezelési megoldások, csapadékvíz-kezelés és közszolgáltatások sok helyen nem lakóterületi intenzitásra készültek.
Magántulajdon és közérdek	A területek jelentős része magántulajdonban van, ezért a változás csak partnerséggel, ösztönzőkkel és kiszámítható szabályozással képzelhető el.
Differenciált megközelítés	Nem minden külterület kezelhető ugyanazzal a szabállyal: más megoldás kell az erdősült, a művelt, a vízvédelmi vagy a már beépült részeken.

3. A terület legfontosabb értékei

A külterületek értéke nem kizárólag ingatlanpiaci kérdés. A szőlőhegyek, erdősült foltok, vízmosások, kertek, művelt területek és tájképi kapcsolatok együtt olyan városi erőforrást jelentenek, amely a klímaalkalmazkodásban, a vízmegtartásban, a rekreációban és a helyi identításban is szerepet játszik.

- Zöldfelületi és klímastabilizáló szerep: a nagyobb növényborítás mérsékli a hőterhelést, lassítja a villámárvizeket és javítja a mikroklimát.
- Tájképi és identitásbeli érték: a szőlőhegyek látványa, története és kertkultúrája Biatorbágy karakterének része.
- Ökológiai és vízvédelmi szerep: az erdősült, gyepes vagy vízmosásokhoz kapcsolódó részek a vízmegtartás és élőhelyvédelem szempontjából is fontosak.
- Közösségi lehetőség: a hegyközösségek, civil szervezetek és tulajdonosi együttműködések helyi szinten is képesek szervezni a fenntartást és az értékőrzést.



Szőlőhegyi dűlőút és mozaikos tájhasználat. Forrás: Szőlőhegyek fejlesztési tanulmány, 2022.

4. A legfontosabb problémák és kockázatok

A kockázatok közös jellemzője, hogy nem elszigetelt telkek problémái. Ha a külterületi használat rendezetlen marad, annak hatása a város egészére kiterjedhet: közlekedésre, vízvédelemre, településüzemeltetésre, tájképre és közösségi bizalomra egyaránt.

Kockázat	Közérthető magyarázat
Beépülési nyomás	A sűrűsödő használat csökkentheti a zöldfelületet és növelheti a víz-, út- és közszolgáltatási igényeket.
Szennyvíz és vízbázis	A nem megfelelően ellenőrzött szennyvízkezelés a talaj, a felszín alatti vizek és a vízbázis védelme miatt kiemelt kérdés.
Közlekedési és mentési kockázat	A szűk, meredek vagy rossz állapotú utak a mindennapi használat mellett a mentők, tűzoltók és közszolgáltatók elérését is nehezíthetik.
Tájkarakter gyengülése	A túlzott beépítés és burkolás fokozatosan elveheti azt az értéket, ami miatt a külterületek vonzóak.
Finanszírozási feszültség	Kérdés, hogy a szükséges fejlesztések költségeit milyen arányban viselje a város egésze, az érintett tulajdonosi kör és az esetleges külső források.

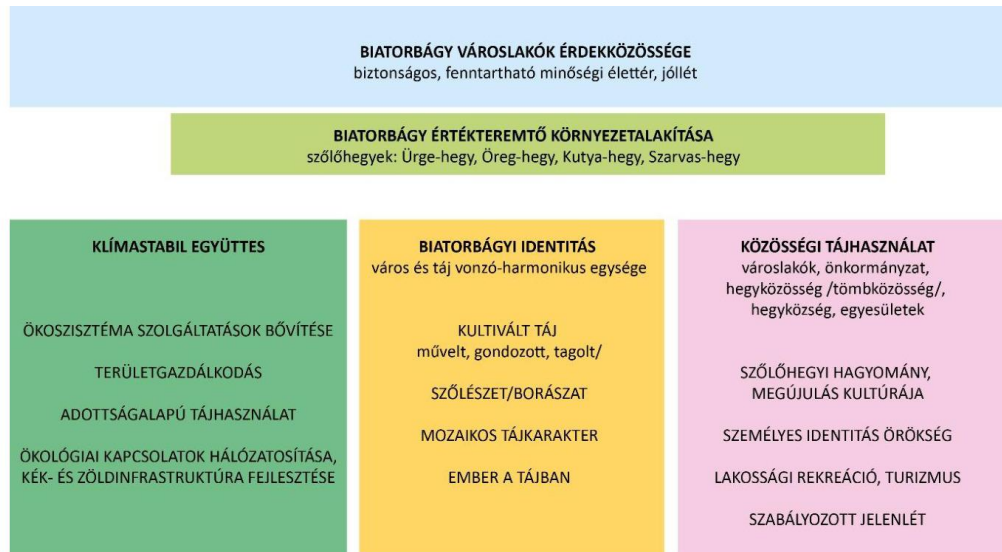
5. Három lehetséges jövőkép

A koncepció három, egymástól eltérő irányt mutat be. Ezek nem egyszerűen "jó" vagy "rossz" választások, hanem különböző következményekkel járó döntési utak.

Rendezetlen folyamatok	Erős önkormányzati aktivitás	Tájvízió és együttműködés
A jelenlegi folyamatok érdemi beavatkozás nélkül folytatódnak. Rövid távon ez kevesebb döntést igényel, de középtávon nőhet a bizonytalanság és a környezeti, közlekedési, vízvédelmi kockázat.	Az önkormányzat szabályozási, ellenőrzési, ösztönzési és koordinációs eszközökkel aktívabban irányítja a folyamatokat. Ez csak partnerségben működhet jól.	A cél a tájfenntartás, a nagyobb telkek, a művelt vagy erdősült zöldfelületek, a hegyközösségi önszerveződés és a korlátozott, jogszerű, alacsony sűrűségű használat összehangolása.

6. A javasolt stratégiai modellek

A koncepció nem egyetlen eszközt javasol, hanem több, egymást kiegészítő modellt. Ezek mozaikosan, az adott terület adottságaihoz és tulajdonosi viszonyaihoz igazítva alkalmazhatók.



A javasolt célrendszer: klímastabil együttes, biatorbágyi identitás és közösségi tájhasználat. Forrás: Szőlőhegyek fejlesztési tanulmány, 2022.

Modell	Lényege
Tájbank	Jó ökológiai adottságú, közösségi vagy önkormányzati kezelésbe kerülő területek rendszere. Célja a klímareziliencia, a rekreáció, a vízmegtartás, az erdősítés és a tájpotenciál hosszú távú védelme.
Tájgazdálkodási modell	Nagyobb telkeken, művelési kötelezettséggel és magas zöldfelületi aránnyal működő modell. A lakhatási lehetőség csak a tájfenntartással, gazdálkodással és a telekmérettel összhangban merülhet fel.
Hegyközösségi modell	A tulajdonosok, ott élők, gazdálkodók, civil szervezetek és az önkormányzat együttműködésére épül. Közös szabályokkal, közös pénzalappal, tanácsadással és helyi önszerveződéssel segítheti a rendezést.

7. Szabályozási irány: nagyobb telkek, több zöld, kevesebb terhelés

A szabályozási irány lényege, hogy a szőlőhegyi és kertes mezőgazdasági területek ne váljanak automatikusan sűrű lakóterületté. A koncepció szerint a kedvezőbb irány a nagytelkes, nagy zöldfelületű, művelt vagy természetközeli tájhasználat, amelyhez csak korlátozott és feltételekhez kötött építési lehetőség társulhat.

- A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a tájkarakter és a tájpotenciál megőrzését szolgálja.
- A lakhatással összefüggő építési lehetőségek csak nagyobb telekméret, megfelelő művelési ág és tényleges művelés mellett értelmezhetők.
- A javaslat szerint legalább 80%-os művelés, illetve 85%-os zöldfelület lehet az alapelv; kert művelési ág esetén háromszintes növényállomány is előírható.
- A 3000 m² alatti telkeken új épület elhelyezése nem javasolt; a 3000-6000 m², illetve 6000 m² feletti telkek eltérő szabályozási lehetőséget kaphatnak.

Fontos üzenet

A szabályozás célja annak biztosítása, hogy a külterületek fejlődése ne veszítse el azt a zöld, táji és vízvédelmi értéket, amely a város egészének érdeke.

8. Infrastrukturális és működési prioritások

1. Szennyvíz és vízvédelem	A potenciális szikkasztási területek vizsgálata, a szennyvízkezelési gyakorlatok ellenőrzése és az autonóm vagy közösségi infrastruktúrák szakmai koordinációja elsődleges.
2. Csapadékvíz és vízmegtartás	A telken belüli csapadékvíztárolás, helyben tartás és hasznosítás legyen követelmény, különösen új vagy legalizált lakófunkció esetén.
3. Közlekedési hálózat	A főbb feltárási utak és kiszolgáló utak felülvizsgálata szükséges. A telekösszevonásokkal kevesebb, de megfelelőbb úthálózat és közúti nyomvonal alakítható ki.
4. Ingatlan-adatbank	A telekpiac, telekösszevonások, eladási és vételi szándékok összehangolását önkormányzati és helyi közösségi közreműködésű adatbank segítheti.
5. Borvidéki és örökségi értékek	A szőlőművelés, pincék, prészázak, helyi történetek és táji örökség bemutatása erősítheti a pozitív, értékőrző jövőképet.



Város és szőlőhegy (saját felvétel)

Város és szőlőhegy kapcsolata. Forrás: Szőlőhegyek fejlesztési tanulmány, 2022.