BIATORBÁGY

SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

VIZSGÁLATOK

2022. június

TARTALOMJEGYZÉK

NAGYTÉRSÉGI FOLYAMATOK – MAI TRENDEK 4

ORSZÁGOS FOLYAMATOK 4

REGIONÁLIS KITEKINTÉS 5

DOMBVIDÉKI KAPUTÉRSÉG 6

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK 7

INGATLANPIACI NYOMÁS 9

ÉRDEKTÉRKÉP 12

TÁJI FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE AZ ELŐZMÉNYEK/TÖRTÉNET ALAPJÁN 20

KONCEPCIONÁLIS KITEKINTÉS 23

PEST MEGYE TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA 23

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA 2014-2030 24

INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA 25

SZŐLŐHEGYEK FELZÁRKÓZTATÁSA 25

KLÍMAVÉDELMI PROGRAM 27

KÖRNYEZETVÉDELMI PROGRAM 29

HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZABÁLYOZÁS 29

A BIATORBÁGYI SZŐLŐHEGYEK LAKÓNÉPESSÉGÉNEK, társadalmának ALAKULÁSA 43

TÁJHASZNÁLAT, ADOTTSÁGOK – BIRTOK- ÉS TELEKSZERKEZET VÁLTOZÁSA 47

SZŐLŐHEGYI KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA 53

SZŐLŐHEGYEK VIZSGÁLATI ADATLAPJAI 55

ORSZÁGOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET 75

HELYZETÉRTÉKELÉS 79

A BIATORBÁGYI SZŐLŐHEGYEK, KERTES TERÜLETEK TELEPÜLÉSÖKOLÓGIAI DIFFERENCIÁLÁSA ÉS FEJLESZTÉSI SZEMPONTÚ OSZTÁLYOZÁSA 80

ÖSSZEGZŐ ÁLLÍTÁSOK, ÉRTÉKELÉSEK 86

MELLÉKLETEK 88

1. sz. melléklet: Településképi Arculati Kézikönyv vonatkozó leírásai és lapjai

2. sz. melléklet: TKR kivonat, vonatkozó településképi követelmények

3. sz. melléklet: TKR 2. sz. mellékletének kivonata, helyi védelem

4. sz. melléklet: Településrendezési szabályok a vizsgált területre

5. sz. melléklet: Biatorbágy szőlőhegyeire vonatkozó várospolitikai, városgazdálkodási, városüzemeltetési érdekek

6.sz. melléklet: Emlékeztető

7.sz. melléklet: Releváns jogszabályi környezet

BIATORBÁGY SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

VIZSGÁLAT

MEGRENDELŐ:	**Biatorbágy Város Önkormányzata** 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a		
Képviselője:	**Tarjáni István**	Polgármester	
	Rumi Imre	Főépítész	
GENERÁLTERVEZŐ:	**Város-Teampannon Kft.** 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7. varos@varosteampannon.hu		
Képviselője:	**Koszorú Lajos**	Ügyvezető	

KÉSZÍTŐK:

	Koszorú Lajos	építész urbanista vezető településtervező (TT/1É 01-1346)	Város-Teampannon Kft.
	Móricz Anna	tájépítészmérnökegyéni vállalkozó (TK 13-1323)	
	Polgár Judit	szociológus	Üzenet Kft.
	Varga-Ötvös Béla	közgazdász	ÉrtékTérkép Kft.
	Tóth Helga	településtervező	Város-Teampannon Kft.
	Szász Szabolcs	geográfus	Város-Teampannon Kft.

KÜLSŐ SZAKÉRTŐK:

	Dr. Laposa József	vezető településtervező tájépítészmérnök, borász	Környezetterv Kft.
Gyetvai Márton	tájépítészmérnök		
Közművek:	**Hanczár Zsoltné**	okl. gépészmérnök (MK 01-2418)	KÉSZ Közmű Kft.
	Szolóczki Bálint	műszaki menedzser	KÉSZ Közmű Kft.
	Hanczár Gábor	okl. építőmérnök	KÉSZ Közmű Kft.

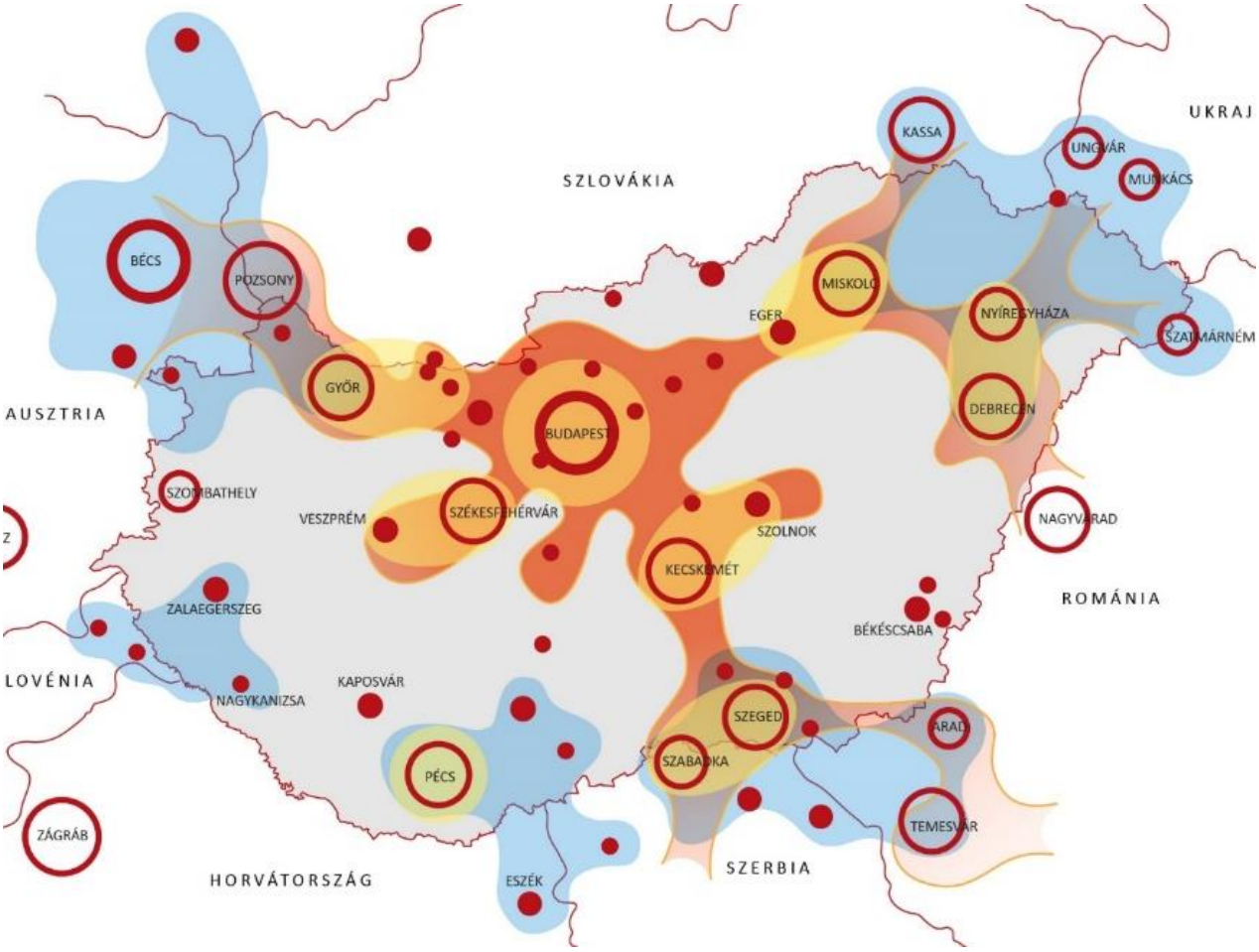
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

NAGYTÉRSÉGI FOLYAMATOK – MAI TRENDEK

ORSZÁGOS FOLYAMATOK

A **városfejlődés európai eredményei szerint** egyre inkább meghatározó gazdasági tényezőkké válnak a városhálózati csomópontok. Ezek a formációk több nagyobb városból és a kapcsolódó régiós és agglomerációs térségekből egyre szorosabb együttműködés keretében épülnek föl.

Az ország középpontjában lévő budapesti városrégió budaörsi medencére szerveződő térsége minden túlzás nélkül az ország nyugati kapuja. Az ország közlekedési, logisztikai és gazdasági szolgáltatási központjai közül nagy valószínűséggel ez a legerősebb hub/fókusz. Ide futnak be az európai TEN-t folyosókon át azok az áruk, szolgáltatások, információk, melyek a városrégió életét meghatározzák. Jellemzője, hogy olyan gazdasági és közlekedési-logisztikai erőt képvisel, melynek eredményeképpen mind térségszervező–irányító, mind pedig a kulturális–termelési–szolgáltatói–fogyasztói szerepe európai jelentőségű. A mellékelt ábra mutatja az európai és a hazai fejlődési tengelyek szinergikus összekapcsolódását. Biatorbágy, mondhatjuk ennek a zónának középpontjában fekszik és a fenti szerepei erőteljesen kifejlődtek. Szerencsés módon a város nagykiterjedésű gazdasági és logisztikai területei a településtől észak-keletre, a fő közlekedési folyosókra szerveződve találhatók.



1. ábra – Városhálózati csomópontok és tengelyek (forrás: saját szerk.)

A korábbi "helyi érdekű" csendes szuburbiákat - Budaörs, Biatorbágy, Törökbálint, Diósd, Érd - ma már az országos jelentőségű hálózatok csomópontjai foglalják el. A földrajzi hely, a nagyváros kisugárzása felértékelődött és többirányúvá vált, amit a fejlődő közlekedési hálózat tovább erősített.

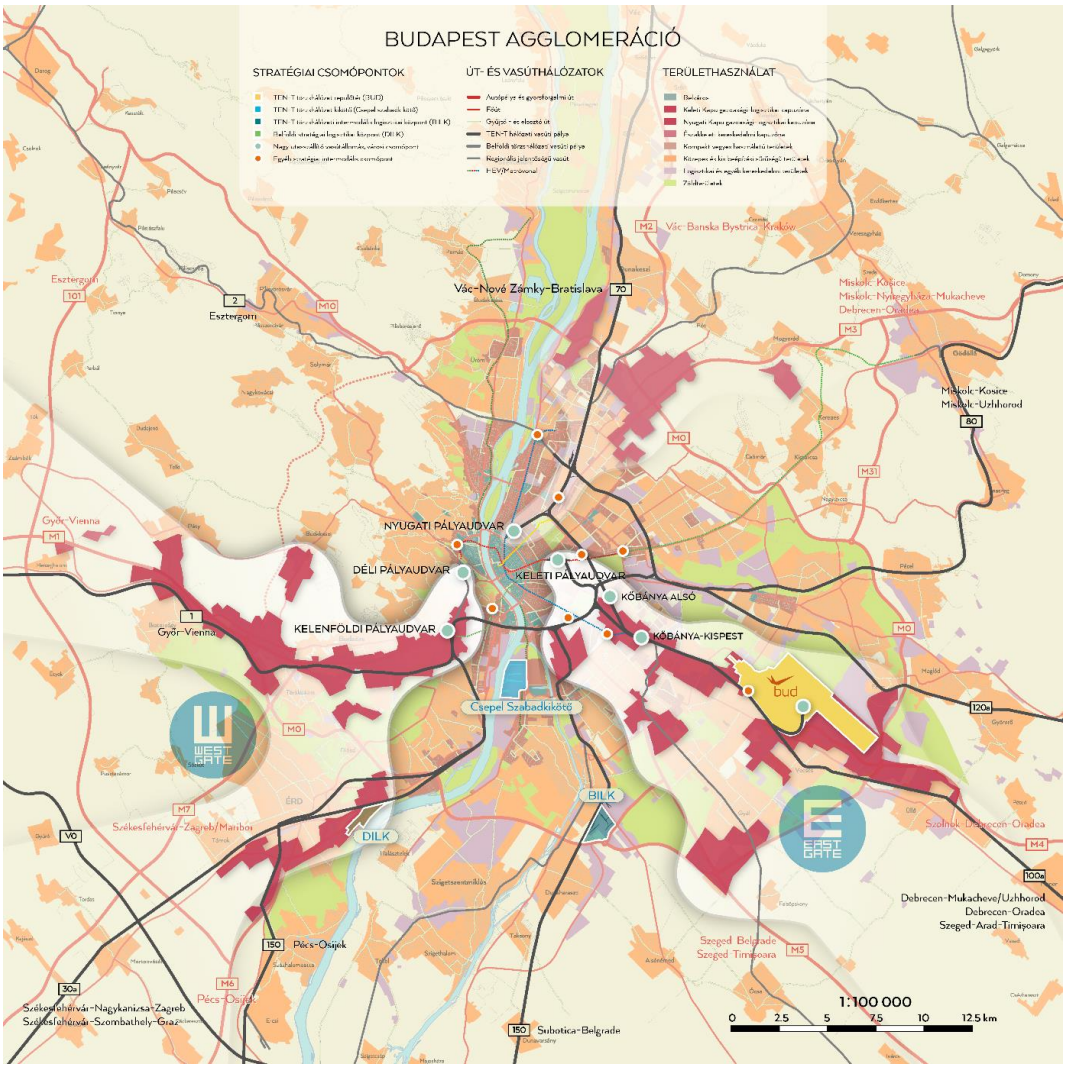
REGIONÁLIS KITEKINTÉS

Biatorbágyot és a budapesti agglomeráció nyugati kapuját az országos fejlesztési és rendezési dokumentumokkal összhangban az európai léptékű városhálózati csomóponti szerepének megfelelően kell megközelíteni. A budapesti régió az európai városhálózat igen fontos csomópontja, ahol számos kis- és középvárosban, illetve agglomerálódó térségeikben 3-3,5 millió ember él, melyek együttese az országon belüli migráció kiemelt célpontja.

A térség folyamatos fejlődése összeségében és fő elemeiben spontán, térben pulzáló módon zajlik. Nincs átfogó politika és szervezet évtizedek óta. A Budapesti Fejlesztési Központ (BFK) kezdett foglalkozni átfogóan a térséggel, ennek vezérterve a Budapesti Agglomeráció Vasútfejlesztési Stratégiája (BAVS - 1994/2021. (XII. 28.) Korm. határozat). Jelenleg az elővárosi vasúti szolgáltatásokhoz kapcsolódó P+R és B+R hálózat tervezése zajlik, 20- 22 települést érintve.

Az egyes települések egyre szervezettebb településpolitikája törekszik a folyamatok lehetséges befolyásolására, azonban még mindig a 40 éve felpörgött, nyers betelepítő verseny lezáró szakaszának kezdetéről beszélhetünk.

A 25 km hosszú, változó szélességű térség egyre tagoltabb és mind a funkcionális, mind sűrűségi jellemzői alapján egyre változatosabbá válik. Az összetett térség változó funkcionális szerepű településeinek, városrészeinek közlekedési és térszervezési integrációja érdekében szükséges komplex megközelítés hiányzik, mind a térségi, mind a települési politikák terén.



Budapest agglomeráció forrás: Város-Teampannon saját szerk.

DOMBVIDÉKI KAPUTÉRSÉG

A Budaörsi-medence Herceghalomig elnyúló, csaknem folyamatos gazdasági, kertvárosi, logisztikai zónái **Budapesttel szervesen együtt élő térséget alkotnak**, a közigazgatási határoktól függetlenül. Fejlődésük urbanisztikai értelemben nemcsak összefügg Budapestével, hanem számos – pl.: közlekedési, munkaerőpiaci, szolgáltatási, ellátási, rekreációs stb. - vonatkozásban erősen befolyásolja, meghatározza azt.

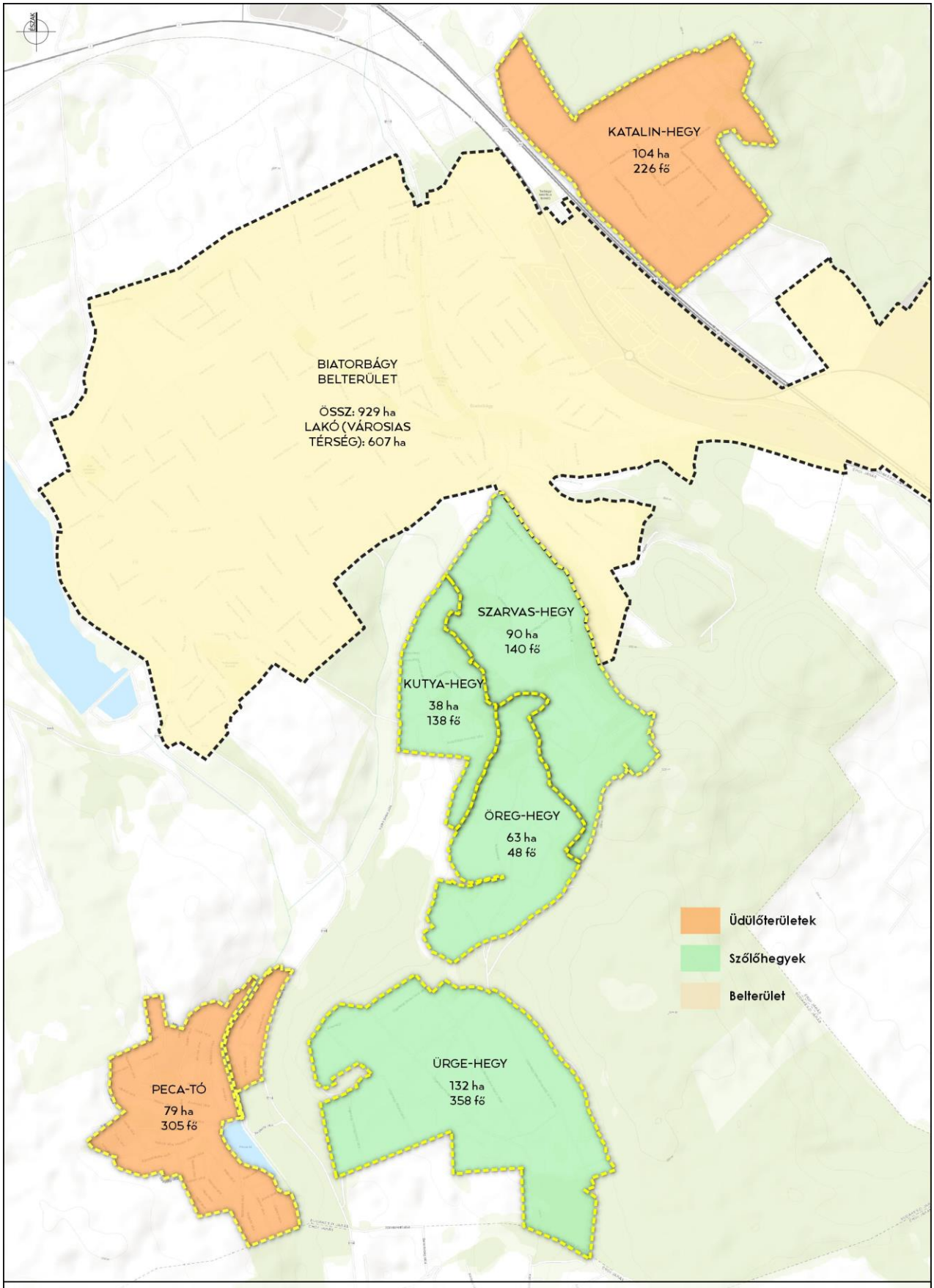
Meghatározó elemnek kell tekinteni azt, hogy a térség az európai, országos vasúti és közúti folyosók fókusza: **Budapest és az ország nyugati kapujának belső magja** az M1-M7 autópályák és a vasúti főhálózatok összefonódásánál kezdődik.

A **főváros szívétől 20 km-re lévő Biatorbágy** meghatározó irányokat kanalizál egyetlen közlekedési folyosóba - elsősorban a gyűrű-irányban fekvő szomszédok számára nyújt jó-megfelelő közúti kapcsolatokat a gyorsforgalmi csomópontokhoz: Páty, Sóskút, Etyek, Herceghalom lakossága is jelentős részben Biatorbágyon át jut el a fővárosba. Mindez eddig is meghatározta és ezen túl is meg fogja határozni a térség fejlődési potenciálját, evolúciójának folyamatait.

A térség kiváló sugárirányú elérhetősége és megközelíthetősége egyben a térség egyik jelentős hátránya is. A könnyű elérhetőség nagy közlekedési terhelést jelent a területre, ezen belül is **kiemelten érvényesül az autós közlekedés környezetterhelő hatása**. Biatorbágy várost jelentősen terheli az infrastruktúra vonalainak (M1, 1. sz. vasúti fővonal) erős elvágó hatása.

A Budaörsi-medence elszűkülő tölcsértorkolatában tervezett épülő **Kelenföld-őrmezei intermodális csomópont (KIM) felépítése** mágnesként fog működni, jelentős központként, erős térszervező hatással alakítja a térségen belüli kapcsolatokat, mobilitást. Megvalósulása esetén minőségi szolgáltatásai révén enyhülhet a felpörgött autósforgalom egyre nyomasztóbb hatás együttesén.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK



BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY *TERÜLETI MÉRLEG*

A két csendes, kis falu, Bia és Torbágy a 19. század végi és a 20. századi modernizációs folyamatok során lassan növekedve, vasúttal felfűzve egyre szorosabb kapcsolatba került Budapesttel. A községek fokozatosan vesztették el mezőgazdasági jellegüket. A kétszeri egyesítés eredményeként a hagyományos utcás faluszerkezetű települések lassan egymás felé növekedve 2007-ben elnyerték a városi rangot.

Az egyesülés a város szerkezeti rendszerét is letisztázta, a szerves szerkezetfejlődés magával hozta az új központ kiépülését is. A város térbeli fejlődése észszerűen zajlott. Az új lakóterületeket a központban és a vasútállomás-közeli területeken jelölték ki. A gazdasági területek az 1.sz főútra felfűzve egészen Budaörs közigazgatási határáig húzódnak a lakóterületektől elkülönülve.

A város két üdülőterülete közül a Katalin-hegy a torbágyiak tradicionális szőlőhegye volt, míg a Peca-tó új képződmény. Mindkét területen spontán folyamatokban igen vegyes kistelkes szerkezetű beépítés kialakulása zajlik. A megváltozó funkciókat nem követi a szerkezet ennek megfelelő átalakítása, ebből is következik számos aktuális és előre látható konfliktus.

A város táji, társadalmi szövetének szerves tartozéka a szőlőhegyek változatos világa. A városszerkezeti fejlődésnek is köszönhetően a vizsgált szőlőhegyek a várostesttől máig elkülönülten helyezkednek el, nem szervesültek a városias szövettel, hanem a táj részeként integráns egységeket alkotnak. Megközelítésük, bekapcsolódásuk a városi kapcsolatrendszerekbe külterületi jellegű.

A szőlőhegyek térségi fekvése és gyönyörű táji környezete olyan vonzerő, amely dinamikus tájhasználati változásokat indukál. A diszperz urbanizációs nyomás az üdülőterületek után kikezdte a tájképi, építészeti, természeti és ökológiai értékekben gazdag szőlőhegyek tradicionális tájhasználatát, szerkezetét, szerepét.

A szőlőhegyek jövője szempontjából településszerkezeti alapadottságként kezelendő a belterületek és zártkertek aránya és egymáshoz képesti viszonya, ahol a mintegy 600 ha lakóterülethez, városias térséghez aránylik a több mint 300 hektárnyi zártkerti fekvésű szőlőhegyi terület, az üdülő területeket nem számítva.

A településszerkezet struktúrája, bel- és külterületének aránya az alábbi számokkal jellemezhető[1]:

Belterületi fekvésben lévő telkek területe: 929 ha
városias térség: 607 ha
gazdasági térség: 320 ha
Külterületi fekvésben lévő telkek területe: 2955 ha
Zártkerti fekvésben lévő telkek területe: 527 ha
üdülőterületek: *183 ha*
Katalin-hegy és Peca-tó
szőlőhegyek: *323 ha*
Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreg-hegy és Ürge-hegy területe
egyéb zártkerti fekvésben lévő területek: *20 ha*
Füzes-patak mente, Nap-hegy, Iharos

[1] Földhivatali alapadatok alapján.

INGATLANPIACI NYOMÁS

Biatorbágy szőlőhegyei kiváló adottságú táji környezetben fekszenek, amelyek a város kiemelkedően jó közlekedés-földrajzi pozíciójából adódóan az ingatlanpiac vonzó célpontjaivá váltak, folyamatosan nő a telkek iránti kereslet. A potenciális érdeklődők magas jövedelműek és a hagyományos családi házas telkeknél jóval nagyobb, összefüggő területeket keresnek. A táj- és telekhasználat alapján egyértelműen kimutatható, hogy az ingatlanokat elsősorban lakhatási céllal veszik igénybe legális és illegális módon egyaránt. A folyamat évtizedek óta tart kisebb-nagyobb hullámokban.

A táj- és telekhasználatban bekövetkezett radikális változás a hatvanas-hetvenes években kezdődött, amikor a budapesti lakosság számára is lehetővé vált zártkerti, üdülőterületi telkek vásárlása. Ez gyökeresen megváltoztatta a korábbi, helyi igényeket kielégítő, a táji adottságokra alapozott, ***„tájazonos”*** kertészeti és szőlő-gyümölcsös tájhasznosítási módot mind térbeli kiterjedésben, mind rendeltetésszerű használatban. A Hegyek besűrűsödtek döntően kisméretű telkekkel, amelyeken eltérő igényességű és ugyancsak kisméretű hétvégi házak épültek. A telkek használata rendkívül széles skálán mozgott a díszcserjés, tujás, fenyőfás szilárd burkolatos kialakításától az intenzív, kvázi zöldség-gyümölcs kisgazdaságon át a téliesített, garázsos, provizórikus közműmegoldásokkal élő „bentlakásos” hasznosításig.

A kilencvenes években új szakasz kezdődött a táj- és ingatlanhasználatban. A rendszerváltást követően a lakásprivatizáció, általában a tulajdonhoz, hitelhez jutást, a vállalkozást, új munkakultúrát és az utazást is szabaddá tevő piacgazdasági fordulat, alapjaiban megváltoztatta a lakhatási, üdülési, utazási és szabadidő eltöltési lehetőségeket és új igények keletkeztek (pl. külföldi nyaralás, aktív és szakmai turizmus, városi és vízitúrák, új hobbi tevékenységek).

Annak hatására, hogy a gazdaság tartós növekedéséből adódó jövedelemnövekedés és megtakarítási hajlandóság az ingatlanpiac felé fordítja a keresletet, a 2010-es években kinyílt az ingatlanpiaci olló. A budapesti és különösen a budai árak nagyobb mértékben növekedtek, mint az agglomerációs településeken, bár a belterületeken ott is az országos átlaghoz képest nagyobb volt az árnövekedés. A magas budapesti árak arra késztették a lakást keresőket, hogy az alacsonyabb árú Budapest környéki településeken nézzenek körül. A vásárlást kedvezőbbé tette, hogy a magas budapesti ingatlanértékből nagyobb és jobb adottságú ingatlant vásárolhattak a vevők a szomszédos településeken. A budapesti ingatlanok vevőkörét ugyanakkor jelentősen bővítette a hazai és külföldi befektetők (bérbeadás, Airbnb) megjelenése, amely tovább húzta felfelé az árakat. A piaci logikából következően az agglomerációs ingatlanpiac is követni kezdte a budapesti ármozgásokat. A növekvő agglomerációs belterületi ingatlanárak felkeltették a figyelmet (keresletet) a külterületi, volt zártkerti és üdülőterületi ingatlanok iránt is.

A korábbi, mesterségesen átalakított tájhasználatban elindult a degradálódási folyamat. Miközben fennmaradt a korábbi zártkertes használat is, egyre több telek vált gondozatlanná, majd gazdátlanná, mivel az „úttörő” tulajdonosi generációt nem, vagy nagyon kis mértékben követte a következő nemzedék. A táj- és telekhasználatban rendkívül nagy különbségek, egyenlőtlenségek alakultak ki, megsokszorozódtak a tulajdonosok közötti konfliktusok. Felerősödött a lakhatási szándék, ezzel az infrastrukturális fejlesztés igénye, amit másképp kívánt megvalósítani a magasabb, ill. az alacsonyabb jövedelmű, az ideiglenesen és a tartósan ott tartózkodó, vagy az önkormányzat, ill. a szolgáltatók, kivitelezők. Ezzel párhuzamosan az önkormányzat számára megnövekedett az igazgatási problémák száma a különböző engedélyezések, közigazgatási eljárások, területrendezési ügyek kapcsán, miközben kompetenciái folyamatosan szűkültek.

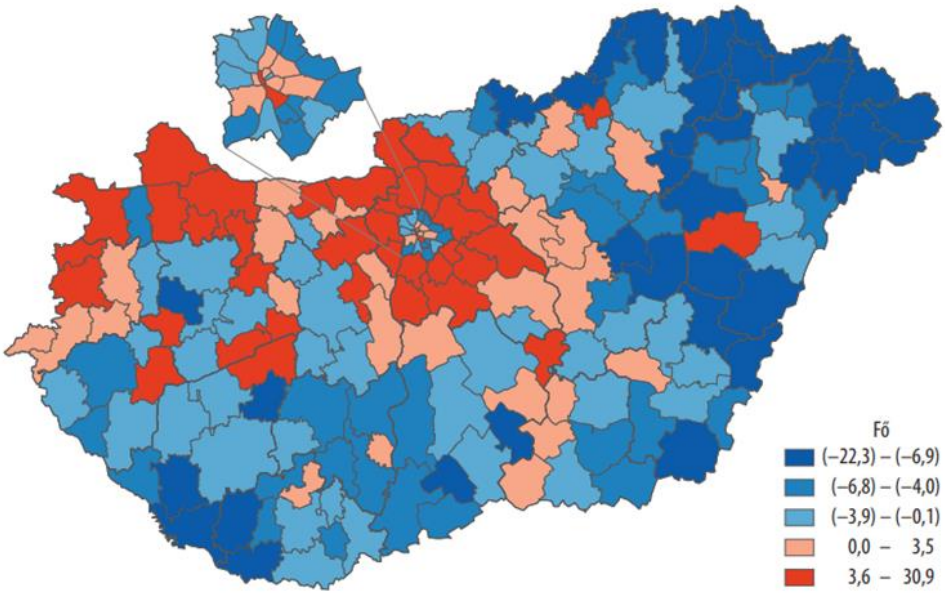
A volt zártkerti, üdülőterületi tájhasznosítás „kertészkedés iránt érdeklődő utánpótlása” – a kiskertművelés szempontjából – fokozatosan csökkent, mára gyakorlatilag megszűnt, városszociológiai értelemben pedig nagy társadalmi egyenlőtlenséget létrehozva az „ős”- és új tulajdonosok között. Az ingatlanpiaci kereslet intenzitása az utóbbi néhány évben megnövekedett, amelyet több tényező serkentett: a gazdaság, ezzel a jövedelmek tartós növekedése, a lakásépítés és -felújítás támogatása (így a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK), a családalapítás támogatása, a különböző kedvező feltételű hitelkonstrukciók (Babaváró hitel) megjelenése, továbbá az alacsony kamatok is. (2021)

A relatíve alacsony külterületi telekárak az infrastrukturális hiányosságok ellenére mágnesként vonzották a kitelepülőket és az új telekvásárlókat, lakáskeresőket. Biatorbágyon a külterületi lakosok száma a belterületi népességnövekedésnél erőteljesebben bővült. 2016 és 2021 között a város lakónépessége mintegy 13%-kal nőtt, megközelítve a 15.000 fős lélekszámot. Ez idő alatt **a szőlőhegyeken a népesség 55%-kal nőtt, 457 főről 684-re, ami Biatorbágy népességének 4,7 %-a.** *(Forrás: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal – 2021)* Ha mindehhez hozzávesszük a Katalin-hegy és a Peca-tó környékének a szőlőhegyeknél is intenzívebb benépesülését, akkor belátható, hogy a tájhasználati és társadalmi konfliktushelyzet kilépett a hegyek világából és településléptékű problémává vált. Ha nem történik érték- és érdekalapú rendezés, akkor a jelenlegi trend folytatódik. A körülmények maguktól nem oldódnak meg, ezért a folyamat veszélyekkel terhes.

Mivel a volt zártkerti tulajdonosok ingatlanhasználata és életvitele jelentősen eltér az új, lakhatási szándékkal beköltözők életmódjától, ezért a jelenlegi és az új tulajdonosok közötti feszültség is fennmarad. A jelenlegi degradációs folyamat mellett megjelentek/megjelennek a kényszerű telekalakítások, a szabálytalan építkezések, közmű-építések és közterület használatok, amelyek sok helyen torzókat hoztak létre, még bonyolultabbá téve a közös érdekű rendezés megvalósítását.

Az alábbi ábra mutatja, hogy Magyarországon az ezer lakosra jutó belső vándorlási egyenleg alakulása a budapesti agglomerációban – és a Nyugat-Dunántúlon, illetve a Balaton környékén – pozitív mérlegű és rendkívül erőteljes. Az agglomerációban is különösen ott volt erőteljes e trend, ahol a közlekedési és természeti viszonyok kedvezőek. Biatorbágy ilyen település, ezért a bevándorlás nemcsak az ország más vidékéről, hanem Budapestről is jelentős. **A jelzett ingatlanpiaci nyomás várhatóan fennmarad a következő években is, amelynek egyik fő biatorbágyi célpontja a szőlőhegyek területe.**

Ezer lakosra jutó belső vándorlási egyenleg (2018)

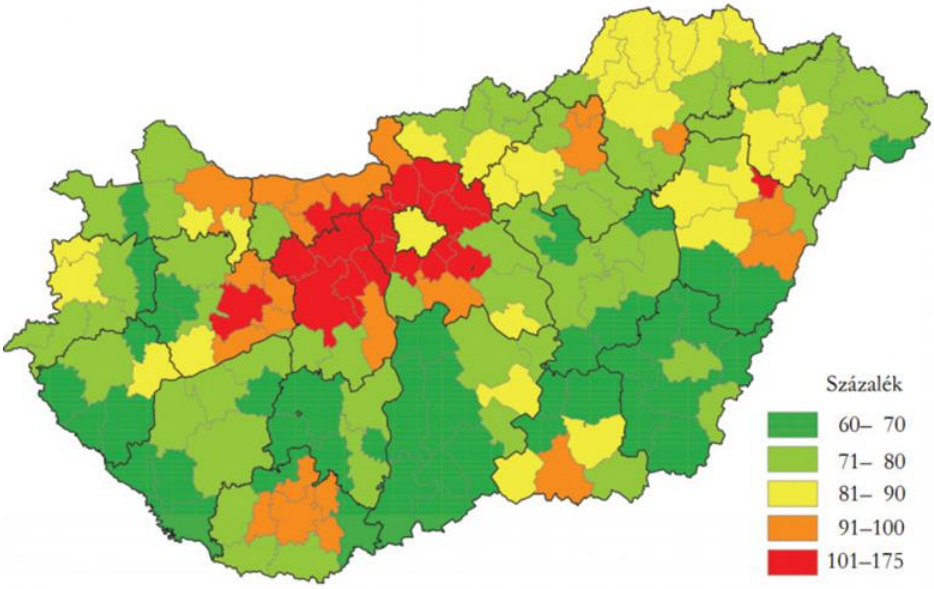


Forrás: KSH, Tér-Kép 2018, ProfitLine

A népességmozgások trendjét illetően ugyancsak sokat mond a következő ábra. Ha a jelenlegi trendek (JT) folytatódnak, akkor harminc év múlva az agglomerációs népességének még további növekedése fog bekövetkezni. Értelemszerűen ezáltal az ingatlanpiaci nyomás további erősödésével kell számolni Biatorbágy bel- és külterületei vonatkozásában is.

A járások 2051. évi népessége a 2011. évi népesség százalékában,

a JT klímasemleges, alap népmozgalmi forgatókönyve szerint



Forrás: Portfolio Gazdaság, 2019. szeptember, hivatkozás: Lennert József MTA KRTK

A negatív tendenciák mellett megjelentek azonban pozitív fejlemények is a biatorbágyi külterületeken, amelyek mintákat szolgáltathatnak egy közös érték- és érdekalapú rendezés megvalósítására. A hegyekben több helyen kialakultak telekösszevonásokkal létrehozott nagyobb telektömbök lakhatási és kisebb gazdasági célú hasznosítással (pl. pincészetek). A laza beépítésű, gondozott vagy művelt területek közül több is érzékenyen reagál a táji adottságokra. Az adottságokból fakadó önazonos tájhasználattal egyfajta „egészséges út" körvonalazódhat a **tájrehabilitáció** irányába.

A tájrehabilitáció megvalósítását jelenleg akadályozza a kialakult telekstruktúra és annak művelési, szabályozási feltételei. Ahogy az egykori zártkerti tájátalakítást jelentős jogszabályalkotás előzte meg, úgy a tájrehabilitáció megvalósulását is elő kell készíteni szabályozási munkával, mintegy a volt zártkerti területek utóéletének a rendezésével, átalakításával. A cél: **tájrehabilitáció megvalósítása minél inkább „tájazonos" módon, ami adekvát telekméreteket, tájhasználati és művelési módokat igényel - hegyenkénti és hegyen belüli bontásban.** Az önazonos tájhasználat kialakításának eszköze tehát az olyan szabályozási környezet megteremtése, amely e célt elősegítő telekstruktúrát eredményez.

ÉRDEKTÉRKÉP

A város mintegy 15 000 lakója és az ő szerveződéseikből összeálló csoportok hálózatai rendkívül összetett érdekhalmazként működnek. A várospolitika lényegének tekinthetjük, hogy a várost vezető - irányító testületek, szervezetek, személyek, és a folyamatokat befolyásoló érdekközösségek közötti születő kompromisszumok alapján milyen célok, beavatkozások kerülnek a cselekvések fókuszába.

Az érdektérkép segítő eszköz minden szereplő számára, azzal, hogy világos helyzetet teremt az együttműködésre képes és érdekelt szereplők között. Jól láthatóvá válnak az egyes érdekek, így nem azok körülírása, feltárása és megfogalmazása kerül az egyeztetések középpontjába. A csoportok számára kinyílik az érdekek tárgyszerű ütköztetési folyamata, a különféle szereplők érdekeinek érvényesülését támogató erőforrások, trendek, törekvések feltérképezésén keresztül lehetővé válik a LEHETŐSÉGEKre alapozott megegyezések, döntések, eljárások, szabályok kidolgozása. Ez a modell a változások sodrában segíti az új egyensúlyok felépítését, a kritikus helyzetek megoldását.

Az előzetes értékelések, empirikus megfigyelések és az elmúlt évek városfejlesztéssel összefüggő tapasztalatai alapján a szőlőhegyek vonatkozásában a legnagyobb érdekhalmazoknak az alábbiak tekinthetők:

A meghatározó szereplők, érdekcsoportok:

1. Önkormányzat és testületei, frakciók, bizottságok, Polgármesteri Hivatal és szervezetei
2. Városüzemeltetési szereplők és szolgáltatók
3. Őslakosok, családi örökségként földtulajdonosok (Civil szervezetek)
4. Gyökeret vertek (a szuburbanizáció korai hullámaiban betelepültek – múlt századtól itt élők) (Civil szervezetek)
5. Az új beköltözők (Civil szervezetek)
6. Beköltözni akarók (a városból kiköltözők, illetve az agglomerációba betelepülők)
7. Ingatlantulajdonosok, fejlesztők (az ingatlanpiac lehetőségeit kihasználó tulajdonosok, közvetítők, fejlesztők)
8. Szőlőhegyi tulajdonosok, kertművelők, kiköltözöttek
9. Szomszéd települések
10. Környezet-állapotért és a természeti értékek védelméért felelős szereplők

1. Önkormányzat és testületei, frakciók, bizottságok, Polgármesteri Hivatal és szervezetei

Az érdekcsoport a város kiegyensúlyozott működéséért felel a választott Testület irányítása és döntései alapján. A Hivatal alkalmazza, végrehajtja a jogszabályokat és ellenőrzi a jogszerű működést, dolgozik a Testület által meghatározott célok elérése érdekében.

Érdekeik:

Az irányítás és a beavatkozások sikere, hatékonysága, a városlakók elégedettsége a vezető csoportok alapvető érdeke. A biztonságos létfeltételek folyamatossága, a mindenkori működőképesség fenntartása és az ehhez szükséges erőforrások biztosítása alapfeladata és meghatározó érdeke az irányító testületeknek. Az egyensúlyteremtés eminens érdeke a városvezetésnek a horizontalitás – sokszempontúság, sokérdekűség – keretein belül.

Természetszerűen kialakulnak, kialakultak szervezeti érdekek is, melyek összetett és közvetett módon alakítják a folyamatokat. A feladatokhoz kapcsolódó források, kompetenciák minden időben versenyt gerjesztettek, melynek nyomán a közös feladaton belül is kialakulhatnak ellentétek.

2. ***Városüzemeltetési szereplők és szolgáltatók***

Az érdekcsoport célja a folyamatos, biztonságos és fenntartható városüzemeltetés biztosítása az ügyfeleik részére (helyi lakosság, intézmények, gazdasági szervezetek). Szolgáltatásaik minden esetben közcélúak, függetlenül az egyes városüzemeltetési részfeladatok lakossági vagy vállalkozási költségviselésétől.

Érdekeik:

A természeti erőforrások védelme, a környezeti terhelések minimalizálása és megelőzése jelenti az érdekcsoport alapérdekeit. A környezetérzékeny fejlesztés, fenntartás a városi ökoszisztémák (ökológiai, társadalmi, gazdasági) védelmének alapja, mely Biatorbágy különleges táji, és természeti adottságaihoz igazodó kell legyen, a mindenkor hatályos jogszabályi követelmények szerint.

3. ***Őslakosok, családi örökségként földtulajdonosok***

A tősgyökeres biai és torbágyi családok súlya, meghatározó szerepe a város lélekszámának növekedésével, az új civil szervezetek szaporodásával, a földtulajdonaik eladásával, az elöregedéssel, a várossá válással és a profi politikai szervezetek dominanciájával, folyamatosan szorul háttérbe.

Földtulajdonaik jelentős részét a rendszerváltást követő évtizedekben eladták. Ezek lakó, logisztikai, gazdasági, szolgáltató célú hasznosítása a várost új pályára állította és fellendülését is megalapozta. Ezt követően azonban csökkenő mértékűvé vált szerepük és befolyásuk a helyi folyamatokban, amit a felerősödő kiköltözési hullám is erősített. A szőlőhegyek tekintetében azonban, még meglévő tulajdonaik alapján, lényeges szerepük van és lehet a városkép és a tradicionális táj karakterének fenntartásában.

Érdekeik:

A tősgyökeres családok tagjai, leszármazottjai még ott vannak a városi érdekcsoportok képviselői, és a helyi gazdasági szereplők között. Feltételezhető, hogy ez az érdekcsoport sem homogén.

A szőlőhegyek tájalakítása szempontjából fontos lenne megszólítani őket.

4. ***Gyökeret vertek (a szuburbanizáció korai hullámaiban betelepültek – 20 évnél régebben itt élők)***

Azok a családok, akik a 60-as évektől kezdődő szuburbanizációs hullámokkal települtek be a településre és a rendszerváltásig többnyire integrálódtak a városba, azonosulva a helyi közösség törekvéseivel, értékeivel. Többé-kevésbé beépültek a helyi társadalomba, többségük identitása már a városhoz kötődik.

Az ezredfordulóig felgyorsuló új kiköltözési hullám egyre individuálisabb csoportok beáramlását hozta magával.

Érdekeik:

A beilleszkedésük, életciklusuk és biatorbágyivá válásuk eltérő, életpályájuknak megfelelően sokrétű. Számukra a városi infrastruktúra, a közlekedési módok, a szolgáltatások, az intézmények kialakult rendszerének finomítása, hatékonysága és sokszínű kényelme elsődleges. Fontos a városias környezet fejlődése, de a parkok, rekreációs szolgáltatások és a klímastabil zöld környezet biztosítottsága, stabilitása is egyre jelentősebb szempont számukra.

5. ***Az új beköltözők***

Az ezredforduló után beköltözők már döntően a város vonzó alap-adottságait mérlegelve, nagyon is ésszerű szempontok alapján döntöttek a főváros-közeli Biatorbágy mellett. Nagy többségük a zöld kertvárosi környezet és a jó elérhetőség víziója nyomán költözött ki az agglomerációba, az individuális álmaik megvalósítása reményében. Ebben az érdekkörben most kezd tudatosulni a hovatartozásuk és csak lassan látják be, hogy egy működő és sokszempontú/sokérdekű városban élnek és nem az „én váram” házukban.

Érdekeik:

A belakott környezetük – az ideálisnak gondolt idill - lehetőleg változatlan állapotának fenntartása, vagy a saját érdekeik mentén történő fejlesztése (de: ne jöjjön ide senki más se lakni, se közlekedni, se biciklizni, se parkolni, se focizni, se iskolát építeni, se, se, csak az „én váram", a „rigófütty, zölderdő"). (Az eddigi partnerségi tapasztalatok alapján)

6. Beköltözni akarók (a városból kiköltözők, az agglomerációba betelepülők)

Az attitűdök tekintetében hasonló az ismeretlen személyekből/családokból álló csoport feltételezhető viselkedése, hozzáállása az új beköltözőkéhez. Talán még erősebb körükben a pionír térfoglaló ösztön és a mélységében ismeretlen, „szabadnak" látszó kertvárosi életforma vágya. A magas és emelkedő árak miatt még erősebb ez az attitűd, "megvettem, az enyém úgy ahogy van". A várható nehézségek, együttműködési, életvezetési kényszerek ismeretlensége csak évtizedek alatt, a gyakorlati életvitel közben tudatosul. Manapság az agglomerációs településeken az együttélés betanulása és annak folyamatos alakulása sok konfliktusban és frusztrációban bővelkedő beilleszkedési folyamat során történik. Ezen csak sokszakmásan tárgyszerű, átfogó felvilágosító – tájékoztató tevékenységgel lehetne segíteni.

Érdekeik:

Magas szintű infrastruktúrával ellátott telek; jó minőségű út, járda kiépítésének ígérete legalább pár éven belül; megfelelő szolgáltatások és intézmények rendelkezésre állása: bölcsőde - óvoda - iskola - orvosi ellátás, szélessávú internet, wifi, szemétszállítás, bevásárlás, ügyintézés, konditerem, rekreáció, helyi közlekedés stb.

7. Ingatlantulajdonosok, fejlesztők (a pezsgő ingatlanpiac lehetőségeit kihasználó tulajdonosok, közvetítők, fejlesztők)

A fejleszthető gazdasági területek többsége már jelen van az ingatlanpiacon, ezek átsorolása, hasznosítása megtörtént, a be nem épült területek pedig az ingatlanpiacon forogva keresik új gazdájukat. A lakóterületi, vagy lakóingatlan-kereskedelemmel foglalkozó érdekcsoport folyamatos fejlesztésekben van; nagyobb területegységeken belterületen (pl. Juhász Gyula út, Patak utca), beállt lakóterületen pontszerűen, vagy éppen külterületen „jóhiszeműen".

Érdekeik:

Rövid távú érdekeik a gyors és magas profitú haszonszerzés, hosszú távú érdekeik azonban az elégedett vevő, építtető. Valós információkon alapuló tájékozottságuk alapérdekük kellene legyen.

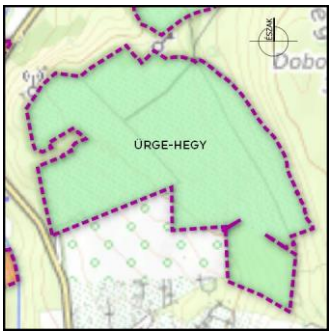
8. Szőlőhegyi tulajdonosok, kertművelők, kiköltözöttek

A tulajdonosok egy része civil szervezeteket hozott létre az érdekeik megfogalmazása és képviselete, valamint értékeik védelme céljából. A tanulmányt megalapozó vizsgálatok folyamán a város vezetői a lokális civil szervezetekkel és a tervezőkkel egy munkaindító – problémafelvető konzultációt tartottak. A konzultáció egyik fontos elemeként megállapodás született, hogy a megjelent szervezetek megfogalmazzák a képviselt területükkel szorosan összefüggő érdekeiket. (A konzultáció emlékeztetője az 5. sz. mellékletben található.)

Érdekeik:

Az egyesületek által megfogalmazott célok és érdekek alább kerülnek bemutatásra.

ÜRGEHEGY: az ingatlantulajdonosok létrehozták az *Ürgehegyért Egyesüle*tet, az ott megfogalmazott célok szerinti JÖVŐKÉP:



A „hegyet" két részre lehet osztani, ha a régi dűlők szerint bontjuk, az I, II, III dűlőig szinte nincs pincesor, vagyis ott szinte csak „kertvárosi" hangulatban gondolkozunk, viszont a IV, V, VI dűlőkön végig gyönyörű, az 1800 években épült és még ma is az eredeti présen üzemelő pincék, borászatok vannak. Ezeken a dűlőkön az autentikus pincesorok kialakítása lenne a cél. Itt a pincék levédése lenne a cél, és hogy csak az eredeti állapotukba lehetne felújítani.

A borvidéki és még kevéssé belakott IV, V, VI dűlők beépítettségének kezelését támogatásokkal képzelik el, melyek ösztönöznék a nagyobb telkek kialakítását min. 3000 m^2 telekterülettel, ahol az elképzelésük szerint 10% lenne a beépíthetőség mértéke. Az I. II. III. dűlőkben, ahol gyakorlatban igen nagyfokú az építési káosz

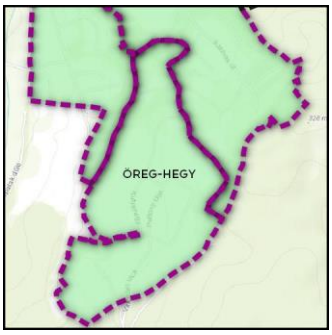
"A pincékkel nem rendelkező, művelés alól kivont telkek területét is lehetne minimalizálni 1500 nm-ben. Ezek beépíthetőségét is fel kellene emelni 5%-ra, viszont az épületek elhelyezését kikötni a HÉSZ-ben,"

A helyi társadalomról alkotott plasztikus leírás megjeleníti a spontán folyamatok során kialakuló lehetséges jövőkép társadalmi vetületét is.

- *Vannak a „rejtőzködők", akik mentalitásuk vagy életvitelük miatt szeretnének kevésbé „láthatóak" lenni. Ők vagy olcsó bérleményekben laknak, melyek szinte mind alkalmatlanok a XXI. században lakhatásra, vagy illegális házfoglalók, akik rég elhanyagolt ingatlanokba költöznek be. Mindkét jelenség életveszélyes, mert a lakócélra használatba vett ingatlanok kialakításukból eredően, vagy elhanyagoltságukból, leromlott állapotukból kifolyólag akár szerkezetileg, akár műszakilag veszélyt jelentenek az ott lakókra és környezetükre is. Ők a terület fejlesztésével egyre kevesebben vannak, mert az ingatlanárak emelkedésével a tulajdonosok már el tudják adni a telkeket.*
- *Egy másik egyre népesebb csoportot azon tulajdonosok adják, akik kényszerből választották a külterületi életet. Sokan kisgyermekekkel a megdrágult belterületi ingatlanárak, a devizahitel tartozás vagy más egzisztenciális problémák miatt választják ezt az életformát. Itt a felaprózott, pár száz négyzetméteres telkekre építési engedélyek nélkül, általában saját, két kézzel épített kétséges műszaki állapotú házakban élnek. Őket egyesületi szinten szinte egyáltalán nem tudtuk megszólítani, mert maga a környezet, az egyesület törekvése nem érdekli őket, hiszen sokkal nagyobb megélhetési gondokkal küzdenek.*
- *A harmadik csoport, akik önként választják a már szinte csak ezeken a területeken létező falusias életformát. Ezt a területet a természet közelisége, a gyönyörű panoráma, a csend, a jó levegő miatt állandó lakhelynek választók.*
- *És a legutolsó, elenyésző százalék, azok a tulajdonosok, akik többnyire a városban laknak és ingatlanjaikat gazdálkodásra használják. Jellemzően szőlő és gyümölcstermesztéssel, méhészkedéssel foglalkoznak. Sajnos az ő létszámuk folyamatosan csökken.*
- *Az első két csoport, ahogy a fejlesztések elindulnak és az ingatlanárak emelkedni kezdenek a vásárlási és az eladási ár között, a megfelelő nyereség elérése után szinte biztosan eladják ingatlanjukat. Az így eladósorba került ingatlanokat már biztosan a két másik csoport tagjai fogják felvásárolni, akiket a fentebb tervezett módon kellene ösztönözni a nagyobb birtokok kialakítására.*

Az egyesület, a tanulmány készítőihez hasonlóan úgy látja, hogy differenciált kezelésre van szükség. Nem tértek ki a terület valóságos besorolására és az ehhez mérten kialakult állapotok nagyon szabálytalan, illegális voltára. Az I. II. III. dűlő beépülése során kialakult kaotikus tájkép és tájpusztulás, funkcionális zűrzavar értelmezése és az ezzel kapcsolatos helyi közösségi érdek nem merült föl. A közművek kiépítésének költségviselését, az utak telkeit és kiépítését nem említik. Az egyesület tisztában van az építészeti értékekkel és azok kezelési szükségletével.

NYAKASKŐ EGYESÜLET – ÖREGHEGY



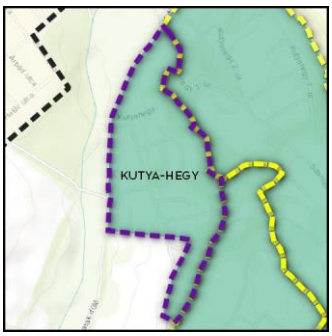
Mindenképpen a nagyobb telkes birtokszerkezetet támogatják, differenciálással, de nem kikényszerítéssel. A jelenlegi tájhasználat megőrzését preferálják.

Céljuk, hogy a HÉSZ módosításra kerüljön, melynek elemeire az alábbiak szerint térnek ki konkrét értékekkel:

- *Telekosztást és ezáltal újabb telkek létrehozását meg kell tiltani*
- *3000 m^2 fölötti telkek esetében 5%-os beépítettség és lakóépület elhelyezhetőség*
- *1500 m^2-től 3%-os beépítettség és marad a kizárólag gazdasági épület*
- *70 %-os minimális zöldfelület előírása*
- *megfelelő paraméterekkel rendelkező épületek önkormányzati hatáskörben történő lakóépületté nyilvánítása*
- *hitel és támogatás felvételének lehetőségeit biztosító szabályozások*
- *Iharos-Ürgehegy közötti összekötő út szilárd burkolattal megépítése, elérhetőség fejlesztése, Viabusz*
- *közvilágítás és közbiztonság megoldása*
- *napelem*
- *vízellátáshoz kutak építésének támogatása – Érdi Vízmű bekapcsolása*
- *lokális szennyvízkezelés felkarolása*
- *turisztikai célú fejlesztések támogatása (pl. borospincék felújítása, szolgáltatások létesítése, kilátók építése, kerékpárutak kialakítása, libegő létrehozása)*

Az egyesület minimális differenciálással és a mai telkes keret „szoft" alakításával erőteljes lakóirányú fejlesztést fogalmaz meg. A funkcionális vegyességet (lakó, gazdasági) a telekmérethez rendelten szabályozná. A közművek kiépítésének igényét széleskörűen fogalmazza meg, mint eszközöket taglalja, azonban ezek finanszírozásáról nem szól. Közműjavaslatai környezeti kockázatokat vonhatnak maguk után.
A terület valóságos besorolásáról és az attól eltérő szabálytalan állapotokról nem tesznek említést. Az Öreghegy egyrésze borvidéki terület, melyet differenciáltan kell kezelni.

KUTYAHEGY EGYESÜLET



Talán a legelső tulajdonosi érdekvédelmi egyesület a hegyeken (2003 óta léteznek), ezért van tapasztalatuk és átlátják folyamatában a trendeket, problémákat. Felhívják a figyelmet a szlömösödés veszélyére, amely a hegyek egyes részein már jelen van. Szorgalmazzák a HÉSZ módosítását, mert az övezeti besorolás és a "gazdálkodási kényszer" szerintük nem kedvez a középosztálybeliek beköltözésének. Véleményük szerint nehéz betartatni a jelenlegi szabályozást.

Ők is jól tudják és hangsúlyozzák, hogy a hegyek fejlesztésében a helyi civil szervezeteknek és a területek mikroközösségeinek hatalmas feladata van. Nem támogatják Biatorbágy terjeszkedését, bővülését a hegyek irányába. A Szabályozás nem, vagy csak részben éri el a célokat, ezért szükséges a célok újra fogalmazása mellett, azok elérését biztosító eszközeinek meghatározása. A HÉSZ-ben jelenleg meghatározott övezeti besorolás véleményük szerint a középosztály ingatlanvásárlását nem ösztönzi. Az egyesület konkrét paramétereket nem javasolt. A következő irányokat, szempontokat fogalmazták meg a fejlődés érdekében:

- *Az összes hegy természeti és épített értékeinek megőrzése, ne váljanak egy „fejlődési" folyamat áldozatává.*
- *Lehetséges „fejlődési" irányok:*
    1. *Biatorbágy településfejlesztési koncepciójában vázolt Hegyközségi modell: A tulajdonosok többségének érdekével ellentétben valósítható meg.*
    2. *Külterületi-Kertváros modell: a hegyek arculatának megőrzésével, értékvédelem biztosításával, tulajdonosi érdekek kielégítésével.*
- *Egyik legnagyobb problémának a telkek szélességének és hosszúságának aránytalanságát tekintik. Ez elsősorban az Ürge-hegyre jellemző, itt a probléma megoldását telekösszevonásokkal javasolják megoldani.*

A szőlőhegyi civil szervezetek mellett a városi civil szervezetek megszólítása is kiemelten fontos, véleményük becsatornázása, mint általános városi érdekek megjelenítői releváns.

9. Szomszéd települések

ad.1 Etyek, Bicske, Páty, Sóskút, Herceghalom és a nyugati kapu külső települései

A külső települések érdekei közelebb állnak Biatorbágyéhoz, hasonló közlekedési nehézségekkel, átmenő forgalom okozta terhelésekkel, a ki/beköltözési nyomásból eredő intézményi és infra kapacitásgondokkal és az urbanizációs deficitek folyamatos újratermelődésével.

Érdekeik:

A betelepülés lassítása, konszolidációja, új és lakossági források bevonása a települési infrastruktúra és intézményrendszer fejlesztése és modernizációja érdekében. A helyi gazdaság erősítése és ezzel a foglalkoztatási lehetőségek fejlesztése.

ad.2 A főváros felőli szomszédok: Törökbálint, Budaörs, Budapest

Érdekeik:

A „város/település megtelt" elv gyakorlati megvalósítása, az extrém fejlesztések korlátozása. A személyautós egyéni közúti közlekedés felpörgő ciklusának enyhítése a kombinált településfejlesztési eszközök alkalmazásával, a vasúttal feltárt településeken az intermodális közlekedési rendszer minél erőteljesebb fejlesztése.

A szomszédos települések közös érdekei:

- *egyensúlyos, harmonikus településfejlődés Biatorbágyon,*
- *Biatorbágyról származó külső terhek, negatív hatások minimalizálása (társadalmi, szociális, közszolgáltatási, infrastrukturális, környezeti externáliák),*
- *jól prosperáló Biatorbágy, mely azonban saját belső gazdaságukkal nem konkurál,*
- *nagyobb együttműködési hajlandóság – közös konfliktuskezelés.*

10. Környezetállapotot kezelők

Környezet és a természeti értékek védelméért felelős szervek/környezetvédelmi hatóságok, nemzeti park igazgatóság, értéktár bizottság, szőlőhegyi közösségek, hegyközség, stb. Ez a horizontális érdekkör legalább két részre bontandó:

ad.1 Az állami és hatósági, valamint kezelői feladatokat ellátó szervezetek, melyeknek viszonylag erős kompetenciák mellett változatos eszközeik is vannak

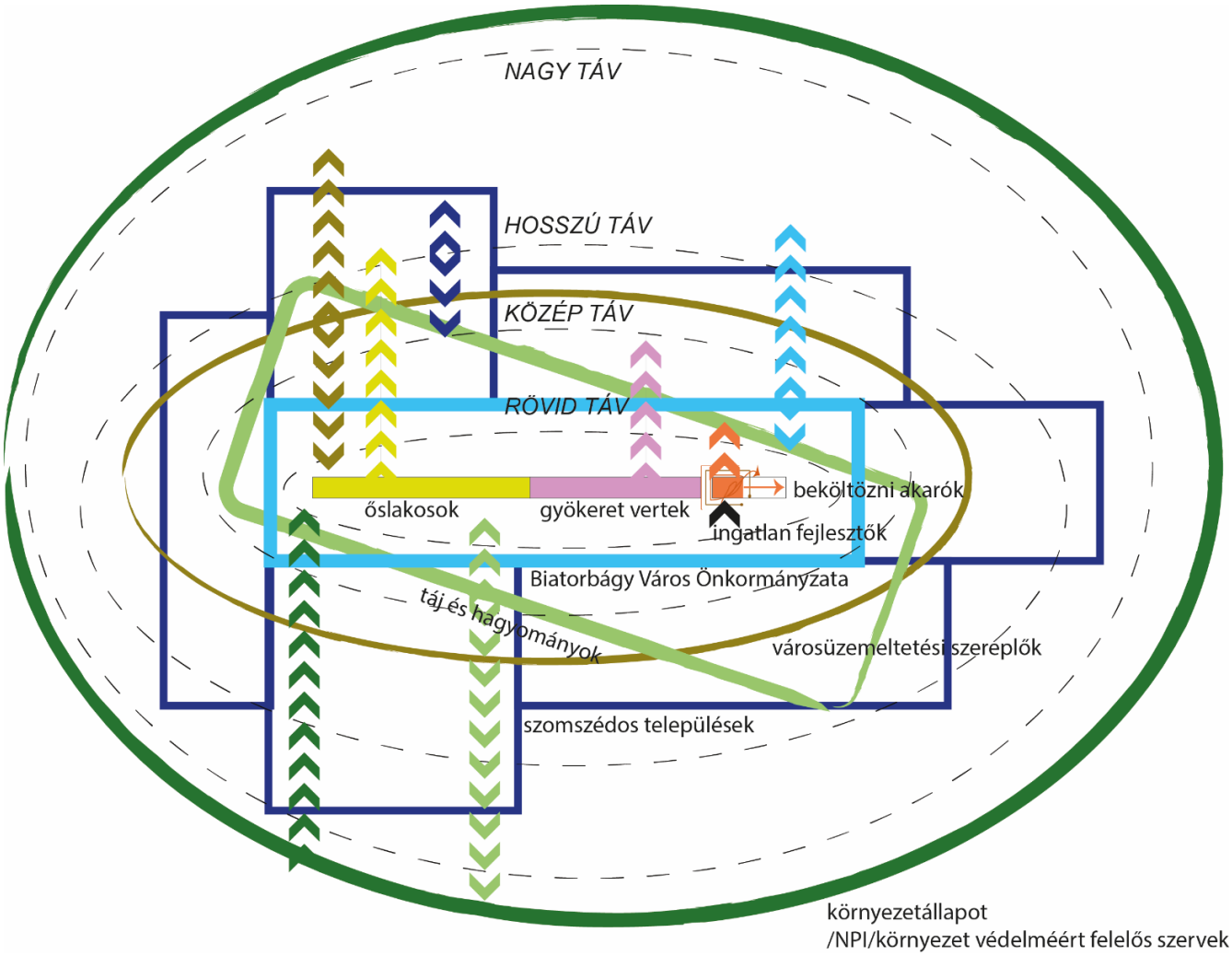
ad.2 A helyi szakmai, civil és értékvédő közösségek, akik az értékek tartós fennmaradásában érdekeltek.

Érdekeik:

- *általános környezetállapot javítása,*
- *jelen/jövőbeni környezetterhelések minimalizálása, megelőzés elve (kiemelten karsztvízbázis védelme),*
- *az elterülés korlátozása, területfoglalás mérséklése,*
- *táji és természeti értékek védelme, élőhely-védelem,*
- *települési szintű klímaadaptáció növelése,*
- *zöldinfrastruktúra fejlesztése,*
- *ellátó, szabályozó, támogató, kulturális ökoszisztéma szolgáltatások növelése.*

Fontos figyelembe venni a különböző érdekcsoportok érdekeinek eltérő időbeni viszonyulását. Ezek egymáshoz képesti viszonyulását jeleníti meg az alábbi ábra, a különböző időtávokat figyelembe véve az időhorizonton.

Érdekcsoportok ábrája



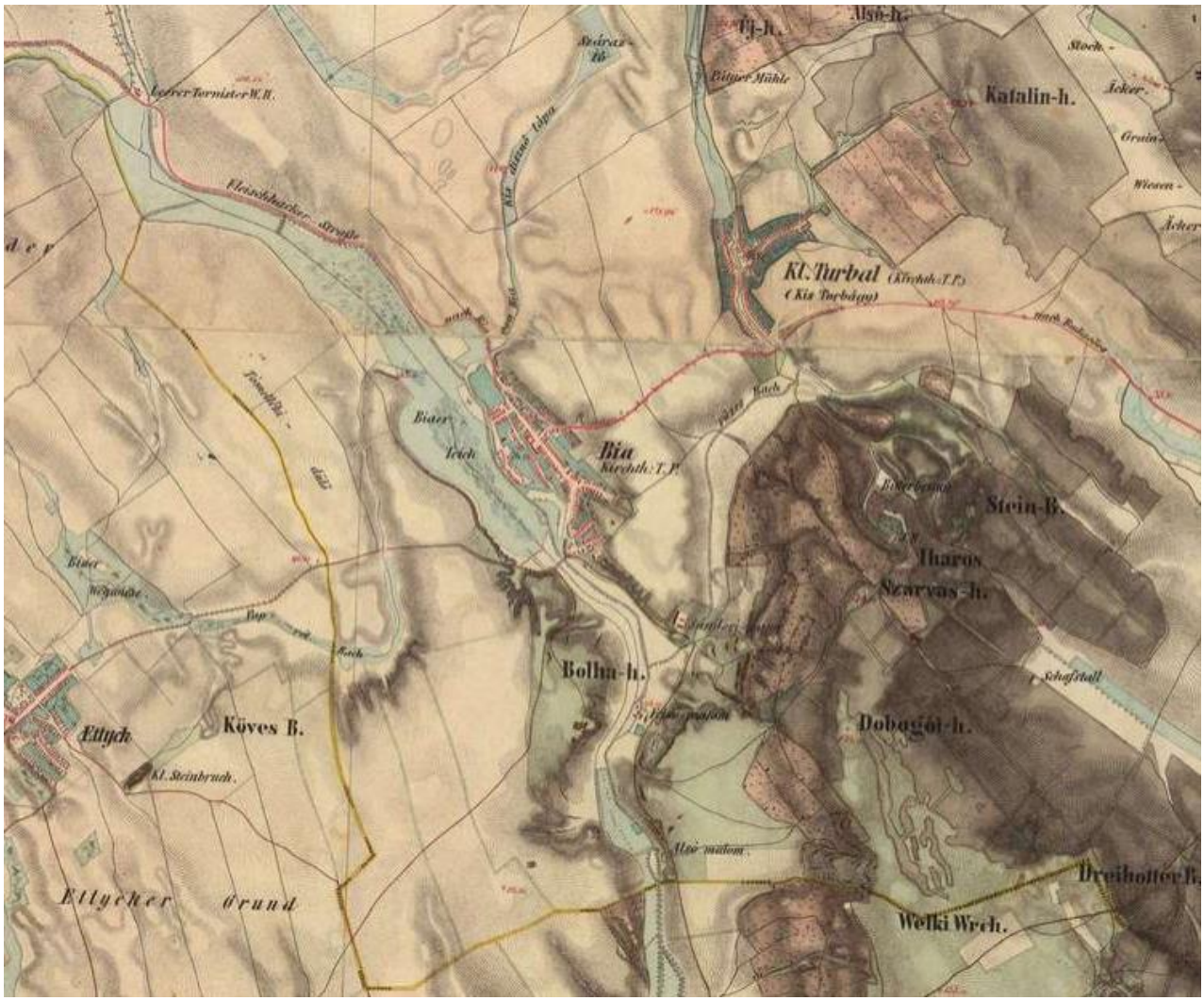
A várospolitika mindenkor korlátozott a kompetenciái és forrásai tekintetében is, valamint azáltal, hogy horizontálisan felelős a Biatorbágyon kialakuló folyamatokért. Ezek során az élhetőséget, a környezetminőséget és a fenntarthatóság felé mozgó folyamatokat szükséges építeni.

STRATÉGIAI KÉRDÉS, MILYEN SZEREPLŐK ÉRDEKEIRE FÓKUSZÁL A VÁROSPOLITIKA, milyen mértékű forrásai vannak egyes célok és érdekek támogatásához.

TÁJI FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE AZ ELŐZMÉNYEK/TÖRTÉNET ALAPJÁN

Biatorbágy település Bia és Torbágy falusias településszerkezetéből, hagyományos tájhasználati kultúrájából kiindulóan vált várossá Budapest vonzásában. A városiasodás mozgatórugója a vasút, a jó közlekedési kapcsolatok ma is meghatározzák a fejlődést, a települési közösség alakulását.

A tájhasználat mindenkor az adott kor társadalmi, technikai berendezkedésére alapozottan, a táji adottságok kiaknázását jeleníti meg. Biatorbágy hegyein - Katalin-hegy, Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreg-hegy, Ürge-hegy - a szőlőkultúrának a rómaiakig visszanyúló hagyománya van. A filoxéravészt követően a gyümölcskultúrát is magába foglaló kertkultúra válik dominással a hegyeken, melyet a szocializmus 1970-es évektől kezdődő zártkertesítése alakított át, a térségi társadalmi változásokat és igényeket lekövetve.



Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés a településről (forrás: mapire.eu)

1965. évi légifotó Katalin-hegyről (forrás: fentol.hu)

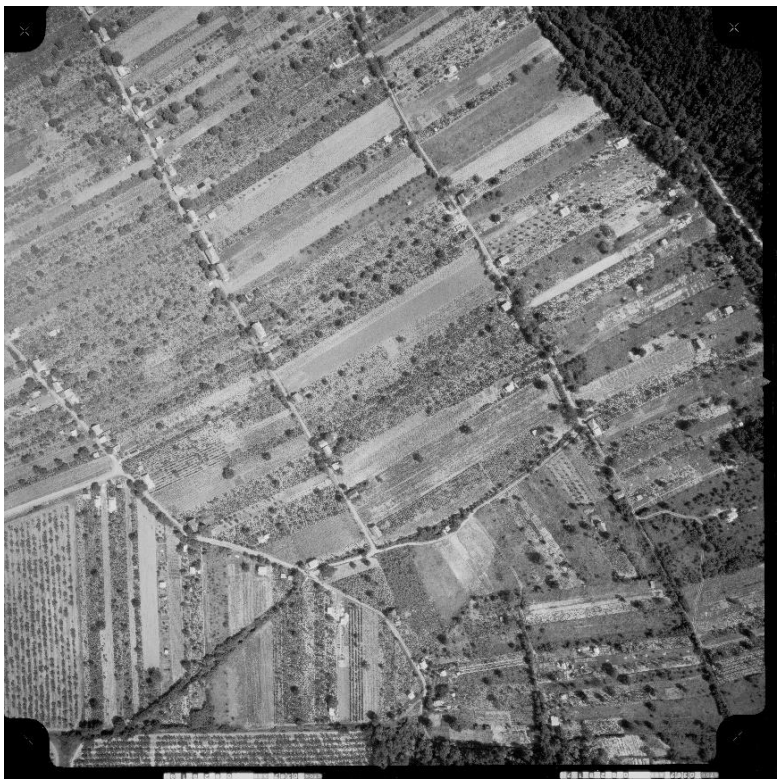
Biatorbágy látképe a Kutya-hegyről, 1932. (forrás: Fortepan, készítette: Schermann Szilárd)

A biatorbágyi zártkertek nyújtotta rekreáció így nem elsősorban a helyi lakosság, hanem Budapest nagyvárosi népességét szolgálta. A zártkert tulajdonosok számára „a telek" értékét jelentette a táj adta tér, a szabad levegő, a természeti környezet, a társas kikapcsolódás lehetősége, valamint a kertészkedés rekreációs hatásai mellett a részbeni önellátás (háztáji gazdálkodás, kertművelés) öröme.

1979. évi légifotó a Nap-hegy, Iharos, Szarvas-hegy, Kutya-hegy területéről (forrás: fentrol.hu)

A zártkerti telekosztás az egykori szőlőhegyeken a jól, vagy jobban megközelíthető, a belterülethez közeli helyekre terjedt ki: Katalin-hegy, Nap-hegy, Iharos, Forrás-utca, Szarvas-hegy, Kutya-hegy.

A zártkerti aprózódás az Öreg-hegyre és Ürge-hegyre nem terjedt ki, részben azok távolabbi fekvése, részben a fennmaradt szőlő művelésű tájhasználata következtében. A szőlészet folytonossága ugyanis ezen hegyeken maradt fenn, itt is kerültek kijelölésre az Etyek-Budai borvidék oltalom alatt álló dűlői.



1977. évi légifotó Ürge-hegyről (forrás: fentrol.hu)

A Benta-patak felduzzasztásával kialakított Peca-tó tájhasználati előzmények nélküli, új üdülési célú zártkert parcellázását hozta magával. A kiskerti üdülési jelleg, Biatorbágy zártkertjei közül itt alakult ki legerőteljesebben[2].

1965. évi légifotó a mai Pecató településrészről, ahol akkoriban a szántó- és gyepgazdálkodás dominált (forrás: fentrol.hu)

Peca-tó, 2015. (forrás: pecato.hu, készítette: Égő Ákos)

A biatorbágyi zártkertek tájhasználatának változása elsősorban az agglomerációs - társadalmi, gazdasági, környezeti -- folyamatoknak, a település vonzerejének és pozíciójának köszönhetően zajlik. A kertek értékét nem a termőföld testesíti meg, sokkal inkább az a táji környezet, amelyben elhelyezkednek. A kerteket ma már inkább csak hobbiból művelik, ápolják, valós termelő funkciót egyre kevésbé töltenek be. Funkcióik ennek megfelelően módosulnak, a rekreációs-üdülési funkciók mellett a lakófunkció igénye jelenik meg erőteljesen. A lakhatás formái széles spektrumon mozognak, eltérő társadalmi státuszú csoportok együtt élésével.

[2] Az OpenStreetMap térkép Pecató Üdülőterületként jeleníti meg, míg Katalin-hegyre azt a státuszt nem tartalmazza.

A 2020-ban felülvizsgált Helyi Esélyegyenlőségi Program (továbbiakban: HEP) megállapítása szerint: *„Városunkhoz 6 külterületen lévő településrész tartozik. Ezek részben üdülő övezetek (Katalin hegy, Pecató), melyeket nyaralók, víkendházak sora alkot, azonban* ***a beépítésre nem szánt övezet kategóriájába tartozó Kutyahegy, Öreg-hegy, Szarvas-hegy és Ürgehegy területeit*** *gyakran állandó lakóhelyül kényszerülnek választani a nehéz anyagi és rendezetlen családi helyzetbe kerülők.”*

KONCEPCIONÁLIS KITEKINTÉS

Pest Megye Területfejlesztési Koncepciója

Pest Megye jövőképében a 2030-ig terjedő időszakra vonatkozóan a fő célkitűzés az **„Európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket kínáló Pest megye”** elérése. Átfogó céljai: *TÁRSADALMI MEGÚJULÁS testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek; GAZDASÁG DINAMIZÁLÁSA az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira, külső- és belső kapcsolatrendszerére építve; TÉRSZERKEZET FEJLESZTÉSE ÉS KIEGYENSÚLYOZÁSA a lokális- és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó fenntartható környezet*.

„PEST MEGYE FEJLESZTÉSPOLITIKÁJÁNAK ÉRTÉK-VÁLASZTÁSAI:

Pest megye

- fejlesztéspolitikája és fejlesztésirányítása beavatkozás helyett jellemzően ösztönző és orientáló jellegű,
- a közszféra forrásaival inicializálja, kezdeményezi, orientálja és ösztönzi a piac szereplőnek fejlesztési magatartását, ezáltal megsokszorozza a fejlesztési forrásokat,
- a források szűkösségére figyelemmel elsősorban a meglévő értékek jobb felhasználására, a hatékonyabb és takarékosabb használatra helyezi a hangsúlyt,
- fejleszteni kívánja az irányítás, menedzsment és a gazdaság szereplőinek alkalmazkodóképességét,
- ösztönözni kívánja a rugalmas, alkalmazkodóképes, önszerveződő kis- és középvállalkozások létrejöttét, hatékonyabb működése feltételeinek megteremtését,
- fontosnak tartja az innovatív szemlélet támogatását és térnyerését az élet minden területén; a gazdaságban, a társadalomban és a környezeti erőforrásokkal való gazdálkodás területén egyaránt,
- **az aktív klímapolitika híve**, minden lehetséges eszközzel támogatja a klímaváltozás megelőzését, azok hatásainak kezelését, ahol lehetséges, **a negatív folyamatok visszafordítását,**
- elkötelezett a fenntartható település és térségfejlesztés megvalósítása mellett, ösztönzi a helyi adottságokon alapuló megújuló-energia hasznosítást, megóvja természeti környezetét, és kiegyensúlyozott térszerkezet, valamint **jó minőségű települési környezet kialakítására** törekszik,
- számára fontos a kreatív, innovatív gondolkodású emberek megjelenése és megtelepedése elsősorban a megye középvárosaiban, így támogatja ezek bevándorlását, ösztönzi és orientálja az ilyen típusú vállalkozások betelepülését,
- szervezi a társadalmi innovációt, előmozdítja a társadalmi megújulást és szemléletváltást,
- elősegíti, ösztönzi az önszerveződéseket, a vállalkozók és vállalkozások szerveződéseit,
- fontosnak tartja és ösztönzi a befektetések megyébe vonzását, segíti a beruházások megvalósítására alkalmas területek fejlesztését, telephelyek kialakítását, segíti a megyében beruházó vállalatok ügyeinek hatékony intézését,
- irányítása fontosnak tartja kompetens és hálózatosodott menedzsment kapacitásainak folyamatos fejlesztését és működtetését,
- elkötelezett a partneri együttműködés mellett; fontosnak tartja, és ezért támogatja a területfejlesztés térségi és helyi érdekeltjeivel, a szomszédos térségek vezetőivel, döntéshozóival és a kormányzati szintű szervekkel történő együttműködések, partnerkapcsolatok megteremtését,

- támogatja körzeteinek identitáskörzetekké fejlesztését, a társadalmi kohézió megteremtése érdekében,
- a megye márkásítását, mint többszínű, polifonikus megye előmozdítja, „márkáját” építi, és a marketingkommunikációt irányítja, szervezi,
- családbarát megyeként minden eszközzel segíti a családok gazdasági-társadalmi megerősítését, ösztönzi a gyermekvállalást, támogatja a gyermeknevelést
- kiemelt figyelmet fordít a fejlődésben lemaradó, hátrányos helyzetű térségei társadalmi-gazdasági felzárkóztatására,
- fontosnak tartja a települések közötti összefogást, támogatja, orientálja és koordinálja az együttműködéseket.”

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciója 2014-2030

Biatorbágy hatályos településfejlesztési koncepcióját 2015 januárjában fogadta el. Az új jogszabály szerinti településterv készítése keretében településfejlesztési terv fog készülni.

A hatályos dokumentum koncepcionális alapjai a fenntarthatóság, értékalapúság, közösségépítés. A város jövőképe:

„Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros”

Biatorbágy olyan harmonikusan fejlődő, innovatív kertvárossá váljon, amely kiegyensúlyozott fejlesztés során a helyi értékek érvényesítését és az életminőség javítását helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.

A megállapított külterületi kulcstényezők, amire építeni lehet:

- **„régi/új tájhasználat kialakítása, azzal, hogy a népesség ne növekedjen betelepüléssel,**
- helyi közösségszervezés új jövőképpel,
- **közös költségviselés elve és gyakorlata,**
- **telekösszevonások és -cserék ösztönzése alternatív finanszírozással** (önkormányzati támogatás tervkészítésre, szervezés, bonyolítás, telek kínálat, stb.)
- **„hegyközösségi” életmód modell**, „házirend” kialakítása tervi szabályozással,
- **fejlesztési alapok létrehozása a „hegyeken”** egyrészt az önkormányzat forrásainak átcsoportosításával, pl. adókból, befizetésekből, bírságokból, másrészt külső forrásokból, ill. a tulajdonosok hozzájárulásaiból (a rendszer részletes kidolgozása a stratégia kidolgozása során készül el)
- helyi-térségi termelés, piacrendszer, cél a helyi termelők, árusok számának és termékskálájának növelése
- - speciális, „hegyi” szabályozás létrehozása, amely lehetővé teszi a táji adottságokhoz igazodó területhasználatot, a hagyományos kiskert-gazdálkodás újraalakulását: zöldség-gyümölcs termesztés és feldolgozás, kertészet, szőlő-borkultúra minőségi szintre emelése, csatlakozás a budai történelmi borvidékhez, ökopiacra termelés, stb. Cél, hogy ez párosuljon a XXI. sz. életvitel lehetőségével.”

Integrált Településfejlesztési Stratégia

Biatorbágy Város Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-2020 (ITS) aktualizáló módosítását az önkormányzati képviselő-testület a 52/2022.(II. 24.) határozatával hagyta jóvá. A **külterületi akcióterületre** kidolgozott fejlesztések tartalmazzák:

Borvidék program

Indikatív összes költség: 250 millió

Katalin-hegy és Peca-tó infrastrukturális fejlesztése

Közművek és közterületek fejlesztése. Indikatív összes költség: 250 millió

Üdülőterületek és zártkerti övezetek rehabilitációja

Az országos Zártkerti Programhoz kapcsolódóan az útfelújítás, vízvételi hely kialakítása, villamoshálózat kiépítése, vadgazdálkodás fejlesztése és területrendezése célzott.

A fejlesztések célja a zártkertként nyilvántartott ingatlanokon meglévő genetikai sokféleség megőrzése, a környezet védelme, a külterületeken folytatott szőlő- és/vagy gyümölcstermesztés fenntartása, gazdálkodási épületek felújítása, szakrális kisemlékek felújítása, valamint a vidéki tájfenntartás céljából a **zártkertként nyilvántartott ingatlanok mezőgazdasági hasznosítását elősegítő** és a zártkerti ingatlanokhoz kapcsolódó gazdálkodási forma fennmaradásához szükséges infrastrukturális háttér fejlesztése.

Beruházási prioritás: Zártkerti Program

Indikatív összes költség: 1 mrd Ft

A fejlesztési beavatkozás típusa: tematikus

Előkészítettség: megvalósítás alatt, folyamatos

Nyomon követés és teljesülés mérésének lehetséges indikátora: Átépített vagy új utak hossza (km). Vízvételi lehetőségek száma (db).

Szőlőhegyek felzárkóztatása

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 223/2018.(X.25.) határozata a beépítésre nem szánt területek felzárkóztatásáról III. forduló

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET MEGBECSÜLÉSE, MÉLTÓSÁGÁNAK VISSZAÁLLÍTÁSA BIATORBÁGYON

Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy területek felzárkóztatása, fejlesztése

„Biatorbágy természeti gazdagsággal is megáldott kisváros, ahol a természeti adottságokat áldásnak és lehetőségnek is tekinthetjük a jobb ember, a jobb közösség megteremtésére, a szeretet-teljes élet újrateremtésére. **Úgy tekintsünk tehát az elhanyagolt külterületeinkre, mint amelyeket megmenthetünk a közösség, a város számára.”**

A határozat, összhangban a korábban meghozott 153/2017. (VI.29.) határozattal, **a külterületeket a város értékes területének tartja és ezért jövőbeni fejlesztését lehetőségként kezeli**.

Az értékteremtő változások megindítására vonatkozó felzárkóztatási terv alapelveinek kivonata:

„1. Előrelépés csak az Önkormányzat és a telektulajdonosok, illetve az érdekelt társadalmi szervezetek közös, egymást elfogadó és kiegészítő vállalásaként lehetséges, az önkormányzati tervezés, iránymutatás elsődlegessége és anyagi támogatása mellett."

„A részletes, gyakorlatba átültethető tervezésnek jelen tervezetre, mint **vázra épülő közösségi víziókra** kell épülnie."

„2. **A terület „mezőgazdasági terület" építési besorolását meg kell tartani**, fontos az önkormányzati tulajdonú utak, területek és a magántelkek tulajdonviszonyainak, állapotuknak folyamatos ellenőrzése, rendezése, az építési szabályok szigorú betartatása."

„A terület nem fordulhat a lakóparkká válás irányába, mert ahhoz a feltételek nem adottak és az átalakítás nem vihető végbe észszerűen és gazdaságosan, sem a telek tulajdonosok, sem a város számára. Sajnos már napjainkban is láthatók baljós előjelek, amelyek egy természetromboló káosz és egy torzó természeti és építési kép felé mutatnak. Ennek további terjedése a mai telektulajdonosok életét, gazdasági körülményeit is, de Biatorbágy város életét és gazdasági egyensúlyát is megkeserítenék vagy ellehetetlenítenék akár évtizedekre is. A területen az adott szabályozási körülmények között lehet, szabad lakni, de a már életvitelszerűen ott élőknek is meg kell érteniük, hogy ennek a területnek melyek az alapvető lakhatási lehetőségei és korlátai. A présházak üdülővé alakítása sem kívánatos jelenség."

3. „A **cél tehát egy „szabályozott fejlesztés" megvalósítása jogi, gazdasági, építési szabályozással és kölcsönös együttműködéssel**! Ez alapvetően a mezőgazdasági tevékenység megtartására, fejlesztésére, ezzel párhuzamosan az életfeltételek javítására irányul, beleértve a gazdálkodó emberek munkakörülményeit és az esetleges helyben lakhatási igényeiket is**. Alapvető cél a szőlőskert jelleg megtartása, a HÉSZ szerinti építési feltételek betartása** mellett. Fontos, hogy hosszabb távon egy, a fentieknek megfelelő szellemiségű tulajdonosréteg alakuljon ki a megjelölt területeken."

4. „Alapvetően fontos az **Önkormányzati szerepvállalás erősítése** a területen, a bővülő és ütemezett önkormányzati feladatok ellátása."

5. „Alapvetően fontos **a telektulajdonosok és családtagjaik, továbbá a gazdálkodók aktív, támogató részvétele, pozitív hozzáállása a közösségi feladatokhoz**, a változó körülményekhez és igényekhez."

Érdekvédelem, hegyközösségek

Rendezett, szép magántelkek legyenek

Ajánlott a bio- és ökogazdálkodás felé fordulás

Fontos a tulajdonosok közreműködése

6. „Különösen fontos a felzárkóztató szakaszban **a telektulajdonosok** életkedvének, életerejének, vállalkozói kedvének, hitének, **együttműködő készségének erősítése és erősödése.**"

Az alapelveken túl szükséges további fontos társadalmi és szakmai szervezési lépések és kimunkálandó területek:

- Fontos a fiatal nemzedékek belépése, beléptetése a földművelési, a telektulajdonosi körbe
- Közösségteremtés
- Az Ürge -hegyi Borvidék program gazdagítása, kiterjesztése
- További értéknövelő lehetőségek, a kölcsönösen erősítő hatások érdekében
- A szakmai tudás megszerzése és bővítése

Klímavédelmi program

Biatorbágy Város Önkormányzata 2020-ban fogadta el **helyi klímastratégiáját**.[3]A dokumentum összefoglalja a város éghajlatváltozás hatásaival szembeni kitettségét és meghatározza a cselekvési irányokat.

A stratégia alapján **a települési klímaalkalmazkodási tevékenység fókuszában áll** a villámárvíz általi veszélyeztetettség (a szőlőhegyek vízeróziónak erősen kitett területek), az aszály általi veszélyeztetettség (gyümölcs és szőlőtermesztés), a hőhullámokra visszavezethető egészségügyi problémák, a település levegőminősége (főutak fokozott terhelése) és a viharkár, melyek kiemelkedő jelentőségű problémák a településen.

A város klímavédelmi jövőképe:

KLÍMATUDATOS – ENERGIAHATÉKONY – ENERGIATUDATOS

KLÍMATUDATOS

*„A város jövőképében kiemelt hangsúlyt kap a **környezetileg fenntartható kertvárosias élet**, melyben fontos értéket jelent a **környezettudatos életmód a belterületen és a külterületeken egyaránt**, a széles körű **kistermelői és borászati összefogások**, a biotermelés és ökogazdálkodás elterjedése. Ehhez kapcsolódik **a város és vonzáskörzetére kiterjedő fenntartható mobilitás** továbbfejlesztése, továbbá klímabarát közterek és a természetközeli, kisléptékű turizmus hálózatos fejlesztése."*

ENERGIAHATÉKONY

*„Fontos elemei a jövőképnek az önkormányzati szektoron túl a háztartások és egyéb lakossági beruházások, illetve az ipari üzemek és gazdasági vállalkozások további klímatudatos energiahatékonysági fejlesztései, ezek célzott támogatása, **külön fókuszálva a sérülékenyebb társadalmi csoportokra és területekre, mint például a külterületekre**, továbbá a kis- és középvállalkozásokra."*

ENERGIATUDATOS

*„A városi jövőkép szerves részét képezi a környezettudatos oktatás és közművelődési lehetőségek fejlesztése, önkormányzati szemlélet és kapcsolódó gyakorlatok elsajátítása, továbbá a szélesebb lakossági és gazdasági szereplőket is bevonó **szemléletformálás, gyakorlati tudásátadás** és annak alkalmazásának ösztönzése."*

Biatorbágy dekarbonizációs és mitigációs célkitűzései /D/

D-1/ Energiafelhasználás hatékonyságának növelése a kibocsátás csökkentésével
D-2/ Megújuló energiaforrások arányának növelése a helyi energiaszerkezetben
D-3/ A közlekedésből származó CO2 kibocsátás, továbbá a levegő és zajszennyezés csökkentése
D-4/ Az erdőterületek növelése

Biatorbágy adaptációs célkitűzései /A/

A-1/ Helyi vízkárok és villámárvíz elleni sérülékenység csökkentése, vízbázisok védelme; Települési zöldterületek és zöldfelületek növelése
A-2/ Természetes és természetközeli területek növelése
A-3/ Hőhullámokkal szembeni védekezés erősítése
A-4/ Épített környezet sérülékenységének csökkentése
A-5/ Helyi fenntartható gazdaság, turizmus, ökoturizmus erősítése

[3] Készítette: Dipol Humánpolitikai Intézet Kft. a KEHOP-1.2.1-18-2018-00147 projekt keretében.

A kitűzött célrendszer elérésére **meghatározott intézkedések** (1. Átfogó intézkedés, 2. Mitigációs intézkedések, 3. Adaptációs intézkedések, 4. Szemléletformálási intézkedések[4]):

1.1. Önkormányzati klímareferens munkakör és Környezetvédelmi Alap klímavédelmi céllal történő kiegészítése
2.1. Lakossági energiahatékonysági beruházások és a megújuló energetikai fejlesztések ösztönzése
2.2. Vállalkozások energetikai korszerűsítései, megújuló energetikai fejlesztései
2.3. Közintézmények és közvilágítás energetikai korszerűsítései, továbbá a megújuló energia növelése
2.4. Kerékpáros közlekedés szerepének erősítése (kiemelve: *a város és a járás kerékpáros infrastruktúra-hálózatának fejlesztése, turisztikai célú és munkába járást támogató rövidebb hálózati szakaszok kiépítése, Biatorbágy -Erdei Kerékpárpálya, Kerékpáros/gyalogos körút a település határában)*
2.5. Közösségi közlekedés szerepének erősítése és a településen átmenő forgalom csökkentése
2.6. Többcélú ökológiai szemléletű haszonerdők kialakítása, fenntartása
3.1. Helyi gazdák fenntartható vízgazdálkodási tevékenységének ösztönzése
3.2. Lakosság fenntartható vízgazdálkodási tevékenységének ösztönzése
3.3. Települési hőségriadó terv kidolgozása
3.4. Épített környezet és infrastruktúra sérülékenységének felmérése
3.5. Települési zöldfelületek növelése és fenntartása
3.5.1. Közterületi fejlesztések
3.6. Klíma-reziliens területrendezési terv, közterületi és csatornahálózati infrastrukturális fejlesztések (kiemelve: *vízi- és szennyvízcsatorna-hálózat fejlesztése, azokon a külterületi részeken, ahol egyre növekszik az állandó lakosok száma, alternatív szennyvízkezelési lehetőségek és irányelvek kialakítása; egyre nagyobb állandó lakossággal rendelkező külterületek területrendezési kérdéseinek megoldása; a korábbi zártkerti övezetek rehabilitációja, nagytelkes mezőgazdasági termelést és állattartást is engedő területté sorolása/alakítása*)
3.7. Termelői közösségek közös ökológiai fókuszterület kijelölése, fenntartása (*ökológiai fókuszterületek vízgazdálkodási célú bevonása mezőgazdasági termelő közösségeknek*)
4.1. Kirándulóhelyek és ökoturizmus fejlesztése a településen (kiemelve: *Kirándulóhelyek fejlesztése a településen, megnevezve Szarvashegy, Kutyahegy, Öreghegy, Ürgehegy szőlőhegyeket is; „Pannon-tenger kincsei" tanösvény kialakítása a Tétényi-Sóskúti fennsík nyugati részén - Nyakaskő, Madárszirt és környezete*)
4.2. Klímatudatos helyspecifikus online interaktív felület kialakítása (*Biatorbágy körüli természeti értékek és tájhasználati gyakorlatok interaktív adatbázisa*)
4.3. Illegális hulladéklerakás felmérés és közösségi felszámolási terv
4.4. Biatorbágy Komposztál
4.5. Városi Zöld Könyvtár

[4] A klímastratégia klímatudatossági és szemléletformálási célkitűzéseket /SZ/ is meghatározott.

Környezetvédelmi program

Biatorbágy Város Környezetvédelmi Programja 2019-2024[5] az előző program felülvizsgálatával készült. A program időtávjára a szőlőhegyekkel összefüggésben közvetett, de kiemelt feladatok kerültek meghatározásra, külön dedikált intézkedés nem szerepel a Programban. A feladatok az alábbi környezetvédelmi célok mentén kerültek kidolgozásra[6]:

- *Földtani közeg és talaj védelme*
- Levegőtisztaság-védelem (légszennyezettség csökkentése)
- *Felszíni, felszín alatti vizek és a talaj védelme, vízbázis-védelem, csapadék- és szennyvízkezelés*
- Épített környezet védelme
- Zaj- és rezgés elleni védelem
- *Természetvédelem, tájvédelem, zöldterület-fenntartás*
- Köztisztaság, hulladékgazdálkodás
- Energiagazdálkodás
- Közlekedés és szállítás szervezés
- Rendkívüli környezetveszélyeztetés elhárítása, környezetbiztonság
- Környezeti oktatással, neveléssel kapcsolatos feladatok, környezetpolitika
- Környezetegészségügy
- Turizmus, kitörési pontok, lehetőségek

A Környezetvédelmi Program kiegészítéseként elkészült Biatorbágy település **Szennyvízkezelési Programja**. A **potenciálisan szikkasztásra alkalmas területek** meghatározásra kerültek[7], de konkrét szikkasztási vizsgálatok nélkül. A program megállapítja, hogy in situ vizsgálatok (talajvizsgálat: talajtextúra, talajmechanika, szikkasztási próbák elvégzése) alapján alkalmazhatók csak **egyedi szennyvízkezelési** megoldások, egyedi szennyvízkezelő berendezés telepítése.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZABÁLYOZÁS

A város kiemelkedően értékes természeti és épített örökségére figyelemmel **részletes településképi és településrendezési szabályozással rendelkeznek a szőlőhegyek**. Az értékőrző tájhasználat elsősorban az ingatlan tulajdonosokon és a közösségeiken múlik. A trendek azt mutatják, hogy a szőlőhegyeken a táji vonzerő mellett a viszonylag olcsó telekár a fő ingatlanvásárlási szempont. A Budapest közelség és a táj pedig egyelőre szép hátteret ad a kockázatoktól nem mentes, illegális ingatlanfejlesztésekhez.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 1/2018. (I.25.) határozatával fogadta el a Város **Településképi Arculati Kézikönyvét**. A kézikönyv a település értékeit, hangulatát, atmoszféráját részletesen bemutatta, benne a szőlőhegyekre is jellemző településkaraktert, meghatározó településképi jegyeket és a területükre javasolt, a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlásokat (1. sz. melléklet).

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2018. (X.26.) önkormányzati rendelete ***Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól*** *(továbbiakban TKR)*

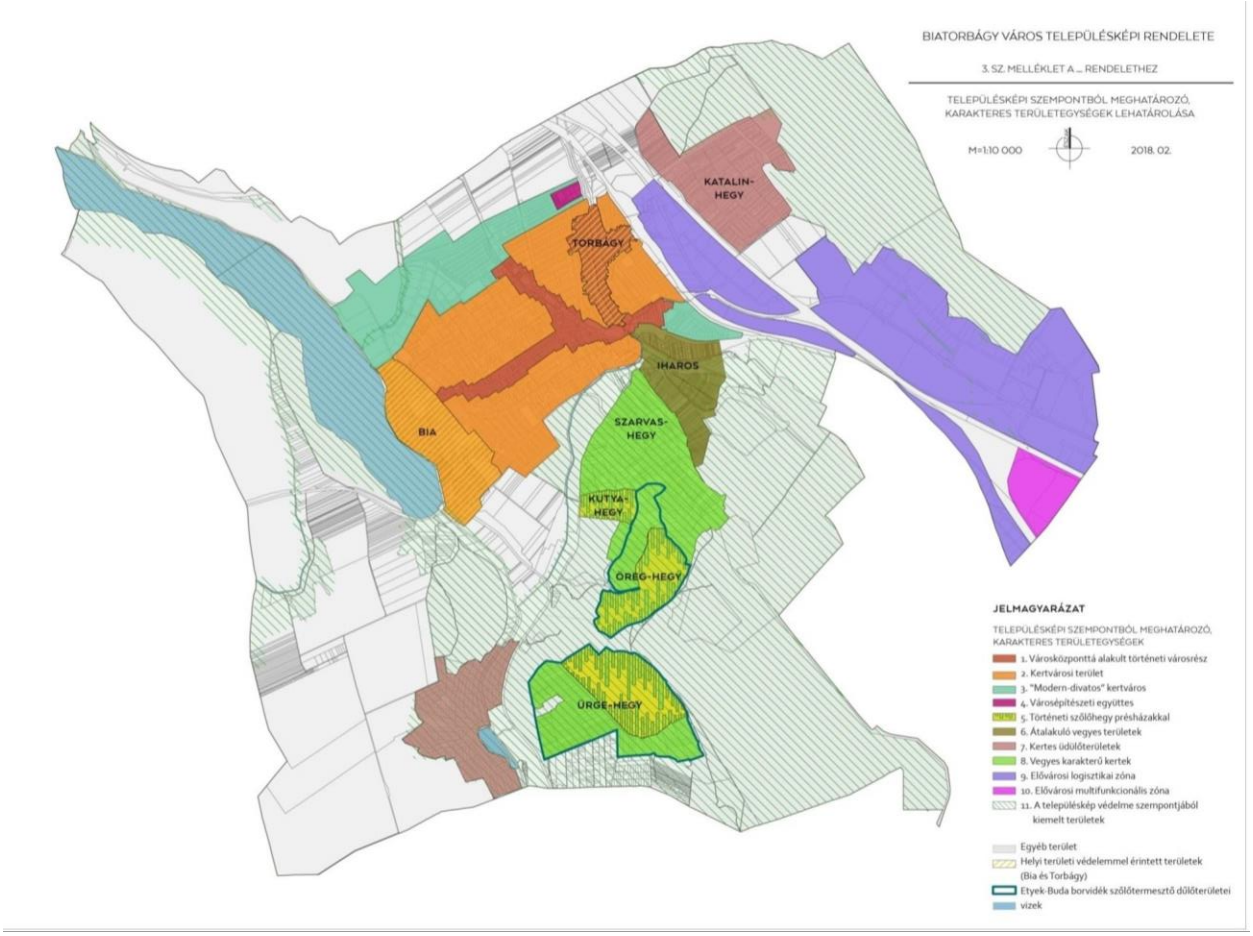
A vizsgált szőlőhegyek az alábbi településképi szempontból meghatározó területekbe kerültek besorolásra:

- vegyes karakterű kertek (Szarvas-hegy, Ürge-hegy),
- történeti szőlőhegy présházakkal.

[5] Készítette: Juhász Péter környezetvédelmi szakértő, 2018. november

[6] Dőlt betűvel szedve a szőlőhegyek esetében kiemelten fontos feladatokat.

[7] Térképi lehatárolás a Tájhasználati adottságok fejezetben található.



Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása, 3.számú melléklet a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelethez

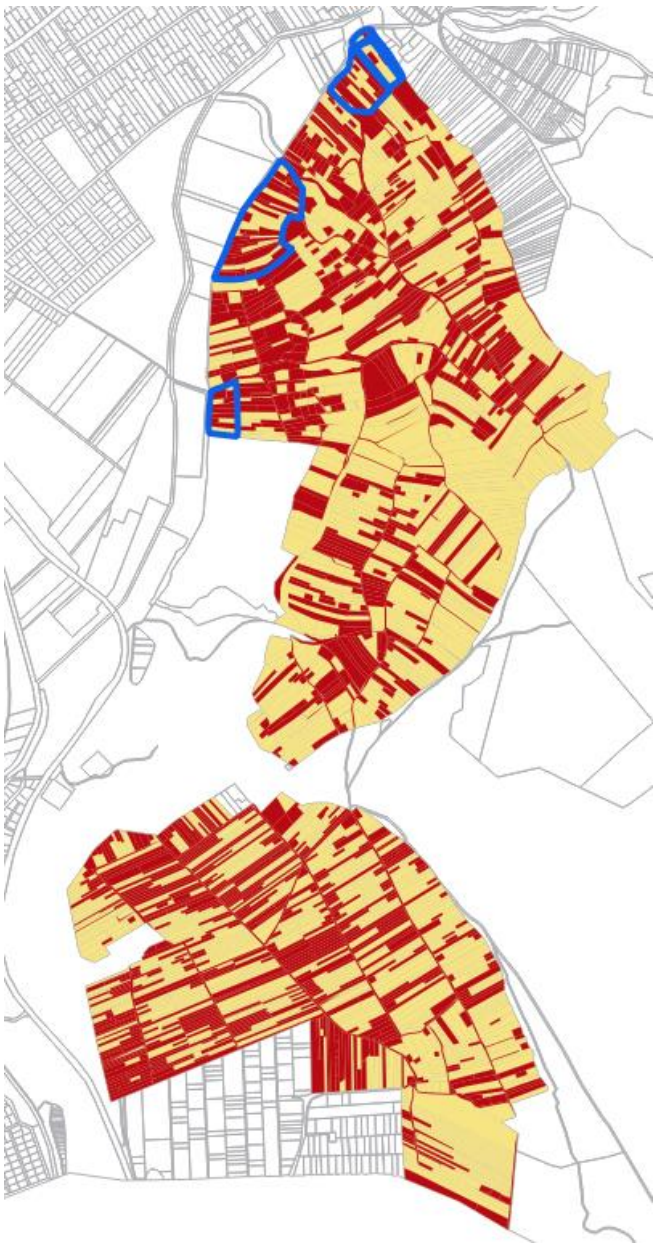
A meghatározó területekre vonatkozó, TKR-ben jóváhagyott településképi szabályozást az 2. sz. melléklet tartalmazza. A város településképe védelmének helyi szabályairól szóló TKR rendelettel számos **szőlőhegyi pince, présházpince, illetve köztárgy került helyi védelem alá** (TKR 2. sz. melléklete), az Ürge-hegyi 4. dűlő - Borbarátok útja - utcaképi védelme mellett. A védett értékek kivonatolt listáját a 3. sz. melléklet tartalmazza.

A szőlőhegyi telkek **földhivatali jogállásuk szerint zártkerti fekvésű ingatlanok**. A vizsgált hegyeken összesen 1967 db telek található (dűlőutakkal együtt), melyek közül 1167 db telek zártkerti művelés alól kivett ingatlan[8], melyekre nem vonatkozik *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény)*.

*A **Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről** szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelet*[9] a vizsgált szőlőhegyek területét kisrészt különleges beépítésre szánt rekreációs területbe (K-R-1 a Turista út mentén, szőlőhegyi telkek 3,6%-a), nagyrészt kertes mezőgazdasági terület övezeteibe (Mk-1, Mk-2, Mk-3) sorolta.

A **11,7 ha kiterjedésű K-R-1 övezet** 30%-os beépíthetőséggel rendelkező övezet, ahol az elhelyezhető fő építményrendeltetések a rekreációt szolgálják (üdülő, szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény). Kiegészítő rendeltetésként telkenként ugyanakkor legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül. A kialakítható telekterület minimuma 3000 m^2.

A **kertes mezőgazdasági terület övezete 311,3 ha kiterjedésű.** A Szarvas-hegy és Ürge-hegy déli nyúlványa az Mk-1 jelű övezetbe, a borvidék részét képező Öreg-hegy és Ürge-hegy alsó három dűlője Mk-2 jelű övezetbe sorolt. A településképi rendelettel összhangban a borvidéki Ürge-hegy felső három dűlője Mk-3 jelű övezetbe tartozik (történeti szőlőhegy présházakkal településképi meghatározó terület).



Zártkerti fekvésű ingatlanok (sárga), melyek közül mintegy 60% zártkerti művelés alól kivett telek (piros), kék határvonallal jelölt a K-R beépítésre szánt terület (saját szerkesztés)

[8] az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 2015. május 2-ától hatályos 89/A. §-a tette lehetővé a művelés alól kivont zártkerti átminősítést 2017. december 31-ig. Bővebben a Mellékletekben találhatók a zártkertekkel kapcsolatos fontosabb tudnivalók.

[9] módosította a 9/2020. (V.28.) és 8/2021. (VI.25.) önk. rendelet

A kertes mezőgazdasági övezet szabályozásának fő jellemzői:

- 3%-os beépíthetőség (+1% bónusz helyi védelem alatt álló pince, présház értékőrző felújítása esetén),
- lakó rendeltetés nem helyezhető el,
- Mk-1 jelű övezetekben: a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló – legfeljebb 100 m^2 alapterületű gazdasági épület helyezhető el, elhelyezhető továbbá az állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő szolgáltató építmény, melynek alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m^2-t.
- az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső Mk-2 és Mk-3 jelű övezetben: a telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken,
- kialakítható legkisebb telekterület 3000/1500 m^2,
- birtokközpont nem alakítható ki,
- gazdasági épülettel beépíthető telek terület minimum 1500 m^2,
- hátsókerti építési határvonal 40 m mélységig terjed,
- erdő művelési ágban nyilvántartott telken épület nem helyezhető el.

Az övezetekre vonatkozó részletes szabályozásokat a 4. sz. mellékletben mutatjuk be.

Az alapvetően szigorú, **hatályos településképi és -rendezési szabályozással szemben** folyamatosan emelkedik azon ingatlanok száma a szőlőhegyeken, amelyeket építtetőik lakás céljára fejlesztenek. A különböző lakóhelyek - a társadalmi rétegzettségnek megfelelően - eltérő anyagi ráfordítással, építészeti minőséggel vagy esztétikai értékkel valósulnak meg, illetve „fejlődnek”.

A jelenlegi táj, illetve a területhasználat ellentmondásosságának érzékeltetésére a 2021 szeptemberében készült fotóinkat mutatjuk be.

Gazdasági épületből alakított lakóépület, és kapcsolódó építménytoldalékok Szarvas-hegyen

A jellemző hasznosítások között az anyagtárolás, raktározás is gyakran megjelenik

A kiskerti tájhasználathoz mérten túlépített telek és zárt kerítés Öreg-hegyen

Lakott ingatlan fejlesztése, költséges télikertkialakítással Szarvas-hegyen

A szőlőhegyeken lépten-nyomon építkezések fejlesztések jellemzőek, Kutya-hegyi sűrűsödés

Lakótelekként hasznosított elkerített ingatlan

Lakott épület és a sok helyütt jellemző lom (hulladék?)-tárolás

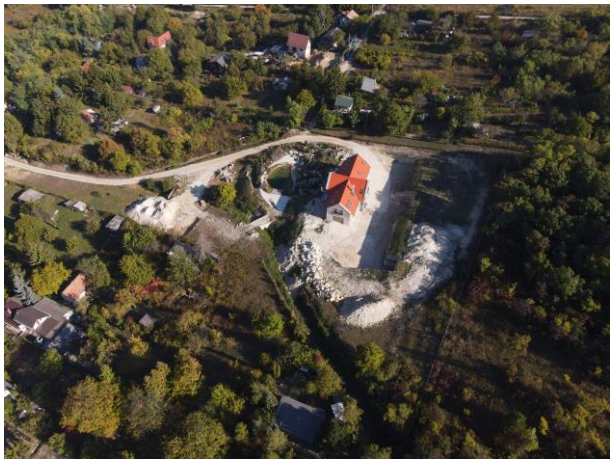
Többszöri alkalommal fejlesztett lakott ingatlan, nagy előkerttel Szarvas-hegyen

Kertvárosias környezetet idéző, virágosított lakó funkciójú épület az Ürge-hegyen

Az építés-fejlesztés, az építtetés a belterületi árakkal megegyező vagy még költségesebb (szállítási és infrastruktúra nehézségek)

Változatos léptékű és készültségű, a funkciók keveredését felmutató, zaklatott építmények jellemzőek szerte a szőlőhegyeken

Gyengébb minőségű és esztétikájú építmények is megjelennek a tájban



Változatos léptékű építmények kicsitől a nagyig jellemzőek, akad példa durva tájalakításra is

Jó példa a nagytelkes, de nagyobb léptékű építményelhelyezésre, tájba illeszkedő tájhasználatra (sajnos az ilyen pozitív példák inkább a kivételt jelentik)

Példa mezőgazdasággal nem összefüggő gazdasági tevékenységek, szolgáltatások jelenlétére. Számuk egyre gyarapodik

Mezőgazdasággal nem összefüggő gazdasági tevékenységek és építmény együttesek, zárt kerítés mögött

Mezőgazdasággal összhangban álló kertészeti vállalkozás Öreg-hegyen

Friss telepítésű, gondozott gyümölcsös, faházzal; a gazdálkodásban perspektívát látó kiskert tulajdonos is megtalálható a hegyeken

Présházpincék mögött telepített, már termő gyümölcsös az Öreg-hegyen

A művelt szőlők területi részaránya nagyon alacsony, de vannak már/még pincészetek a borvidéki területen

Virágos sziklagyep a Szarvas-hegyen. A háttérben egy bekamerázott, nagyobb területű ingatlan

Az önellátó kertészkedés példája nem jellemző a szőlőhegyeken; ez a típusú veteményeskert az Öreg-hegyen bukkant fel

Az Ürge-hegyen lakók számára a helyi buszjárat elindítása új lehetőségeket nyitott meg

Az Öreg-hegyi és Ürge-hegyi kialakult keresletre támaszkodva kisbolt és rendezvény tér nyitott az Ürge-hegy központjában

A szőlőhegyek kertes jellege egyelőre továbbra is dominál, az intenzív, spontán átalakulás mellett. A kertek jelentős része építési telekként értelmezett, nem pedig mezőgazdasági földterületként (a telkek 58,8%-a művelés alól kivett). Természetesen a vizsgált szőlőhegyek mintegy 320 hektárján még kertészkednek (a szőlő és gyümölcsös mellett a veteményeskert is előfordul), de sok helyütt felhagyták a kerteket, amelyek cserjésednek, vagy különösen a nagyobb meredekségű területrészeken erdősülnek.

A művelési ág változással kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a *zártkerti művelés alól kivett terület* nem *minősül a termőföld más célú hasznosításának*, **a földrészlet használója továbbra is köteles** a termőföldnek nem minősülő ingatlanon mellékhasznosítási kötelezettségének eleget tenni, **a növényzet gondozását és a gyommentesítést elvégezni.** Ezen kötelezettség megtartását a földhivatali dolgozók, mint ingatlanügyi hatóság, határszemle keretében ellenőrzik, a kötelezettség megszegés esetén a tulajdonost/használót földvédelmi bírsággal kell sújtani. **Akinél jogerős földvédelmi bírságot állapítanak meg, az kizárja magát** a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó **termőföldek adásvételéből, cseréjéből, illetőleg haszonbérletéből.**

Szarvas-hegyi tájhasználat példája, sziklagyepes foltokkal, erdősüléssel, a Turista út mentén a beépítés sűrűsödésével (saját kép, 2021. 09.)

Kutya-hegyi tájhasználat példája, Hegyalja utcai beépítés, telephely jellegű területhasználatokkal (saját felvétel, 2021. 09.)

Szarvas-hegyi tájhasználat példája, kastély-szerű beépítés, durva tájsebet eredményező tereprendezés, felmenő nyéllel 6000 m² feletti telekterületen (saját felvétel, 2021.09.)

Szarvas- és Kutya-hegyi tájhasználat példája, szórt beépítés, szórt fás szárú növényállományokkal; a Határkereszt sétány is biztosít megközelítést (saját felvétel, 2021. 09.)

Kutya-hegyi tájhasználat példája, spontán beerdősülés a szőlőhegyen, illetve a háttérben a helyi természetvédelmi területen (saját felvétel, 2021. 09)

Ürge-hegyi tájhasználat példája, alsó dűlők, az ökológiai hálózat részét képező benyúló erdőfolttal (saját felvétel, 2021.09)

Ürge-hegyi tájhasználat példája, alsó dűlők; változatos kerthasználat a nyírt gyeptől a spontán beerdősülésig, sűrűsödő, szórt épületállománnyal (saját felvétel, 2021. 09.)

Ürge-hegyi tájhasználat példája, felső dűlők; vonatos jellegű beépítések, viszonylag élő kertkultúra, a tömbbelső irányába történő terjeszkedés mellett, néhol zártsorú beépítettségi szintet közelítő beépítések a dűlőutak mentén (saját felvétel, 2021. 09.)

Ürge-hegyi tájhasználat példája, kiskertes övezettel nem összeegyeztethető gazdasági, szolgáltatási tevékenységek, terjeszkedési trendek már a tömbbelsők irányába is mutatnak (saját felvétel, 2021. 09.)

Szőlőhegyi eltérő léptékek, Ürge-hegyi negatív példa; gazdasági telephely a kertes területbe ékelődve (saját felvétel, 2021. 09.)

Öreg-hegyi tájhasználat példája, spontán sűrűsödések, lépésről lépésre terjeszkedő beépítés, jellemzően fás szárúak alkotta zöldfelületi borítottsággal, háttérben a védett erdők láthatók (saját felvétel, 2021. szeptember)

Öreg-hegyi tájhasználat egy példája: antropogén káosz (saját felvétel, 2021. szeptember)

A BIATORBÁGYI SZŐLŐHEGYEK LAKÓNÉPESSÉGÉNEK, TÁRSADALMÁNAK ALAKULÁSA

A város az agglomerációs környezetével együtt erőteljes bevándorlási céltelepülés, de hasonló nagyságú lehet a fővárosból való kitelepülés is.

Év	Lakónépesség
2021. január 1.	14 694
2020. január 1.	14 400
2019. január 1.	13 932
2018. január 1.	13 629
2017. január 1.	13 145

Biatorbágy város Lakónépességi adatai

A **biatorbágyi zártkertek lakónépessége folyamatosan emelkedő**, a település egészéhez képest is gyors dinamikájú. Az önkormányzati adatok alapján a vizsgált szőlőhegyeken (több, mint 300 ha-on) 2021. szeptemberében összesen már 684 fő lakott, mely **a teljes lakónépesség 4,6%-a**, de **hektáronkénti 2,18 fő népsűrűséggel**.

A szőlőhegyekre vonatkozó szabályozás szerint **lakó rendeltetés nem helyezhető el** a kertes mezőgazdasági területeken. Ennek ellenére az országos tendenciákkal megegyezően a város nézőpontjából illegális **lakó funkció erősödik a szőlőhegyeken,** mely a lakhatás jogszabályi környezetének megváltozására is visszavezethető, de a mélyülő társadalmi rétegzettségre, a szegény rétegek bővülésére szintúgy.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény „5. § (2) szerint a polgár lakóhelye: annak a lakásnak a címe, amelyben a polgár él. A **lakcímbejelentés szempontjából lakásnak tekintendő az az egy vagy több lakóhelyiségből álló épület vagy épületrész**, amelyet a polgár életvitelszerűen otthonául használ, **továbbá** – a külföldön élő magyar és nem magyar állampolgárok kivételével – **az a helyiség, ahol valaki szükségből lakik**, vagy – amennyiben más lakása nincs – megszáll."[10]

A **lakcím-nyilvántartási szabályok alapján a szőlőhegyi Mk övezetekben kizárólag szükségből, rászorultsági alapon lehetne lakni** (hiszen lakás nem létesíthető), melynek igazolása az ügymenet részét kellene képezze.

A lakónépesség összetétele vegyes, megtalálhatók a szociálisan veszélyeztetett csoportok mellett a kiemelkedően jómódú családok is. A 2020-ban felülvizsgált HEP megállapítja, hogy a város *„bel- és külterületein nem beszélhetünk kialakult szegregátumokról, de egyes külterületre költöző emberek száma és anyagi helyzete, illetve az épületek minősége miatt a beépítésre nem szánt övezet kategóriájába tartozó négy terület veszélyeztetett ebből a szempontból."*

Korosztály	Szarvas-hegy		Kutya-hegy		Öreg-hegy		Ürge-hegy	
	2016	*2021*	*2016*	*2021*	*2016*	*2021*	*2016*	*2021*
0 - 14	27	29	24	25	5	8	48	62
15 - 18	2	9	5	11	1	2	7	20
19 - 65 -	71	97	58	88	19	34	162	249
65 -	5	5	8	14	1	4	14	27
Összesen	**105**	**140**	**95**	**138**	**26**	**48**	**231**	**358**

Szőlőhegyek lakosságszáma, 2016 és 2021 – önkormányzati adatszolgáltatás

[10] 2022.01.01-én módosításra került. *„A polgár lakóhelye:* annak a lakásnak vagy szállásnak (a továbbiakban együtt: lakás) a címe, amely a polgár állammal, továbbá a természetes és jogi személyekkel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekkel való hivatalos kapcsolattartása, valamint lakóhelyhez kötött jogai és kötelezettségei megalapozásául szolgál."

5 év alatt másfélszeresére nőtt a négy hegyen élők száma. 2016-ban 457, 2021-ben már 684 lakót találtak a vizsgált területen. 2021-ben 124 bölcsődés, óvodás, általános iskolás korú gyerek él a külterületen. A középiskolás korúak száma 42. Ezeknek a gyerekeknek és a kint élő munkaképes korú felnőttek túlnyomó többségének naponta nagy távolságot kell megtenniük, iskolába és munkába járás céljából.

A **veszélyeztetett területként azonosított szőlőhegyekre** a HEP az alábbi jellemzést adja:
„Szegregációval veszélyeztetett területek, a lakosság területi átrendeződésének folyamatai
Az előzőekben említett, természetes úton kialakult, szegregációval veszélyeztetett területeken a (az infrastrukturális) ***közszolgáltatás szintje nagyon alacsony****. Villanyáramon kívül más közmű nincs. Földes, murvás utakon lehet közlekedni, közvilágítás nincs. élelmiszerbolt nincs. A közösségi közlekedéstől távol esnek, sokat kell onnan gyalogolni. Ivóvíz nincs, leginkább ciszternákból, vagy ásott kutakból nyerik a vizet a lakók egyéb szükségleteikhez."* Ez megfelel a terület mezőgazdasági besorolásának, ha szociálisan nem is fogadható el.

*A **fenti külterületeken élők személyes megszólítása, helyzetük mélyebb feltárása, igényeik felmérése folyamatos**. A szükséges intézkedések meghatározásához több irányú adatgyűjtés van folyamatban, például az ott lévő háztartások tagjainak számára, a külterületen tartózkodás időtartamára, a kiköltözés okára, a lakás komfortfokozatára, az ott élők aktivitására, közlekedésükre vonatkozóan."*

*„Biatorbágyon a **szegregálódástól veszélyeztetett külterületekre** is jellemző az életvitelszerűen itt-tartózkodó gyermekes családok jelenléte, a gyermekek intézményekbe való eljuttatásának nehézségei ellenére. A családsegítő szolgálat megfigyelése szerint a területen élők szomszédsági alapon összefognak a beutazást illetően (pl. egy autóba több család gyermekét is szállítják), de a szerény anyagi lehetőségek miatt többen nem tudják még ezt sem megtenni. Szükséges megvizsgálni annak a lehetőségét, hogy az említett területekről a beutazást hogyan lehet könnyíteni, megszervezni."*

A HEP-ben felsorolt **támogatási formák számát külterületre is nyilván tartják, támogatásaik a külterületi lakosokat is megcélozzák**. (2019-ben, 1 fő halmozottan hátrányos helyzetű gyermek volt nyilvántartva külterületen.)

HEP fejlesztési lehetőségek, amelyek a veszélyeztetett külterületekre is relevánsak kellene, hogy legyenek:

- *„Lakáspolitikai koncepció megalkotása, annak keretén belül bérlakások és szociális lakások biztosítása"*
- *„Szegregált, telepszerű lakókörnyezetben élő gyermekek helyzete, esélyegyenlősége"*
- *„A külterületen élőkre több figyelmet és forrást kell szánni, hogy a természetes hátrányuk ne nőjön, inkább eltűnjön".*

A HEP helyesen állapítja meg, hogy szociálisan nem elfogadhatóak a külterületen élők elemi infrastruktúra nélküli életkörülményei. Tekintetbe kell venni azonban, hogy **a szőlőhegyeken élők egyáltalán nem alkotnak homogén társadalmi csoportot**. A helyszín bejárása és más, hasonló területek ismerete alapján három kategóriába tartoznak itt lakó emberek.

Becslésünk szerint a szőlőhegyi lakosság maximum 20%-a tartozik a **szociálisan rászorult kategóriába** (lakhatási szegénység). Ők azok, akik megélhetési gondjaik következtében, más lehetőség híján – esetleg illegális helyiségfoglalóként – kényszerültek ide, műszakilag rossz állapotú építményekben, gyakorlatilag minden komfortot nélkülözve élnek. Az ő érdekük a lakhatásuk jobb szintre emelése, lehetőleg a szociális támogatások és az önkormányzat segítségével.

Az előző kategóriába tartozók szélsőséges ellentéte a **nagyon gazdagok kategóriájába** sorolható, kb. 10%-nyi szőlőhegyi népesség. Ők azok, akik hatalmas területet birtokolva (több telek) nagy méretű, magas műszaki színvonalon megépített, egyedi infrastruktúrával ellátott összkomfortos házakban élnek és több személyautó birtokában nem jelent számukra gondot a külterületről való napi közlekedés. A természetközeli lakókörnyezet tágasságát élvezve rendezik be életüket a lakott területektől távol, anyagi helyzetük lehetővé teszi (legalábbis bíznak benne) ennek az életformának a hosszú távú fenntartását. Az ő érdekük, hogy a birtokukat körülölelő táj minél nagyobb épségben megőrződjön, vagyis ne szaporodjanak el a hegyoldalakon az új épületek.

A harmadik, legnépesebb kategóriába alsó **középosztálybelinek nevezhető** szőlőhegyi lakosok tartoznak. Az ő anyagi lehetőségeik korlátozottabbak, de értékrendjükben fontos szerepet játszik távol a város zajától, vonzó természeti környezetben lakni. Ezt persze jellemzően csak úgy engedhetik meg maguknak, hogy olcsó zártkerti ingatlant, telket vásárolnak meg, majd azon alakítják ki – anyagi lehetőségeikhez mérten – kényelmes otthonukat, esetenként vállalkozásuk telephelyét is. Ebbe a csoportba a szőlőhegyen élők közel 70%-a tartozhat. Az ő első számú érdekük az, hogy a jelenleg hiányzó infrastruktúra kiépüljön, legyen út, közvilágítás, víz- és csatorna.

A középréteghez tartozónak számító kb. 70%-nyi szőlőhegyi népesség által támasztott igények az önkormányzatra aránytalanul nagy terhet hárítanak. A széles és sokirányú társadalmi konfliktus kezelése az érdekviszonyok felismerésével kezdődik, ezt követi a fokozatos konszenzus keresés sziszifuszi folyamata.

Az önkormányzat feladata, hogy megkülönböztesse a szőlőhegyen élő szociálisan rászorultakat és személyre szabott, egyedi támogatási formákkal segítsen kijuttatni őket a külterületi kényszerlakhelyeikből.

A **nagyvárosok környezete (külterülete)** hosszú távon is folyamatos és erőteljes vonzást fejt ki egyes mobil csoportokra. Ennek a térbeli pozíciónak az **erőteljes preferenciáját** több okra vezethetjük vissza. A külterületi kiköltözést meghatározó főbb **motivációegyüttesek** alapján az **anyagilag olcsóbbnak látszik feltételezésen** túl, legalább négy markánsan eltérő attitűdöt írhatunk le jelenlegi ismereteink, adataink alapján:

A pszeudó városlakók,
a befelé igyekvők, **azok az ambiciózus csoportok,** akik különböző célok, érdekek elérése végett városban kívánnak élni, annak előnyeit (munkahelyek, iskolák, gazdag lehetőségek minden téren) használva, de annak keményebb feltételeitől félnek, nem akarják/tudják vállalni:

- átlátható szociális közegnek tűnik egy új miliőbe történő integráció folyamatában legalább a lakóhely tekintetében; léptéke hasonló lehet a korábbi települési közegéhez;
- identitás tekintetében nem átláthatatlanul nagy a változás, könnyebben találja meg az értékeinek, vallási, egyéb közösségi csoportjainak jobban megfelelő környezetet;
- lelkileg a lakóhely szubjektív biztonsága kompenzálhatja a külterületi lakhatási kitettséget.

Benn is vagyok, de kint vagyok.

a kifelé igyekvők is ebbe a csoportba tartoznak, de ők a várost éppen elhagyják, mely zsúfolt, zajos, stresszes. Erőteljes a gyerek-kert igény, a középosztálybeli státuszra törekvés folyamatában, a kertes ház. A kifelé igyekvők közt kiszállt üzletemberek, jól menő vállalkozók, tehetős nyugdíjasok is megjelennek.

Benn is vagyok, de kint is vagyok.

az alternatívok, tehát belső motivációk alapján ki/beköltözők csoportjába sorolhatjuk azokat a zöld és városellenes, esetleg politikailag alternatív csoportokat is, melyek számára valamiféle kivonulás jelenti a megoldást egy bizonyos életciklusukban.

a menedékkeresők számára városkörnyék mint refugium kerül a horizontra. A lecsúszó, elszegényedő, rejtőzködő, kiszorított csoportok, akik kényszerből – jobb híján – kerülnek ide, erre telik ugyanis.

Ez a folyamat és ezek a szereplők, az ismert trendek és belátható folyamatok, várakozások alapján, tartósan befolyásolják a Budapest-környéki kisvárosok, települések jövőképét. Hatásuk széles keretek között bontakozik ki, amit a település nagysága, őslakóinak szerepe, a fővároshoz való kapcsolódás és közlekedés strukturáltsága, a gazdasági és a települési miliő határoz meg.

Biatorbágy vonzerejét a rendelkezésre álló külterületi zártkerti, üdülőterületi telekkínálat, Budapest közelsége, jó közlekedési kapcsolatai, helyi (vagy közeli) munkahelykínálat, a város jómódú státusza, és a rendezett településképi megjelenés tovább erősíti.

TÁJHASZNÁLAT, ADOTTSÁGOK – BIRTOK- ÉS TELEKSZERKEZET VÁLTOZÁSA

Biatorbágy kistájak találkozása mentén fekszik[11]. Változatos táji és természeti adottságai révén különleges kisugárzású település. A biatorbágyi táj meghatározó táji elemei - a védett természeti és földtani értékek, a védett erdők, illetve a Biai-tó mellett - a történeti szőlőhegyek, zártkertek. A karszton formálódó potenciális természetes vegetáció a ligetes tölgyesek, erdő-gyep mozaikok, száraz-gyep fragmentumok.

Az adottságokon alapuló történelmi tájhasznosítás a településközeli domboldalakon Bián és Torbágyon is magával hozta a szőlészetet, gyümölcsészetet, kertes hasznosítást, mint szerte Magyarországon. Az Első Katonai Felmérés alapján (1782–1785) Katalin-hegy, Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreg-hegy került először művelés alá, majd ezt követte Ürge-hegy, Nap-hegy gazdálkodásba vonása.

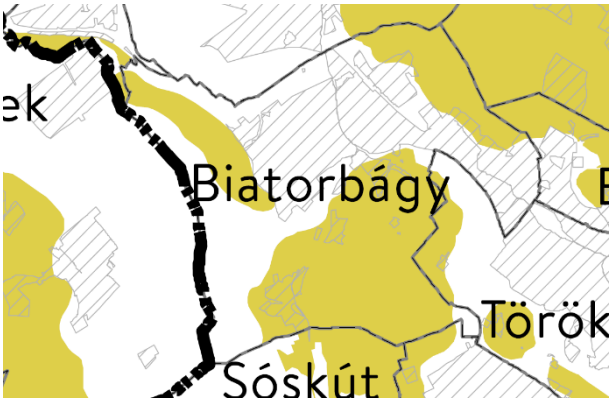
A történeti szőlőhegyek egykori hasznosítása és abból fakadó építészete Bia és Torbágy településrészeken eltérően alakult: Torbágyhoz tartozó Katalin-hegyen présházak nem épületek, a szőlőfeldolgozást a torbágyi lakóépületekhez kapcsolódó pincékben, illetve a belterületi pince-együttesekben végezték. A Biához tartozó délkeleti szőlőhegyeken azonban nagyszámú présház - pince épült, egyszerű, jó arányú, kiérlelt minták által meghatározott építészeti stílusban, helyileg bányászott kőanyagból. A település virágzó borászatának az 1880-as években megjelent filoxéra vész vetett véget.

A tájhasználat módosulása a filoxéra vészt követően indult meg, a tájhasználati hagyományokra alapozottan gyepgazdálkodási, gyümölcstermesztési és kertgazdálkodási irányokba. A 20. századi társadalmi és technikai változások tovább differenciálták a hegyek területhasználatát, ahol azonban **ma is a kertes tájkarakter dominál**, komplex művelési szerkezetben, antropogén hatásokkal és építményekkel: pihenő-, dísz-, termelő-, virágos-, fűszer-, gyümölcsös-, lom-, társasági-, közösségi-, és így tovább kertek formájában.

Az egykor erdőirtások nyomán művelésbe vett hegyeken, a meredek, vagy nehezen megközelíthető oldalakon a művelés felhagyását követően a visszaerdősülés is aktívan zajlik, mindamellett, hogy a hegyek hasznosítási funkciója mind inkább eltolódik a rekreáció, üdülés, lakhatás, valamint a mezőgazdasági hasznosításoktól eltérő gazdasági funkciók irányába.

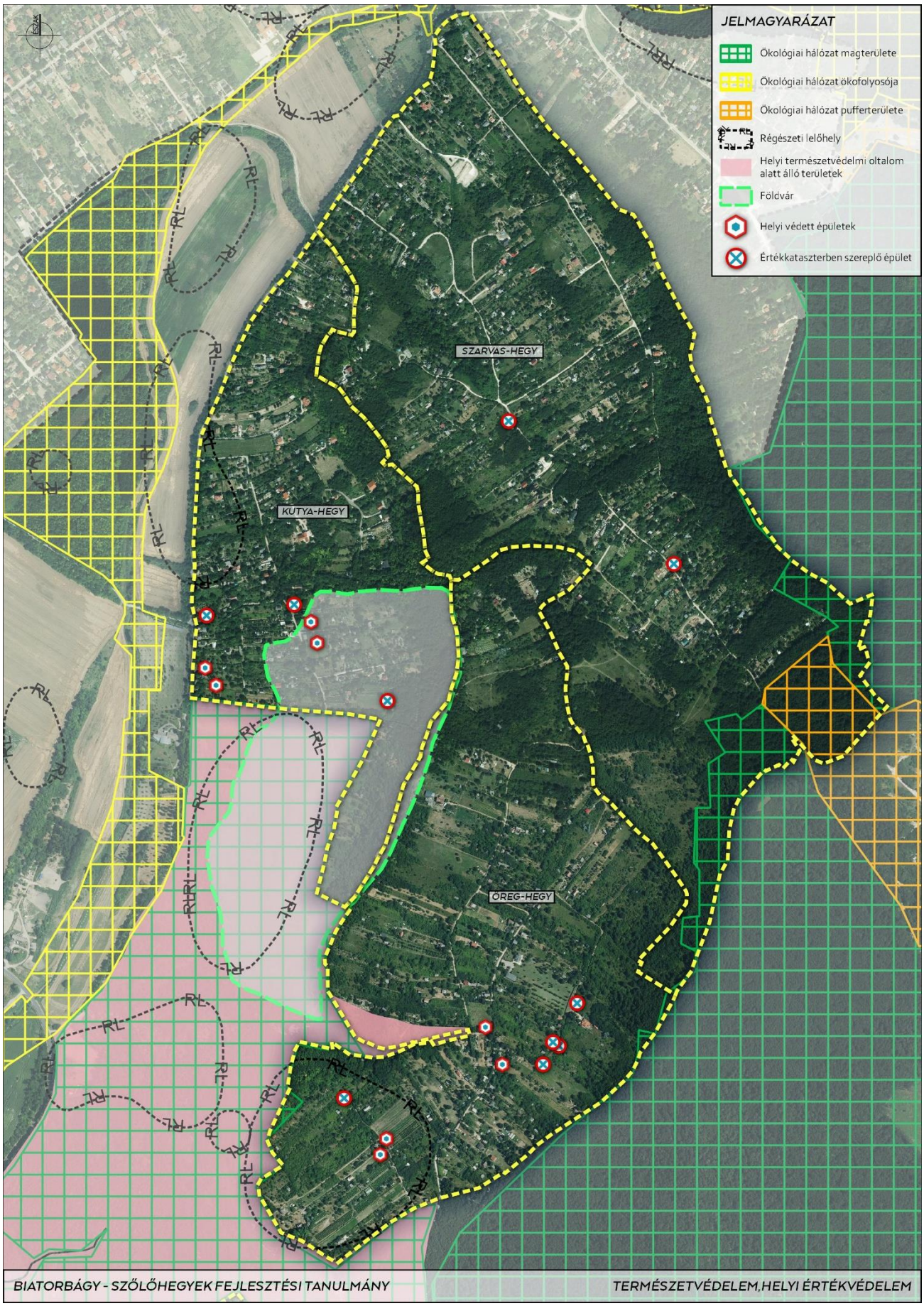
"a táj az ember által érzékelt terület, amelynek jellege természeti tényezők és/vagy emberi tevékenységek hatása és kölcsönhatása eredményeként alakult ki[12]", azaz alakul folyamatosan az emberi viselkedés, helyi társadalom változásait is tükrözve.

Biatorbágy tájképi értékeire tekintettel a település jelentős részben érintett a **tájképvédelmi terület** övezetével. A vizsgált **szőlőhegyek teljes egészében az övezet részét képezik.**



Tájképvédelmi terület övezete, Biatorbágy érintettsége (forrás: 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet)

[11] Etyeki-dombság, Zsámbéki-medence, Budai-hegyek, Tétényi-fennsík
[12] Táj fogalom az Európai Táj Egyezmény kihirdetéséről szóló 2007. évi CXI. törvény (a továbbiakban Egyezmény) értelmezésében


JELMAGYARÁZAT
Ökológiai hálózat magterülete
Ökológiai hálózat ökofolyosója
Ökológiai hálózat pufferterülete
Régészeti lelőhely
Helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területek
Földvár
Helyi védett épületek
Értékkataszterben szereplő épület
SZARVAS-HEGY
KUTYA-HEGY
ÖREG-HEGY
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY
TERMÉSZETVÉDELEM, HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

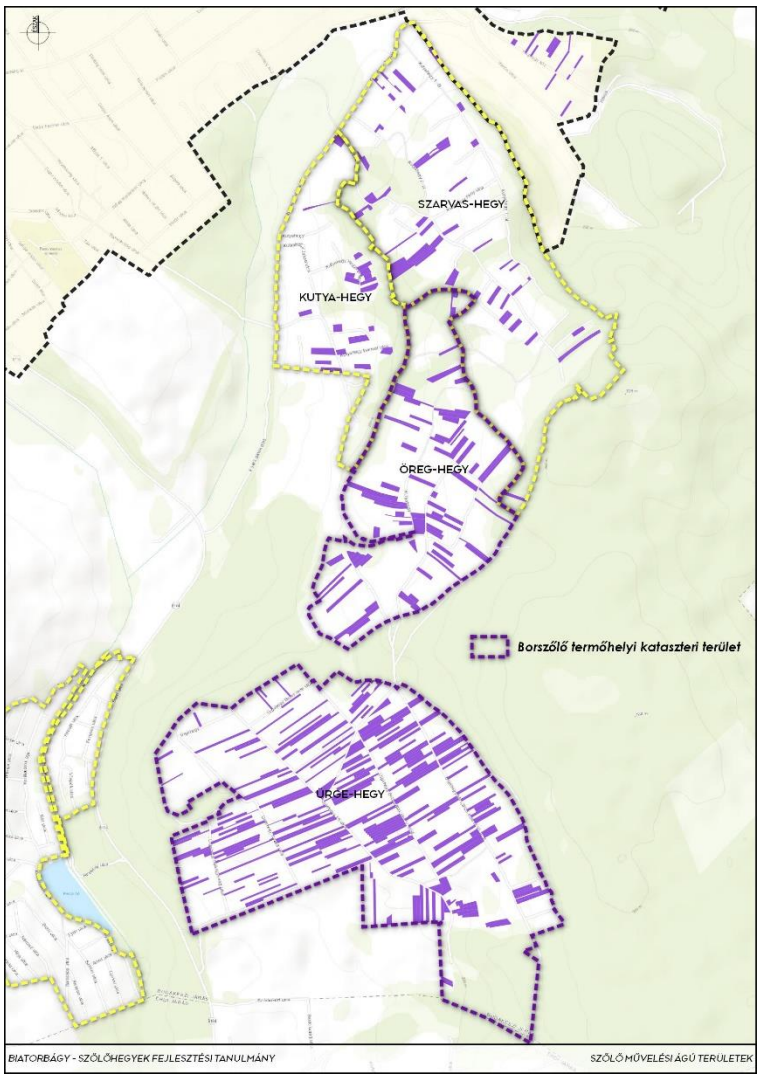
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

ÜRGE-HEGY - TERMÉSZETVÉDELEM HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Biatorbágy része az Etyek-Budai oltalom alatt álló borvidéknek. A borvidéki státusz elnyerése lehetőséget teremthet a szőlőkultúra újbóli felvirágoztatásához, melyet azonban a fokozódó széttelepülés, tájba történő kiköltözés alapjaiban veszélyeztet. Az elaprózódott birtokszerkezet és a hozzá kapcsolódó illegális építkezések csak bérleti jellegű művelés lehetőségét hordozzák a tömbbelsőkben.

A meglévő ültetvények kiterjedése a borvidéki területhez mérten elenyésző, a borászatok helyi szintű igényeket szolgálnak ki, turisztikai szempontból színesítik a tájhasználatot.

A szőlőhegyeken jelenleg nyomokban művelik a szőlészetet, azonban a borászathoz kapcsolódó épített örökség - a présházak-pincék - még mindig nagyszámban ott vannak a területen.

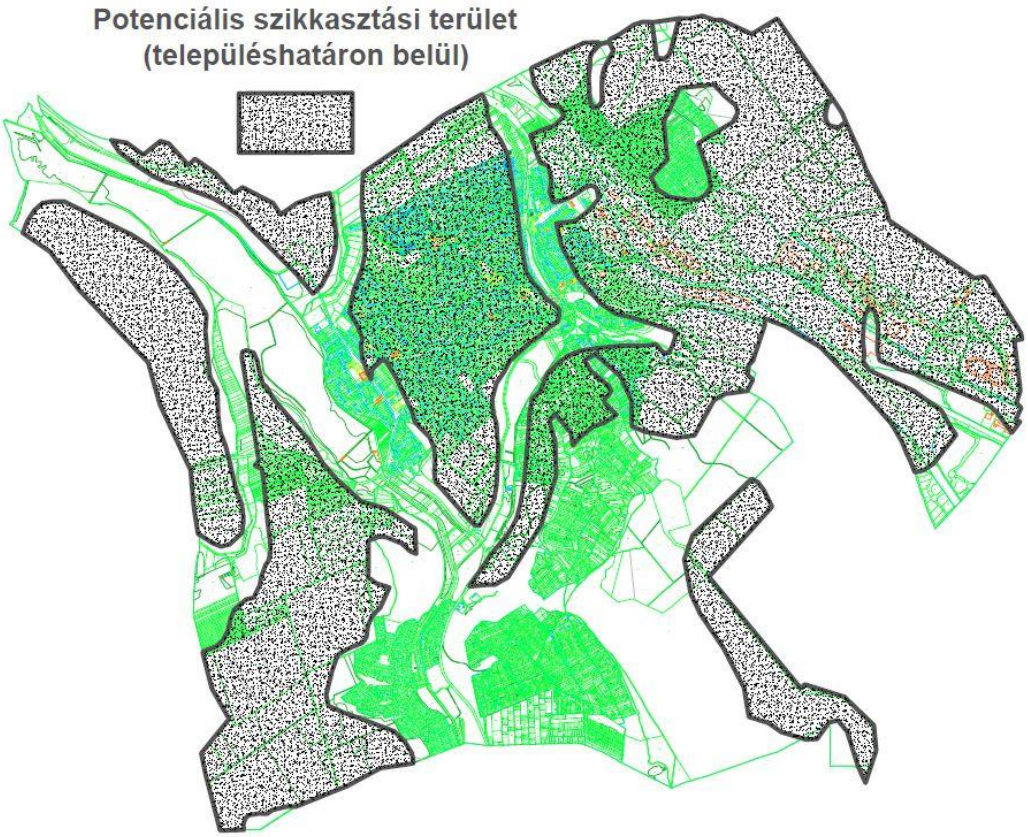


Szőlő művelési ágú földrészletek átnézeti térképe az Etyek-Budai Borvidék dűlőtérképén (forrás: Lechner Tudásközpont, ftf.bfkh.gov.hu)

Általános környezeti adottságok tekintetében, a település felszíni földtani felépítése[13] alapján, **Biatorbágy** felszín alatti víz szempontjából **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik** (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). A vízminőség-védelmi terület övezete a felszíni földtani adottságokat figyelembe véve került lehatárolásra, melyet a hatályos településrendezési terv is figyelembe vett (**nyílt karszt területek**).

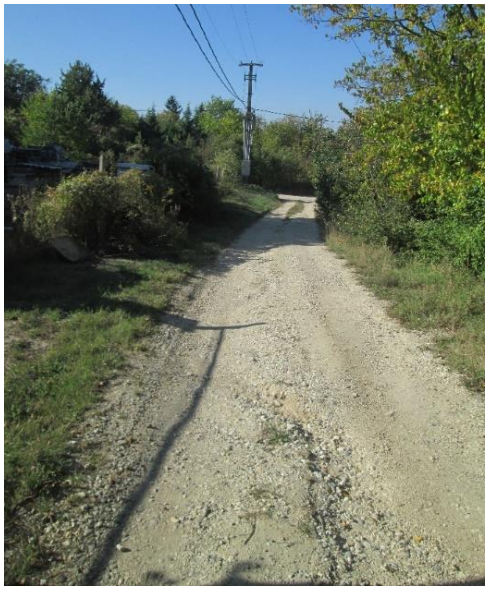
A **város új környezetvédelmi programja** 2018-ban készült el a **2019-2024**-es időszakra[14]. A program kiegészült 2021-ben a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szerinti települési szennyvízkezelési programmal[15].** A program előzetesen lehatárolta a **potenciális szikkasztási területeket**. A program az eredmények ismeretében megállapítja, hogy a további kutatáshoz, a térképek pontosításához **in situ vizsgálatok készítése szükséges** azon területeken, **ahol a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a terület potenciálisan alkalmas a szennyvíz szikkasztására**. Azaz helyszíni vizsgálatok nélkül (egyedi vizsgálatok: talajvizsgálat - talajtextúra, talajmechanika, szikkasztási próbák elvégzése) nem alkalmazhatók az egyedi szennyvízkezelési megoldások.

[13] Magyarország felszíni földtana, 1:100 000, forrás: MBFSZ térképek https://map.mbfsz.gov.hu/fdt100/
[14] Készítette: Juhász Péter környezetvédelmi szakértő
[15] Készítette: Dr. Szabó Iván Ügyvédi Iroda



Települési szennyvízkezelési program által lehatárolt potenciális szikkasztásra alkalmas területek (forrás: Önkormányzat)

A **zártkerti környezetállapot a differenciált területhasználattal összefüggően változó**, a jótól a rossz környezetállapotig, melyet befolyásol a beépítettség és burkolatok növekedéséből, illetve a dűlőúti közlekedésből származó porterhelés, a fűtési eredetű légszennyezés, szeméttüzelés, a rendezetlen/tiltott szennyvíz-kezelés, a lom- vagy hulladéktárolás, a telephely-szintű gazdasági tevékenységek, a lefolyási tényező növekedésével fokozódó erózió stb.



Meredek, kimosódott, porterhelést okozó utak

Felszíni és felszín alatti vizek szennyezését előidéző hulladékok

Az **egyre fokozódó betelepülést a zártkerti státuszú**, beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt **telkek alacsony ára** mellett Biatorbágy agglomerációs pozíciója erősíti. Az egyes hegyek betelepülési vonzerejét befolyásolja a városközponthoz, közúthálózathoz való kapcsolódásuk, illetve domborzati jellemzőik:

- Szarvas-hegy városi elérhetősége kedvező, azonban a lejtési, tagolt domborzati viszonyai miatt főként a Turista út mentére helyeződik a betelepülési nyomás,
- Kutya-hegy megközelítése és lejtése is kedvező, beépítettsége történetileg is magasabb épület-építményszámmal volt jellemezhető,
- Öreg-hegy megközelíthetőség szempontjából a legkedvezőtlenebb, mivel nagy kerülővel, Ürge-hegyen keresztül biztosított a járható kapcsolata, részben fennsík jellegű domborzata azonban vonzó, ahonnan a Biai-tóra is nyílik kilátás,
- Ürge-hegy távol fekszik a városközponttól, azonban a Sóskúti út felől megközelítése (a régi és új buszjárattal is) kedvező, lejtése enyhe, szőlőművelési, telekhasználati, építési szempontból kedvező.

A tapasztalható illegális beépítések szabályoktól függetlenül történnek, egymást felbátorítva, szankciók nélkül. A tömegesedés és civil képviseleti tevékenység felbátorítja a tulajdonosokat a kockázatos, illegális építkezésekre, esetleges spekulációkra.

Kertes tájhasználattól merőben eltérő területhasználat

SZŐLŐHEGYI KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Biatorbágy szőlőhegyei közül a Szarvas-hegy, Ürge-hegy, Kutya-hegy és Öreg-hegy területén közüzemű jelleggel jelenleg csak a villamosenergia ellátás érhető el.

A vizsgált szőlőhegyek kertes mezőgazdasági területén 2009-ben kapott lendületet az intenzív beköltözés, miután az **OTÉK a beépítésre nem szánt területen is - több lépcsőben - emelte a beépítési lehetőséget** megfelelő infrastruktúra ellátás hiányában is (bár ezt a biatorbágyi helyi építési szabályzat nem követte!). Sajnos a megengedő attitűd és a jogkövetés hiánya mára sok esetben egy kezelhetetlen állapot kialakulását okozta, amit csak tetéz, hogy azóta már 300 m² összes hasznos alapterületet el nem érő lakóépületet is lehet építeni építési engedély nélkül, egyszerűsített bejelentéssel.

A folyamat féken **tartására az önkormányzat eszközei korlátozottak**: közvetett eszközei gyengék a folyamat terelésére, közvetlenül azonban fékezheti a vonzerőt a közműinfrastruktúra kiépítésének korlátozásával.

Vízellátás

A vizsgált szőlőhegyek területén **közüzemi vízellátó hálózat** lényegében **nem üzemel.** A Szarvas-hegyen üzemelő magaslati víztározó sem része ezen ellátóhálózatnak, az odavezető vezetékről nincs ellátva fogyasztó és erre nem is lenne lehetőség.

A szőlőhegyek területén az ingatlanok használói szolgáltatásként vásárolnak vizet lajtos kocsikból vagy saját kockázatukra fúrt kutakból szerzik be a közegészségügyi kockázatot is hordozó ivóvizet. A mezőgazdasági műveléssel együtt járó vegyszerhasználat, a szennyvíz vagy tisztított szennyvíz talajba szikkasztása, anyag- vagy hulladéktárolás, és egyéb terheléssel járó tevékenységek (amelyek mind jelen vannak a szőlőhegyeken) vízminőségi kockázatokkal járnak.

Szennyvízelvezetés

A vizsgált szőlőhegyek területe **kisebb-nagyobb arányban nyílt karszt fölött fekszik**, az Öreg-hegy területe pedig kimondottan nyílt karsztos területbe tartozik.

A telkeken keletkező szennyvíz jelenleg – esetleg némi tisztítást követően – a talajba kerül elszikkasztásra, ami a nyílt karsztos területek fölötti telkek esetén **Biatorbágy szennyvíztisztítási programjával ellentétes**. Az OTÉK 47. § (4) alapján a keletkező szennyvíz zárt tárolóból történő elszállítását ellenőrizni kellene, de ezt általános tapasztalatok szerint egyik magyarországi településen sem tartják be.

Csapadékvíz kezelés

A vizsgált szőlőhegyek területén hidraulikailag egybefüggő vízfolyások nincsenek. A csapadékvíz elhelyezésére alapvetően a szikkasztás kínál lehetőséget, mely az érintett területek talajvízszintjei alapján kedvező altalaji adottságok mellett tehető csak meg. A szikkasztás során – különösen a nyílt karsztos területeken – a szénhidrogének okozta (ún. CH-) szennyezésnek kitett területek esetében olajfogó telepítése szolgálhatja a felszín alatti vizek megfelelő védelmét. A jövőben várhatóan egyre sűrűbben előforduló nagy intenzitású csapadékesemények kezelésére is fel kell készülni, megfelelő tározókapacitások létesítésével.

Energiaellátás

A vizsgált szőlőhegyek területén a közhálózati energiaellátást a villamosenergia hálózat biztosítja. A termikus energiaigények kielégítésére az itt lakók jellemzően **szilárd tüzelőanyagokat**, valamint a **hőszivattyús elven** működő **légkondicionálókat** használják.

A szőlőhegyeken egyedül a villamosenergia ellátó hálózat üzemel közműellátásként. A vizsgált terület a 22 kV-os középfeszültségű ellátási körzethez tartozik. Az egyes telkek ellátása a kisfeszültségű hálózatról történik.

Földgázellátó hálózat nem üzemel a vizsgált szőlőhegyek területén.

Elektronikus hírközlés

Gyengeáramú kapcsolatok biztosításához a hírközlési hálózatok szolgáltatótól függően rendelkezésre állnak főleg oszlopos kialakítással.

Összefoglalásként megállapítható, hogy a Szarvas-hegy, Ürge-hegy, Kutya-hegy és Öreg-hegy területén jelenleg **a talajba szivárgó szennyvíz okozza a legnagyobb gondot**, amit viszont szilárd burkolatú út hiányában nem lehet kezelni. Több telek még 3 méter széles úttal sem érhető el, de az elég széles földutakra sem szívesen merészkednek a szippantós kocsik, nehogy elakadjanak. A realitásokra való tekintettel az önkormányzat a rendszeres talajszennyezés ellenére elnéző, tisztában van azzal, hogy büntetésekkel csak a betelepült lakosság közhangulatát rombolnák, így a települési folyékony hulladék kezelésének kötelező közszolgáltatásáról és a talajterhelési díjról szóló 7/2008. (V.03.) önkormányzati rendelet sem teljesül maradéktalanul.

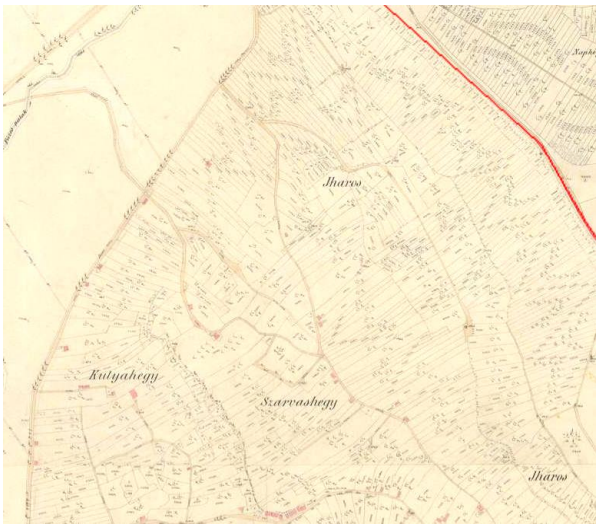
Amennyiben a jövőben ezeknek a mezőgazdasági kiskertes területeknek **a közművesítési igénye felmerülne**, az első akadályt a túlságosan **szűk utcák** jelentenék. A közhálózati ivóvízellátás és szennyvízelvezetés kiépítéséhez legalább 12 méteres útra lenne majd szükség. Önállóan a **szennyvízelvezetés kiépítése aránytalanul drága** lenne a magánkutakból nyert alacsony volumenű vízfogyasztás miatt. Szennyvízelvezető hálózat nélkül pedig ivóvízellátás nem építhető Biatorbágy területén. A földgázellátás kiépítése a legkevésbé indokolható.

A szilárd burkolatú út hiányában a telkek katasztrófavédelmi ellátása is hiányos, mert rossz időjárási viszonyok esetén sem a tűzoltók, sem a mentősök nem tudnak megbízhatóan kivonulni egy esethez.

SZŐLŐHEGYEK VIZSGÁLATI ADATLAPJAI

SZARVAS-HEGY

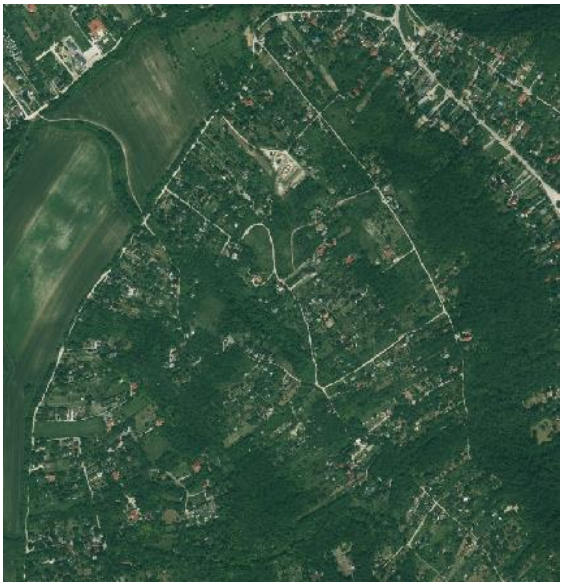
Habsburg-Birodalom, Kataszteri térkép 1884 (forrás: mapire.eu)



Mai telekszerkezet (forrás: Alaptérkép, Lechner Tudásközpont)

Szarvas-hegy kertes területének kiterjedése nem változott, a 19. sz. végére kialakult szerkezeti struktúra ma is meghatározó. A domborzati adottságokhoz igazodó kialakult dűlőutak ma is meghatározóak, vonalvezetésükben lényegi változás nem történt.

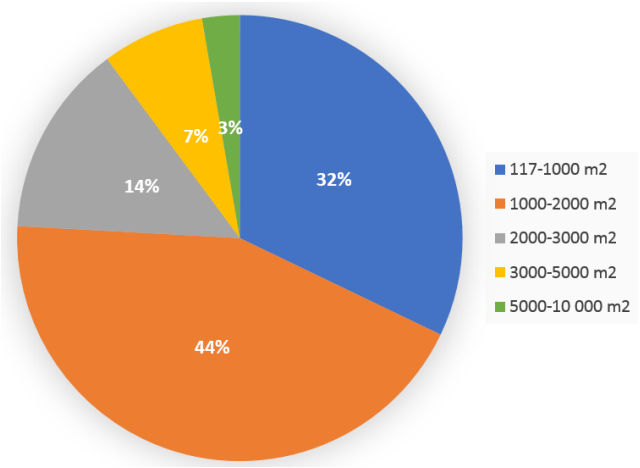
Ortofotó (forrás: Lechner Tudásközpont)



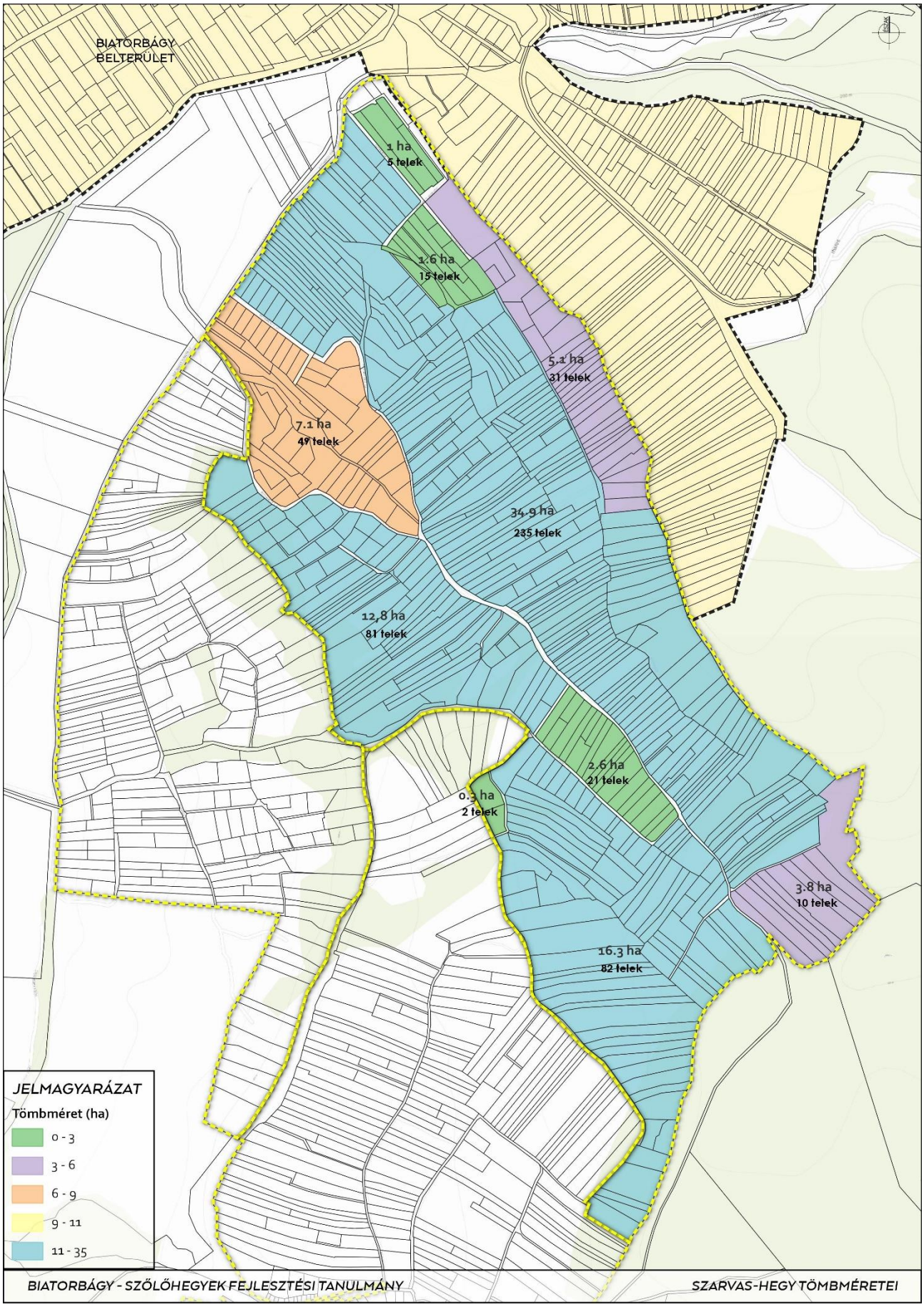
NÖSZTÉP (Forrás: Ökoszisztéma alaptérkép, Agrárminisztérium, 2019)

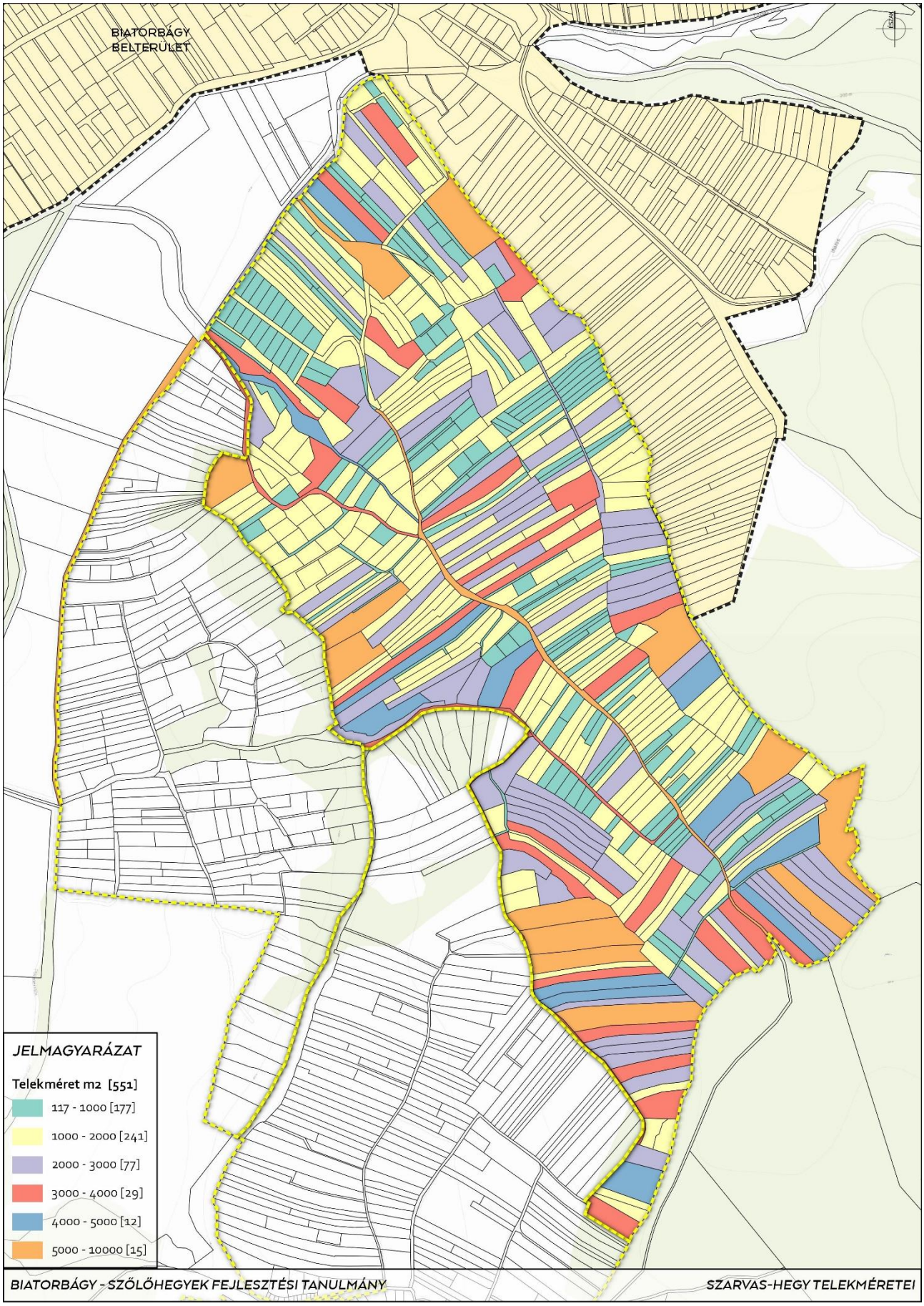
A Szarvas-hegy változatos domborzati adottságaiból fakadóan, a többi szőlőhegyhez képest változatos tájszerkezettel jellemezhető, melynek alapját a meredek domboldalak és vízfolyás-völgyek beerdősülése (*máshova nem sorolható fás szárú növényzet, zöldfelületek mesterséges környezetben fákkal;* a becsült erdősültség 25%) adja. A Szarvas-hegyen a szőlészet hagyományosan nem virágzott, présházpincék is csak elvétve fordultak elő.

A megközelíthető lankásabb térszíneken a komplex művelési szerkezet jellemző, de még zárt gyepek is előfordulnak pontszerűen.

Tömb és teleknagyság - telekszélesség vizsgálat *(az elemzés a közterületek nélkül készült)* *Teleknagyság aránya %*  	A 90 hektár nagyságú **(dűlőutak nélkül 85,5)** második legnagyobb hegyen alakult ki arányaiban a 2 legnagyobb, leghosszabb összefüggő tömb, melyeket nem tagol keresztirányban dűlőút (16,3 és 35 hektár nagyságban), viszont ezek a tömbök a leginkább elaprózódott parcellákból állók a szőlőhegyek között a számos tömbbelső zsákutcás feltárásai, telekosztásai miatt. A három nagy tömb mellett a többi 7 lényegesen kisebb, 0,3-tól 7,1 hektár nagyságú, amelyek a legkisebb tömböknek számítanak a szőlőhegyeken. Az átlagos tömb méret 8,5 hektár, átlagos tömbhossz 454m, átlagos tömbszélesség 244m. Összesen 10 tömbben **551 db telek** található, melyek **átlagos telekmérete 1555 m^2**, átlagos telekhossza 108 m és átlagos telekszélessége 26 m. Utóbbi két jellemzővel viszonylag kedvezőbb helyen áll a többi hegy telekszerkezetéhez viszonyítva. A telekméretek között a kisméretű 117 m^2 és 1000 m^2 közötti 171 db telek több mint harmada az összes teleknek. A legtöbb telek 1000 és 2000 m^2 közötti nagyságú, 241 db. *Szarvas-hegyen 3000 m^2 felett 56 db telket találunk*, mely az összes telek 10,2 %-a, és ezzel a második helyen áll a hegyek között az Öreg-hegy után. **A 30 m^2-nél nagyobb épületek száma 74 db.**
Településrendezési jogi státusz	***Beépítésre szánt K-R-1 építési övezet*** (legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül) ***Beépítésre nem szánt Mk-1 övezet*** (lakó funkció nem engedélyezett)
Településkarakter, településkép-védelmi jogi státusz	Vegyes karakterű kertek településképi szempontból meghatározó terület
Tájképi, táji adottságok	**Tájképvédelmi terület övezetének része**, a település torbágyi és biai belterületére néző hegy, **a rálátás fokozott a belterületről;** a domborzati adottságokból fakadóan erdősültsége jelentős; a szőlő és gyümölcs művelési ágú ingatlanok aránya alacsony, **nem része a borvidéki területnek.** MEPAR-ban nyilvántartott támogatható terület lényegében nincsen a hegyen.
Környezeti adottságok	A Turista út menti részek potenciális szikkasztási területek, a becsült területsáv felett a szikkasztás nem javasolt (déli része nyílt karszttal érintett

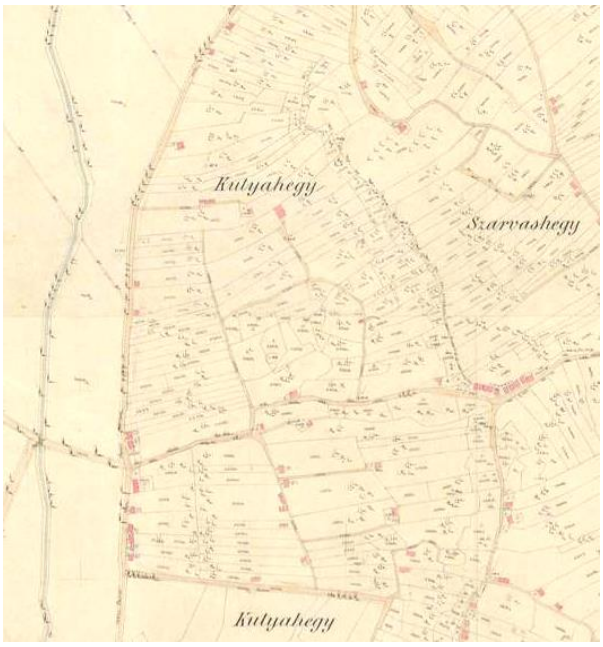
	terület). A jellemző változatos és meredek lejtések, illetve a felmenő utak meredeksége és szélessége a területhasználatot erőteljesen befolyásolja. A lejtés a hegy nagy részén 12%-os, jelentős területen 17% feletti, **erózió veszélyeztetett terület.** Az északkeleti fő lejtési irány mellett a vízmosásvölgyek mentén egyéb lejtési irányok is meghatározóak.
Infrastrukturális adottságok	A Szarvas-hegy fekszik a legközelebb a városközponthoz, a fő feltáró útja északi, nyugati irányból, a város felől a Turista út. Szilárd burkolatú út nincs a hegyen. A hegyen a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó keskeny dűlőutak találhatók, sok a tömbbelsők feltárására létesült zsákutca. A hegy **kiszolgáló útjai itt is rendkívül keskenyek**, változó szélességűek, átlagosan 3-5 m szélesek, a legszélesebb a Szarvas út, mely néhol a bevágásokban eléri a 13 métert is. A keskeny utak jelenleg nem alkalmasak a teljes közműellátás kiépítésére, illetve a kétirányú gépjármű forgalom egyidejű biztonságos levezetésére. A közművek közül teljes mértékben **a villamosenergia-hálózat van kiépítve**, közvilágítás nincs. Az ivóvízhálózat érinti a hegy északi részét a Róka utca-Víztározó utcában, a magaslati víztározó vízmű telkéig, azonban a vezetékről nincs ellátva fogyasztó, arra nem is lenne lehetőség. Az ingatlanok használói fúrt kutakból szerzik be az ivóvizet.


BIATORBÁGY
BELTERÜLET
1 ha
5 telek
1.6 ha
15 telek
5.1 ha
31 telek
7.1 ha
49 telek
34.9 ha
235 telek
12,8 ha
81 telek
2.6 ha
21 telek
0.3 ha
2 telek
3.8 ha
10 telek
16.3 ha
82 telek
JELMAGYARÁZAT
Tömbméret (ha)
0 - 3
3 - 6
6 - 9
9 - 11
11 - 35
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY
SZARVAS-HEGY TÖMBMÉRETEI


BIATORBÁGY
BELTERÜLET
JELMAGYARÁZAT
Telekméret m2 [551]
117 - 1000 [177]
1000 - 2000 [241]
2000 - 3000 [77]
3000 - 4000 [29]
4000 - 5000 [12]
5000 - 10000 [15]
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY
SZARVAS-HEGY TELEKMÉRETEI

KUTYA-HEGY

Habsburg-Birodalom, Kataszteri térkép 1884 (forrás: mapire.eu)



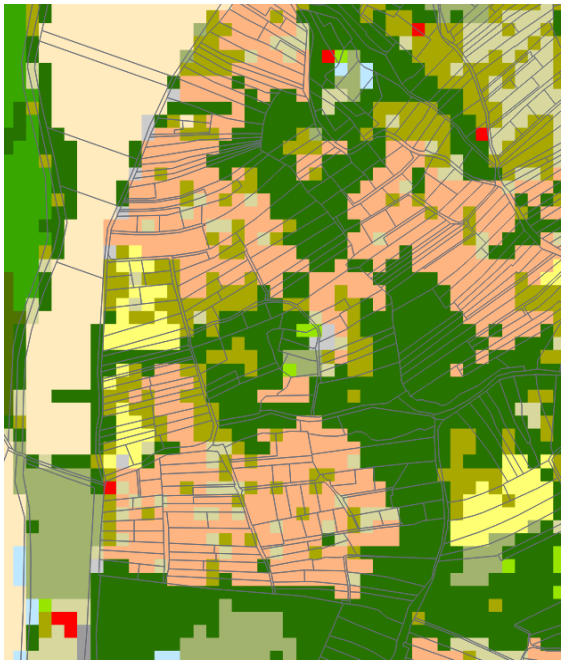
Mai telekszerkezet (forrás: Alaptérkép, Lechner Tudásközpont)

A 19. sz. végén ábrázolt Kutya-hegy kertes területének kiterjedése nem változott. Markáns különbség az akkori szerkezethez képest, hogy a Zajgó utca nyomvonalán futó feltáró út Öreg-hegy felé aktívan működött (ma erdősült vízmosás). A történelmi borvidék részét képező Kutya-hegyen a szőlőművelés és borászat meghatározó volt.

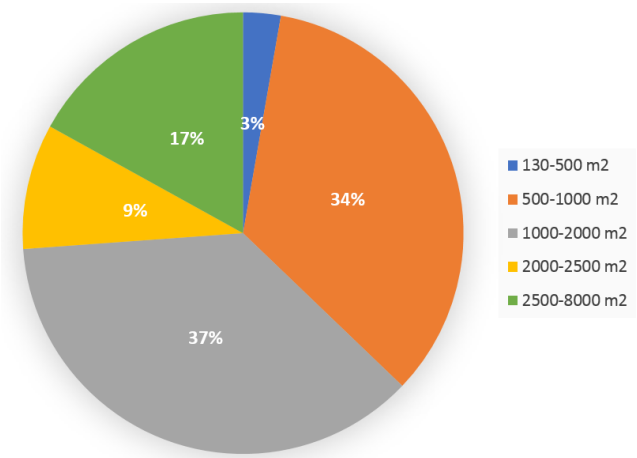
Kutya-hegy megközelítése a Barackvirág úton (Füzes-patak feletti történeti híd) ma is kedvező.

Ortofotó (forrás: Lechner Tudásközpont)

NÖSZTÉP (Forrás: Ökoszisztéma alaptérkép, Agrárminisztérium, 2019)



<table>
<tr><td colspan="2">Kutya-hegy, Öreg-hegy határán, 180 m szint felett jelentős a beerdősülés (máshova nem sorolható fás szárú növényzet, zöldfelületek mesterséges környezetben fákkal; a becsült erdősültség 20%). A komplex művelési szerkezet részben elaprózódott telekszerkezettel társul.</td></tr>
<tr><td>Tömb és teleknagyság - telekszélesség vizsgálat
(az elemzés a közterületek nélkül készült)

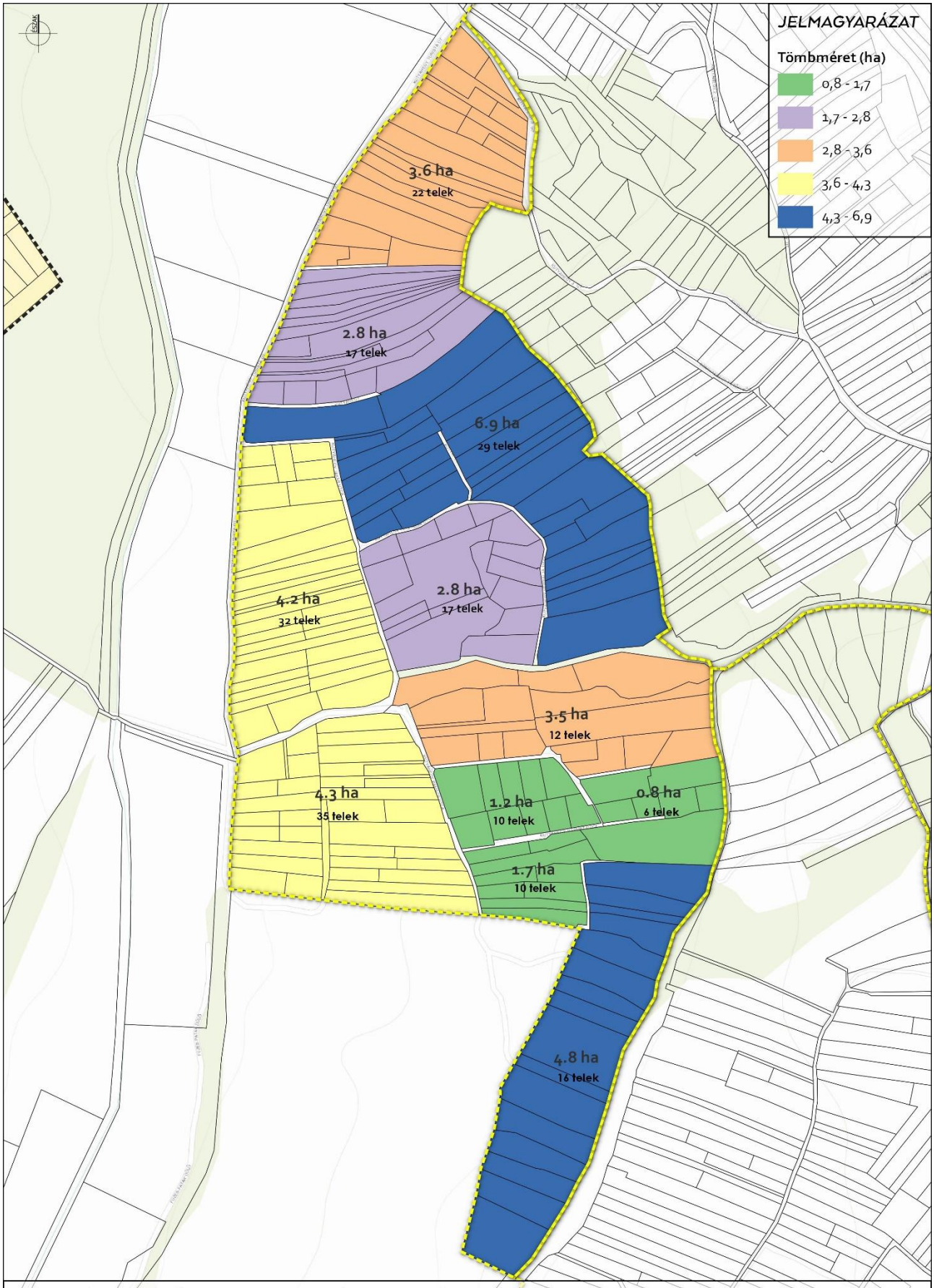
Teleknagyság aránya %
 
</td><td>A négy szőlőhegy közül a legkisebb hegy a 38 hektáros (dűlőutak nélkül 36,6) Kutyahegy, a legtöbb kisméretű telekkel. Tömbnagyságát és telekszámát tekintve a legkisebb, viszont a legarányosabb a telkek szerkezete, ha azok jóval kisebbek is a többi hegy átlagos teleknagyságánál. A legnagyobb tömb a hegyen a Hegyalja és a Zajgó utca menti majdnem 7 hektáros tömb, ahol 29 db telek fekszik átlagosan 2380 m^2 teleknagysággal.

Az átlagos tömb méret 3 hektár, átlagos tömbhossz 225m, átlagos tömbszélesség 119m. Összesen 11 tömbben 218 db telek található, melyek átlagos telekmérete 1680 m^2, átlagos telekhossza 82 m és átlagos telekszélessége 24 m. Utóbbi két jellemzőt tekintve ideálisabb a többi hegy adataihoz viszonyítva, viszonylag rövidebbek és szélesek a telkek, kevés a nadrágszíj parcella. A legtöbb telek itt is, mint a szomszédos hegyen 1000-2000 m^2 között mozog, 80 db. 3000m^2 nagyság felett 19 db telket találunk, mely az összes telek 8,7%-a, és így a 3. helyen áll a szőlőhegyek rangsorában. A 30 m^2-nél nagyobb épületek száma 76 db, mely azt jelzi, hogy itt található a terület nagyságához viszonyítva a legtöbb nagyobb épület.</td></tr>
<tr><td>Településrendezési jogi státusz</td><td>Beépítésre szánt K-R-1 építési övezet (legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül)

Beépítésre nem szánt Mk-1 övezet (lakó funkció nem engedélyezett)</td></tr>
<tr><td>Településkarakter, településkép-védelmi jogi státusz</td><td>Történeti szőlőhegy présházakkal településképi szempontból meghatározó terület</td></tr>
<tr><td>Tájképi, táji adottságok</td><td>Tájképvédelmi terület övezetének része, a település biai belterületére néző hegy, a rálátás korlátozott a belterületről (158 jelű erdőtag takarása); a szőlőművelés a kis területű hegyen még jelen van; a megmaradt présházpincék között 7 db helyi védelem alatt áll (SZT nem tartalmazza, melyet javítani kell); a hegy része a nyilvántartott ex-lege védett földvárnak; nem része azonban a borvidéki területnek. MEPAR-ban nyilvántartott támogatható terület nincsen a hegyen.</td></tr>
</table>

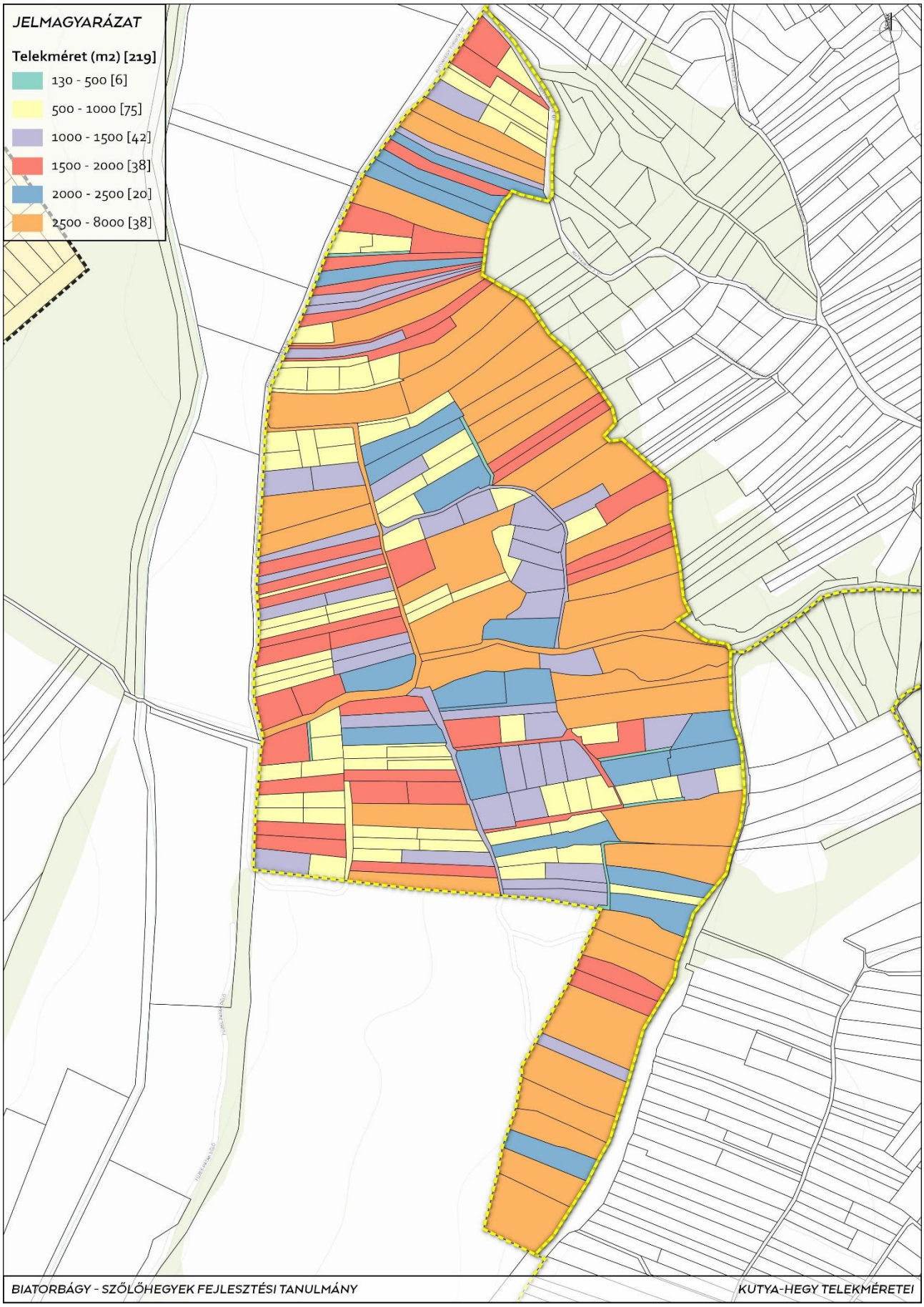
Környezeti adottságok	A Kutya-hegy része a potenciális szikkasztási területeknek, közvetlenül csak **a legfelső tömbje érintett a nyílt karszt területével.** Lejtése konszolidáltabb, de erózió veszélyeztetett területként számontartott[16].
Infrastrukturális adottságok	A Kutya-hegy a Szarvas-hegy mellett fekszik, ugyancsak közel a belterülethez, a fő feltáró útja nyugati irányból, a város felől a Barackvirág utca. Északról a Turista út-Mudi utca. Szilárd burkolatú út nincs a hegyen. A kis kiterjedésű területen a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó **keskeny dűlőutak** találhatók, több zsákutca. A hegy kiszolgáló útjai itt is rendkívül keskenyek, változó **szélességűek, 4-9** m szélesek, a legszélesebb a Zajgó és Kutyahegy utca. A keskeny utak jelenleg nem alkalmasak a teljes közműellátás kiépítésére, illetve a kétirányú gépjármű forgalom egyidejű biztonságos levezetésére. A közművek közül csak a **villamosenergia-hálózat van kiépítve.**

[16] MEPAR



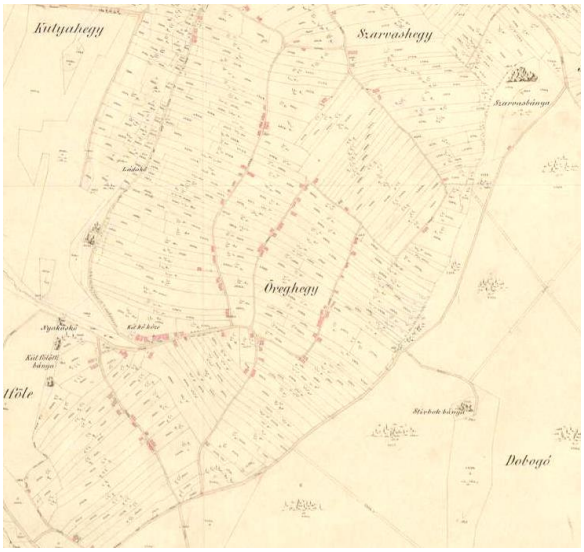
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

KUTYA-HEGY TÖMBMÉRETEI


JELMAGYARÁZAT
Telekméret (m2) [219]
130 - 500 [6]
500 - 1000 [75]
1000 - 1500 [42]
1500 - 2000 [38]
2000 - 2500 [20]
2500 - 8000 [38]
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY
KUTYA-HEGY TELEKMÉRETEI

ÖREG-HEGY

Habsburg-Birodalom, Kataszteri térkép 1884 (forrás: mapire.eu)



Mai telekszerkezet (forrás: Alaptérkép, Lechner Tudásközpont)

A 19. sz. végén ábrázolt Öreg-hegy kertes területe és lényegileg szerkezete sem változott (az akkora kialakult dűlőutak között csak a telkek aprózódtak). Megközelítése akkoriban a Zajgó utca (ma erdősült vízmosás) felől is biztosított volt, míg ma elsősorban az Ürge-hegy felől közelítik meg az ingatlantulajdonosok. A történelmi borvidék részét képező Öreg-hegyen a szőlőművelés és borászat meghatározó volt. Öreg-hegy az Etyek-Budai borvidék oltalom alatt álló területei közé tartozik.

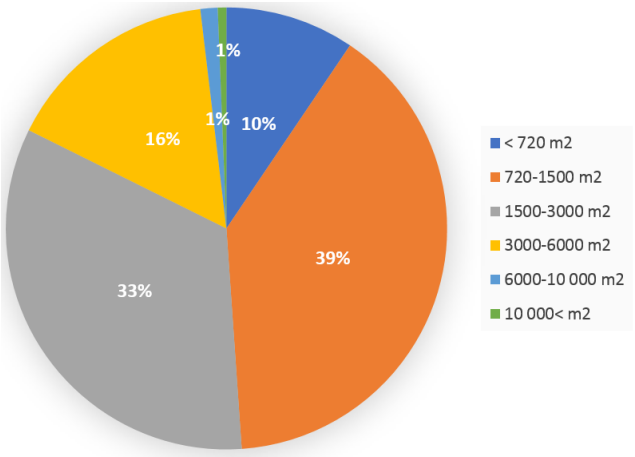
Ortofotó (forrás: Lechner Tudásközpont)

NÖSZTÉP (Forrás: Ökoszisztéma alaptérkép, Agrárminisztérium, 2019)

A Dobogó-heggyel határolt és viszonylag elzárt Öreg-hegy beerdősülése 25%-ra becsülhető (*máshova nem sorolható fás szárú növényzet, zöldfelületek mesterséges környezetben fákkal*). A komplex művelési szerkezet épületekkel kategória mellett még jelen van annak épületek nélküli típusa.

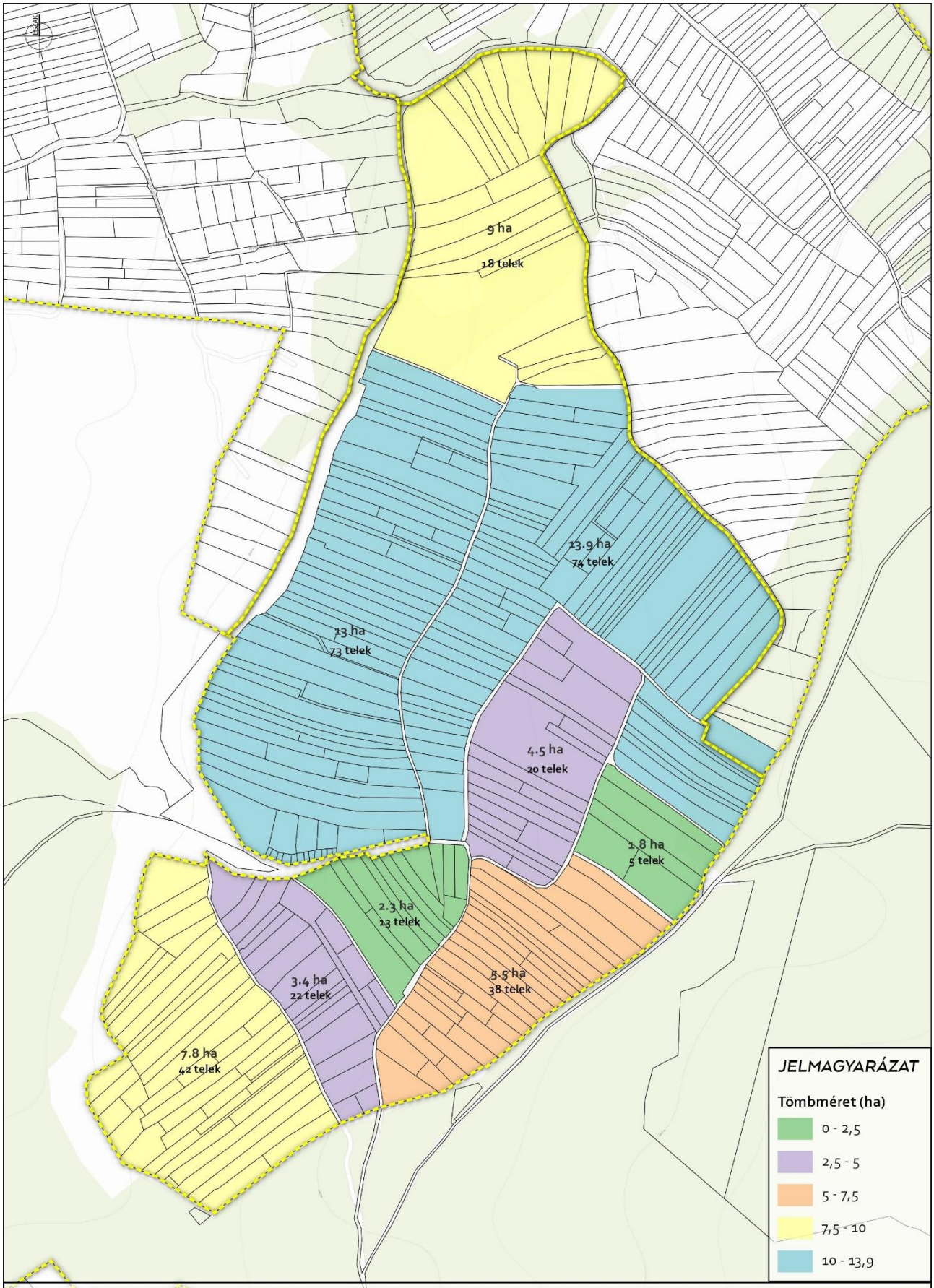
<table>
<tr>
<td>Tömb és teleknagyság - telekszélesség vizsgálat
(az elemzés a közterületek nélkül készült)

Teleknagyság aránya %

 
</td>
<td>A négy szőlőhegy közül a harmadik legnagyobb hegy a 63 hektáros (dűlőutak nélkül 61,2) Öreg-hegy, a legtöbb nagyméretű telekkel rendelkezik, átlagos teleknagyság a legnagyobb, 1930 m^2. Tömbnagyságát és telekszámát tekintve közepes méretű, és a tömbök nagysága szerint a legkiegyensúlyozottabb (szélesség-hossz), nincsenek apró tömbök, a telekszerkezet is közepes adottságú. A 2 legnagyobb 13-14 hektáros tömb a hegy középső részén található, ahol 147 telek fekszik átlagosan 1800 m^2 teleknagysággal. Az átlagos tömb méret 6,5 hektár, átlagos tömbhossz 386m, átlagos tömbszélesség 276m. Összesen 10 tömbben 317 db telek található, melyek átlagos telekmérete 1930 m^2, átlagos telekhossza 120 m és átlagos telekszélessége 26 m. Telekszerkezetét tekintve jellemzőbb a hosszú parcella. A legtöbb telek 720-1500 m^2 között mozog, 125 db, utána következnek a 1500-3000 m^2 közötti telkek, 106 db, de 3000-6000 m^2 között is 50 db telek van. 3000m^2 nagyság felett 56 db telket találunk, mely az összes telek 17,6%-a és ezzel az első helyen áll a hegyek között. A 30 m^2-nél nagyobb épületek száma 80 db.</td>
</tr>
<tr>
<td>Településrendezési jogi státusz</td>
<td>Beépítésre nem szánt Mk-2 övezet (lakó funkció nem engedélyezett; az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken)

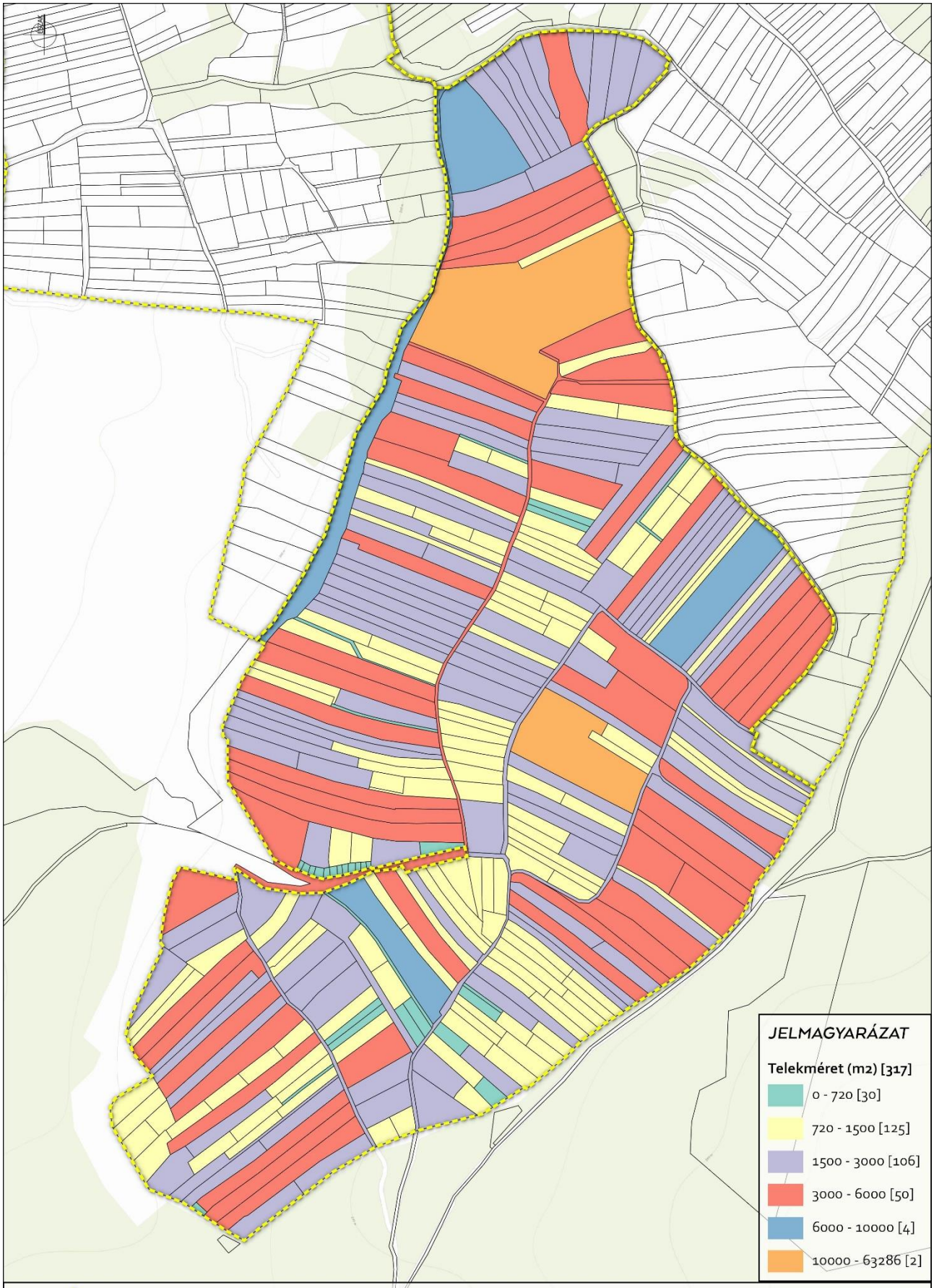
Beépítésre nem szánt Mk-1 övezet a Madárszirt alatti teleksor (lakó funkció nem engedélyezett)</td>
</tr>
<tr>
<td>Településkarakter, településkép-védelmi jogi státusz</td>
<td>Történeti szőlőhegy présházakkal és vegyes karakterű kertek településképi szempontból meghatározó területek.</td>
</tr>
</table>

Tájképi, táji adottságok	**Öreg-hegy a tájképvédelmi terület övezetének része;** területe az országos védelem alatt Nyakas-kő földtani alapszelvény és Madárszirt felett helyezkedik el, melyre **a rálátás részben fokozottan kitett**, illetve az onnan történő kilátás a Biai-tó és Bia településrész irányába különleges; a szőlőművelés a hegyen még jelen van; a megmaradt présházpincék között 2 db helyi védelem alatt áll; **a Madárszirt alatti teleksor része a nyilvántartott ex-lege védett földvárnak;** nem része azonban a borvidéki területnek. A Rigó-pince melletti művelt területek támogatható területként nyilvántartottak. Öreg-hegy területére ma a Nyakas-kő szűkületénél, Érd-tétényi plató Natura 2000 területen, ökológiai hálózat magterületén keresztül (Szlanka utca) biztosított az elérhetőség.
Környezeti adottságok	Az Öreg-hegy nem része a potenciális szikkasztási területeknek, mivel területe nyílt karszt területével érintett. Öreg-hegy a Madárszirt és Nyakas-kő feletti platón fekszik, domborzata nagyrészt egyenletesen lejtő a földtani alapszelvény irányába.
Infrastrukturális adottságok	Az Öreg-hegy megközelítése a legnehezebb az összes hegy közül. Északról a Szarvas-hegyen át vezet út a hegyre, déli irányból pedig Ürge-hegy felől a Mészáros dűlőn át a Vincellér utca, Csókaszőlő köz, Kéknyelű útja. Szilárd burkolatú út nincs a hegyen. A domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó keskeny dűlőutak szövik át a területet. A hegy kiszolgáló útjai itt is rendkívül keskenyek, **átlagosan 3-4 m szélesek**, melyek jelenleg nem alkalmasak a teljes közműellátás kiépítésére, illetve a kétirányú gépjármű forgalom egyidejű biztonságos levezetésére. A közművek közül **csak a villamosenergia-hálózat van kiépítve.**



BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

ÖREG-HEGY TÖMBMÉRETEI

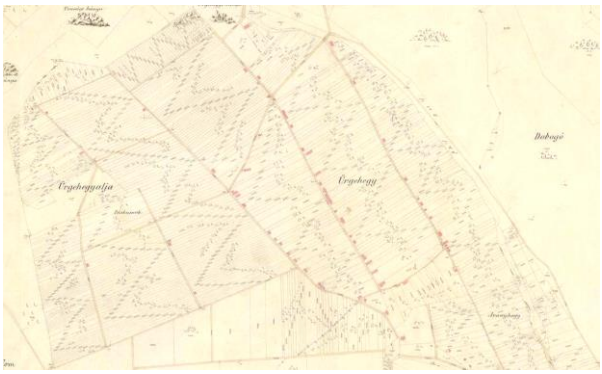


BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

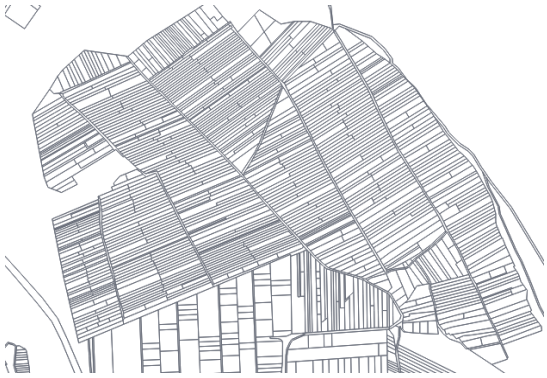
ÖREG-HEGY TELEKMÉRETEI

ÜRGE-HEGY

Habsburg-Birodalom, Kataszteri térkép 1884 (forrás: mapire.eu)



Mai telekszerkezet (forrás: Alaptérkép, Lechner Tudásközpont)

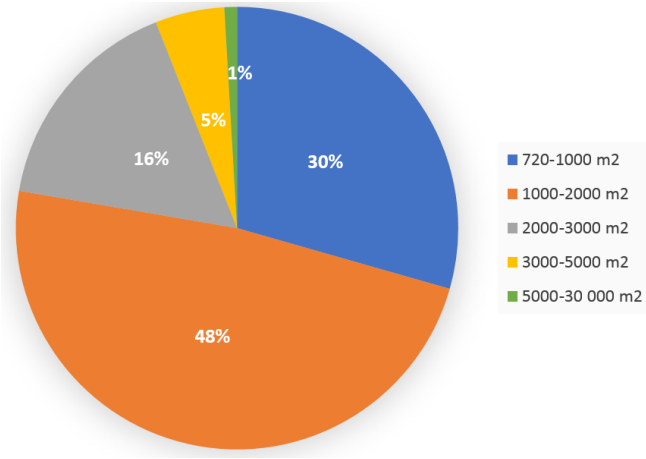


A 19. sz. végén ábrázolt Ürge-hegy kertes területe és szerkezete nem változott, a dűlőutak közti telkek átmenőek voltak, azonban szélességük akkor is nadrágszíj mérettel volt jellemezhető (mára a telkeket tovább aprózták, osztották). Megközelítése a Sóskúti útról nyíló Szüretelők útja felől biztosított. A történelmi borvidék részét képező Ürge-hegyen a szőlőművelés és borászat még jelen van. Az Ürge-hegy teljes területe (a lenyúló déli Hidegoldal kivételével) az Etyek-Budai borvidék oltalom alatt álló területei közé tartozik.

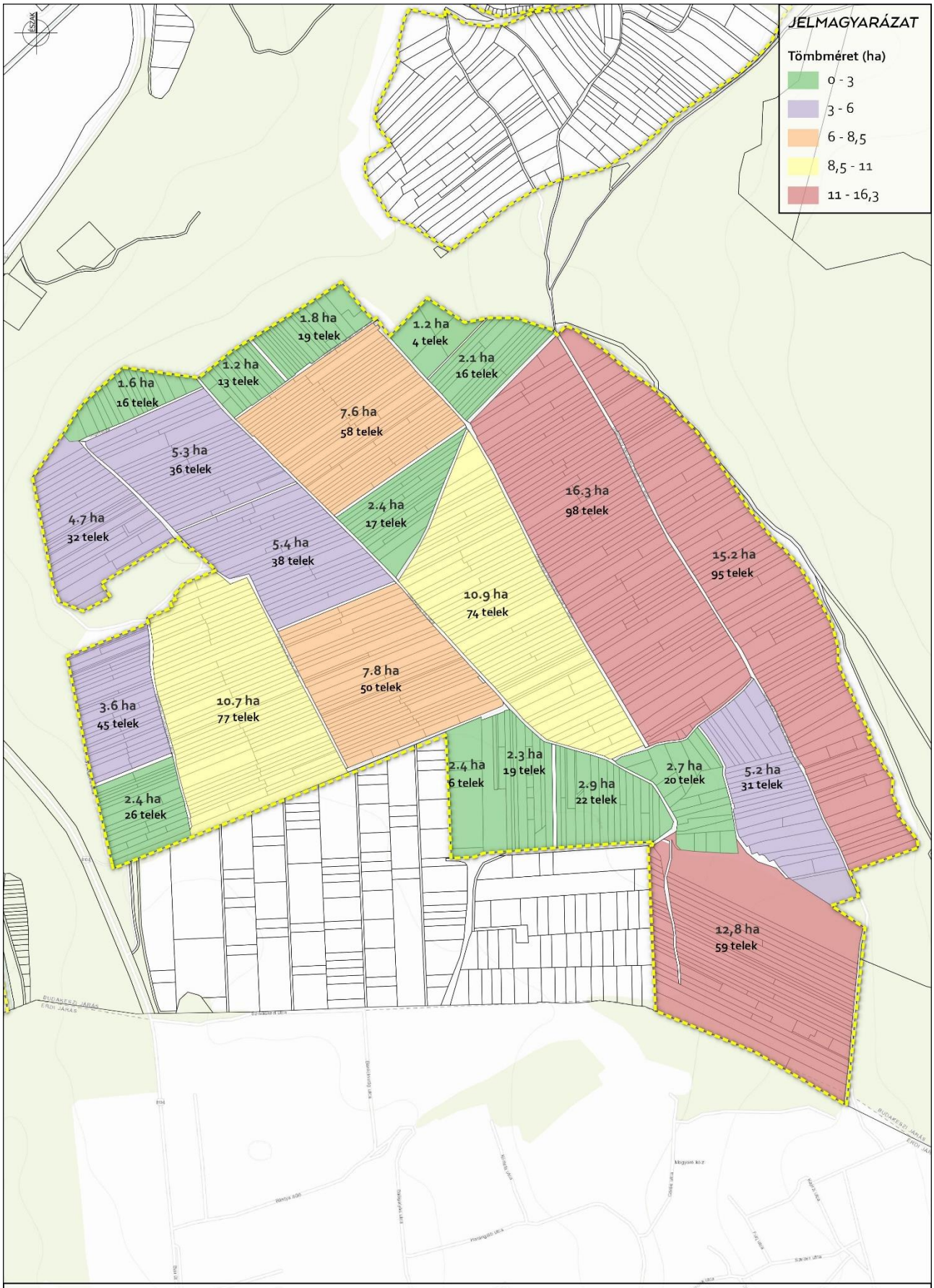
Ortofotó (forrás: Lechner Tudásközpont)

NÖSZTÉP (Forrás: Ökoszisztéma alaptérkép, Agrárminisztérium, 2019)

Ürge-hegy spontán erdősültsége alacsonyabb arányú, mint a többi szőlőhegy esetében, 15%-ra becsülhető. A hegy szinte egész területén a komplex művelési szerkezet épületekkel ökoszisztéma típus dominál.

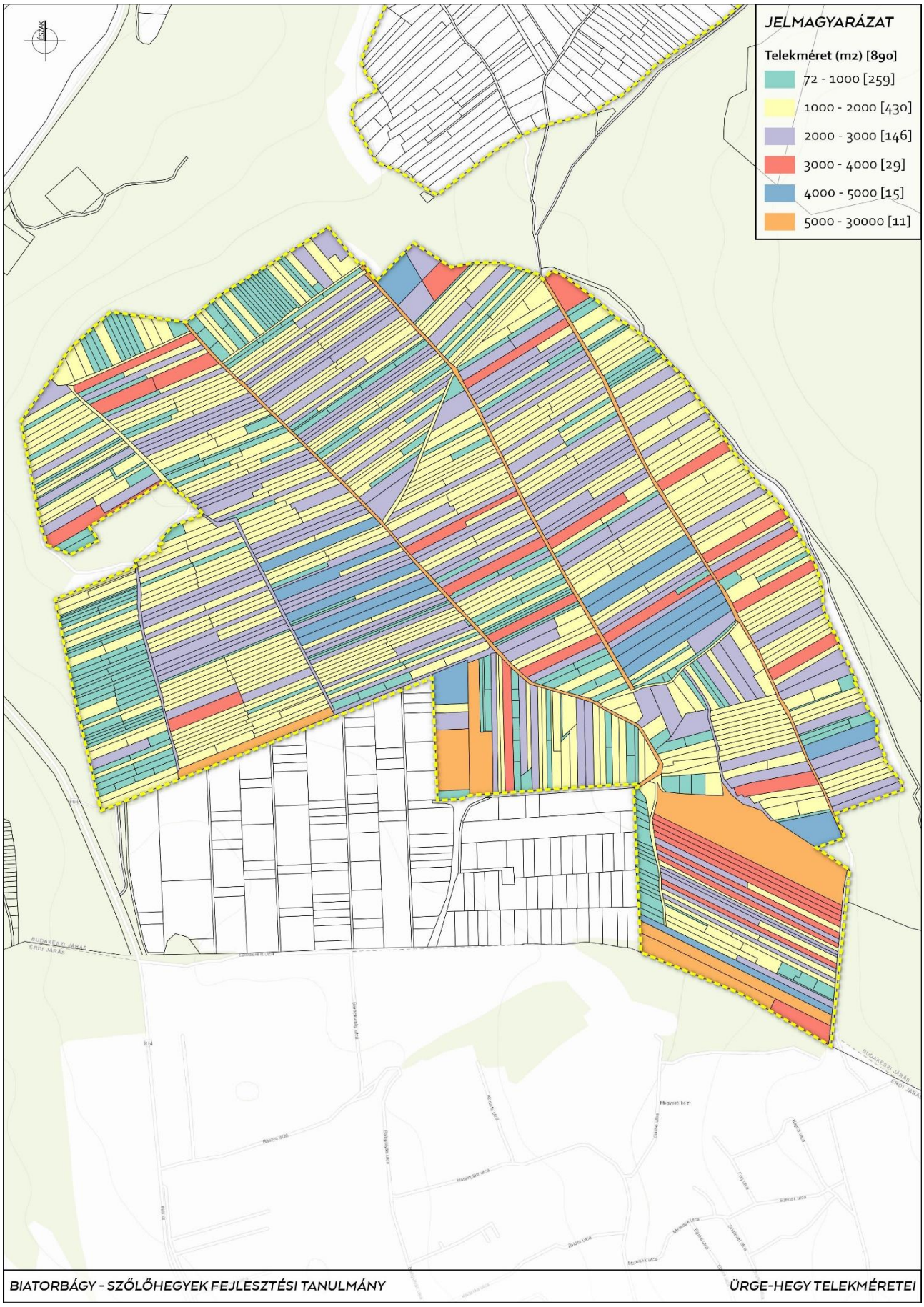
Tömb és teleknagyság - telekszélesség vizsgálat *(az elemzés a közterületek nélkül készült)* *Teleknagyság aránya %*  	A 132 hektár nagyságával (**dűlőutak nélkül 126,9**) a legnagyobb szőlőhegy az Ürge-hegy. Tömbnagyságát és telekszámát tekintve a legnagyobb szórást mutató hegy, a tömbök nagysága széles spektrumban mozog, 1,2-16,3 hektár között. A telekszerkezet is inkább elaprózódott, nagy arányban vannak keskeny hosszú parcellák. A 2 legnagyobb 15-16 hektáros tömb a hegy keleti oldalán található, ahol 193 db telek fekszik átlagosan 1632 m^2 teleknagysággal. Az átlagos tömb méret 5,2 hektár, átlagos tömbhossz 340m, átlagos tömbszélesség 216m. Ezen a hegyen alakult ki a legtöbb telek. Összesen 23 tömbben **870 db telek** található, melyek **átlagos telekmérete 1459 m^2,** átlagos telekhossza 139 m és átlagos telekszélessége 15 m. Telekszerkezetét tekintve jellemzőbb a hosszú keskeny parcella. A legtöbb telek 1000-2000 m^2 között mozog, 420 db, utána következnek a 720-1000 m^2 közötti telkek, 256 db, de 2000-3000 m^2 között is sok, 142 db telek van. 3000m^2 nagyság felett 52 db telket találunk, mely az összes telek 6%-a, így az utolsó helyen van a Szőlőhegyek közötti rangsorban. **A 30 m^2-nél nagyobb épületek száma 238 db.**
Településrendezési jogi státusz	***Beépítésre nem szánt Mk-2 és Mk-3 övezet*** (lakó funkció nem engedélyezett; az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken) Mk-3 övezet a felső három dűlő területe, ahol +1%-os beépítettségi bónusz érvényesíthető helyi védelem alatt álló pince, présház értékőrző felújítása esetén.
Településkarakter, településkép-védelmi jogi státusz	Történeti szőlőhegy présházakkal és vegyes karakterű kertek településképi szempontból meghatározó területek

Tájképi, táji adottságok	Ürge-hegy egésze a tájképvédelmi terület övezetének része; területe a Peca-tó üdülőterülettel szemben fekszik. A település belterületéről nincsen rálátás a hegyre. A szőlőművelés a hegyen még jelen van, de területi kiterjedése nem számottevő; a megmaradt **présházpincék közül 27 db helyi védelem alatt áll**; a 4. dűlő- Borbarátok útja utcaképi védelem alatt áll. A 4. és 5. dűlő közötti terület MEPAR-ban nyilvántartott támogatható terület. A Lopó-köztől délre eső úgynevezett Hidegoldal jelentős része az ökológiai hálózat pufferterületébe sorolt.
Környezeti adottságok	**Az Ürge-hegy** nem része a potenciális szikkasztási területeknek; **nyílt karszttal érintett** a hegy északi, nyugati és délkeleti pereme. A hegy lejtése enyhe, nagyrészt 12% alatti; tájolása nyugati, délnyugati.
Infrastrukturális adottságok	A 8104. sz. Sóskúti országútról dél felől könnyen megközelíthető hegy, a Szüretelők útján keresztül aszfaltút vezet az Oportó útig, a hegy egyetlen élelmiszer boltjáig. Nemrég szilárd burkolattal látta el az önkormányzat a hegy középső részén a Furmint utcát az Oportó utca és Borbarátok útja között, mely burkolt út most már egészen a Mészáros dűlőig tart. A hegy kiszolgáló útjai rendkívül keskenyek, átlagosan 5,5 m szélesek, melyek jelenleg nem alkalmasak a teljes közműellátás kiépítésére, illetve a kétirányú gépjármű forgalom egyidejű biztonságos levezetésére. A közművek közül csak a **villamosenergia-hálózat van kiépítve.**



BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

ÜRGE-HEGY TÖMBMÉRETEI



BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

ÜRGE-HEGY TELEKMÉRETEI

ORSZÁGOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A technológiai és társadalmi változások egyre gyorsuló üteme magával vonja a jogszabályi környezet folyamatosan alkalmazkodó, hol lekövető, hol előre szaladó változását. Az építésügy területén is állandó változás jellemző az elmúlt évtizedben, ami mind a helyi jogalkotást, mind a jogalkalmazást és annak ellenőrzését, mind a jogkövetést jelentősen nehezíti.

A szőlőhegyek táj- és területhasználatának értékelése, folyamatainak alakítása a mindenkor hatályos magasabb rendű jogszabályokra és átmeneti rendelkezésekre figyelemmel végezhető. **Helyi szintű joggyakorlat, a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban, ezért csak jól artikulált módon valósulhat meg**.

A **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét. Az **agglomerációra speciális, szigorított rendelkezések vonatkoznak** új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület kijelölésére, illetve **a kertes mezőgazdasági térség beépítésre szánt területi igénybevételére**. A településrendezés legújabb, 2021. júliusában meghozott jogszabályi csomagja nyomán két féle hatályos **OTÉK vizsgálata** szükséges, Biatorbágy településrendezési eszközeinek jövőbeni módosítása esetén: mégpedig az OTÉK 2021.07.15-ig hatályban lévő változata és az azt követő verziója tekintetében. A város hatályban lévő kertes mezőgazdasági területeire vonatkozó szabályozása szigorúbb az OTÉK-nál.

Az **OTÉK előbbi, -2021.04.22.-2021.07.15. hatályos verziója** szerint építmény művelési ághoz és területnagysághoz kötötten helyezhető el, függetlenül annak területfelhasználási besorolásától. Lakóépület művelési ághoz kötötten elhelyezhető, és ebből az OTÉK nem zárja ki a zártkerti művelés alól kivett telkeket sem.

Az **OTÉK utóbbi - 2021. július 16-tól hatályos verziója** - a jogalkotó szigorúbb szabályozás felé történő visszalépését tükrözi a zártkertek eddigi megengedő rendelkezéseihez képest, melyet az elmúlt évek egyéb jogszabály-változási dömpingje is befolyásolt (kiterjedve az élet minden területére - lakhatás, földtörvény, családtámogatás stb.).

OTÉK előbbi - hatályos: 2021.04.22.-2021.07.15. verziója	**OTÉK utóbbi - 2021. július 16-tól hatályos verziója**
*„(3) A mezőgazdasági területen – a **(8) bekezdésben foglalt telek kivételével** –* *1. a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,* *2. a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,* *3. az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.* *(4) A **mezőgazdasági területen** – a (8) bekezdés kivételével – **lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m²**, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.* *(8) Mezőgazdasági területen lévő**, zártkerti művelés alól kivett telken** építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.”*	*„(2b) A **kertes mezőgazdasági terület** alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. **Az övezetben lakás nem létesíthető**.* *(3) A mezőgazdasági területen – a **(8) bekezdésben foglalt telek kivételével** –* *1. a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,* *2. a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,* *3. az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.* *(4) A **mezőgazdasági területen** – a (8) bekezdés kivételével – **lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m²**, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.* *(8) Mezőgazdasági övezetben lévő, **zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.”***

Fontos kiemelni, hogy mindkét jogszabályi verzióban az **OTÉK fő szabályai általánosan a mezőgazdasági területekre vonatkoznak** (3-4. bekezdés), **függetlenül a mezőgazdasági terület besorolásától** (mint általános, kertes/és tájgazdálkodási), azaz lakó épület elhelyezhetőségéhez minimum 3000 m^2 termelő művelési ágban nyilvántartott, művelt telekterületet szükséges biztosítani. A (**8) bekezdésben foglalt szabály sem besoroláshoz köti a tilalmát, hanem az ingatlanügyi nyilvántartás szerinti státuszhoz**!

A **helyi szintű szabályozás módosítása során** a jogalkotó szándékára tekintettel javasolt eljárni, így már az új, 2021. július 16-tól hatályos OTÉK-kal való összhangot biztosítani[17]. Fentiek alapján az alábbiak figyelembevétele szükséges:

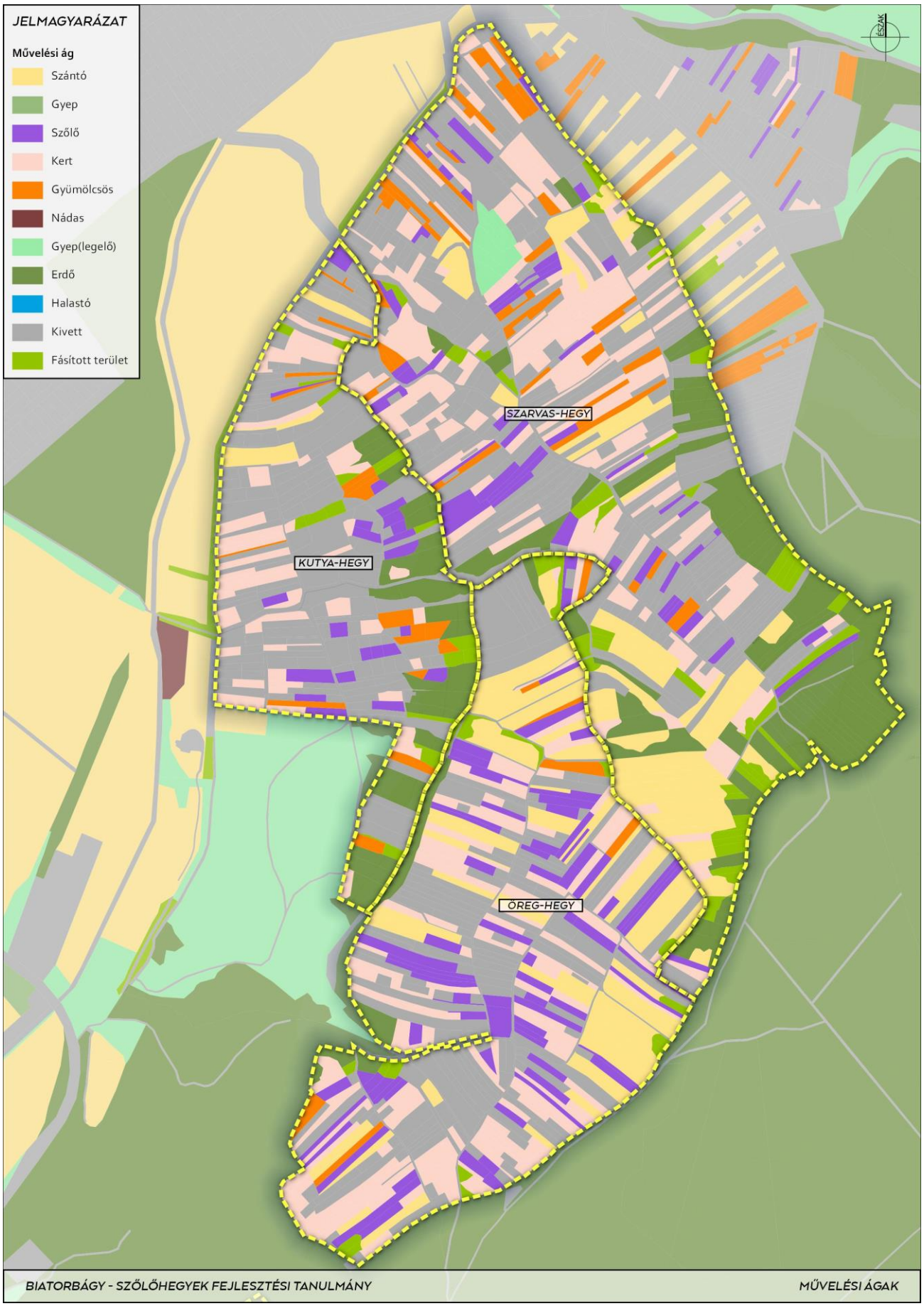
- a szőlőhegyek a földhivatali jogállás szerint zártkerti fekvésűek,
- lakóépület termelő művelési ágban nyilvántartott telken helyezhető el, (szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén min. 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén - gyep, szántó, fásított terület - 6000 m^2 telekterület felett),
- zártkerti művelés alól kivett telken lakóépület nem helyezhető el, csak gazdasági épület,
- kertes mezőgazdasági területi besorolásban lakás nem létesíthető,
- egyéb mezőgazdasági besorolás (általános vagy tájgazdálkodási mezőgazdasági terület) alátámasztására a kisüzemi vagy családi használatú telkek struktúrájától el kell mozdulni az árutermelő vagy tájgazdálkodási használat irányába,
- a kivett telkek művelési ág váltása, művelésbe történő újbóli bevonása lehetséges.

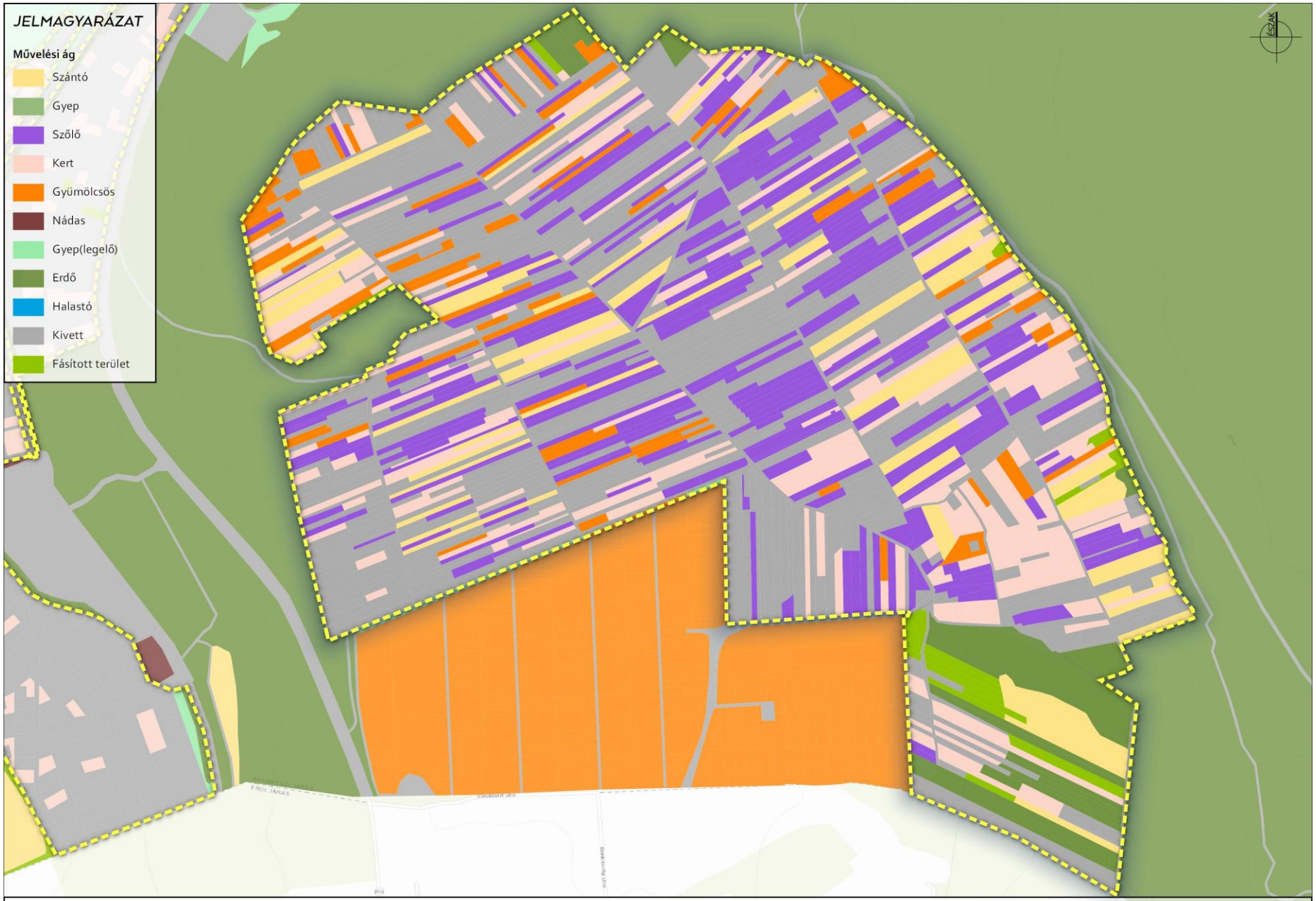
(Tájékoztatásul közöljük, hogy Biatorbágy nem része a megyei területrendezési szabályozás szerinti tanyás területek térségi övezetének, azaz a településen tanyás térség, tanya vagy tanyás telek nem tervezhető, nem jelölhető ki.)

A civil egyeztetéseken felmerült annak igénye, hogy bemutatásra kerüljenek más települések esetében a volt zártkerti területek építésügyi szabályozásának módosulásai (lakóterületté fejlődésük lépesei). Az építési törvény megjelenése óta számos társadalmi, környezeti, gazdasági változás következett be, melynek eredményeként a kapcsolódó jogszabályok is módosultak. A települések adottságaiktól, fejlődési dinamikájuktól függően alkalmazták ezeket a jogi lehetőségeket és korlátokat, ezért mintaként nem szolgálhatnak. Biatorbágynak a jelen adottságoknak és jogi környezetnek megfelelő válaszokat kell találnia a szőlőhegyek építés szabályozásában.

Az országos jogszabályi környezet részletes idézése a 6. sz. mellékletben található.

[17] Az önkormányzat az új jogi környezetnek történő megfelelésről, a településterv elkészítéséről időközben döntött.


JELMAGYARÁZAT
Művelési ág
Szántó
Gyep
Szőlő
Kert
Gyümölcsös
Nádas
Gyep(legelő)
Erdő
Halastó
Kivett
Fásított terület
ÉSZAK
SZARVAS-HEGY
KUTYA-HEGY
ÖREG-HEGY
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY
MŰVELÉSI ÁGAK



BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

MŰVELÉSI ÁGAK - ÜRGEHEGY

HELYZETÉRTÉKELÉS

A négy külterületi hegy a kiszolgáló utakkal együtt összesen 323 hektár nagyságú, dűlőutak nélkül 310 hektár. A Kutya-hegy a legkisebb, az Ürge-hegy a legnagyobb kiterjedésű szőlőhegy Biatorbágyon. A négy szőlőhegy összesen 52 tömbből és 1956 telekből áll. Az átlagos tömbméret 5,4 hektár, a telekméret 1586 m^2. A telekszerkezetet vizsgálva a telkek átlagos hossza 112 m és szélessége 23 m. Az elemzéseink szerint a legtöbb 3000 m^2-nél nagyobb telek Öreg-hegyen található, őt követi a Szarvas-hegy, majd a Kutya-hegy, és Ürge-hegy az utolsó. A hegyeken található 183 db 3000 m^2-nél nagyobb telek nagyon kis százaléka, 9,3%-a az összes teleknek. A földhivatali térképen feltüntetett, 30 m^2-nél nagyobb épületeket tekintve a Kutya-hegy van az első helyen területarányosan, utána következik az Ürge-hegy, majd az Öreg-hegy és végül a Szarvas-hegy.

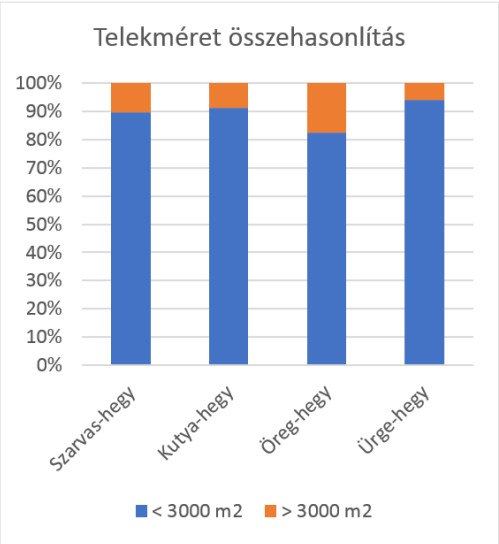
A hegyek morfológiáját, tömb- és telekstruktúráját elemezve megállapítható, hogy a legdélebbi elhelyezkedésű, kevésbé meredek domborzatú **Ürge-hegy** a legelaprózódott struktúrájú szőlőhegy, ahol a legkeskenyebb telkek találhatók, de a dűlőutak rendszere viszonylag arányos, rendezett. Kevesebb a tömbbelsőkben a telkek felosztása, zsákutcák kialakítása. Az átlagos telekméret itt a legkisebb. A telkek összevonásával arányos és használható telkek jöhetnek létre.

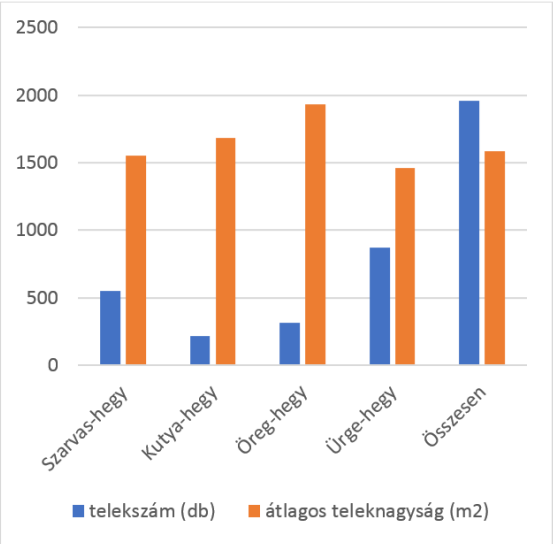
A második legnagyobb szőlőhegy, a **Szarvas-hegy** fekszik a legközelebb a város belterületéhez, könnyebben megközelíthető, de a domborzati viszonyok itt a legtagoltabbak (vízmosások, árkok, bevágások), ezáltal itt alakult ki a legtöbb zsákutcával feltárt tömbbelső. Az utak vonalvezetése a morfológiai adottságokhoz igazodik, ezáltal sokszor nagyon keskeny a közterület, de többször kiszélesedik. A tömbök átlagos nagysága itt a legnagyobb. Az átlagos telekméret 1555 m^2, a második legkisebb a hegyek között, a tömbök nagysága miatt az Öreg-hegy után a legjobb arányú.

A legkisebb szőlőhegy a 11 db tömbből álló **Kutya-hegy,** ahol 218 db telek található, átlagosan 1681 m^2 nagyságban, ezzel a második a hegyek között, továbbá viszonylag széles telkek találhatók itt, átlagosan 25 m-esek. Közel fekszik a belterülethez, és viszonylag könnyen megközelíthető.

Az átlagos telekméret a legkevésbé lakott **Öreg-hegyen** a legnagyobb, 1930 m^2, melyek telekszélessége átlagosan 26 m. Itt és Szarvas-hegyen találhatók a legszélesebb telkek, azonban itt sokkal arányosabban alakultak ki a telkek a kevés tömbbelső feltárások miatt.

A legnagyobb szőlőhegy a 23 tömbből és 870 db telekből álló **Ürge-hegy**. Az első három dűlőben nagy arányú a beépített telkek száma, ezek a tömbök távol helyezkednek el a belterülettől, de könnyen megközelíthetők a sóskúti útról, kisebb lejtésű utakkal feltártak. A tömbök átlagos mérete 5 hektár, de a legnagyobb tömbök sem érik el a 17 hektárt. A tömbök hosszúak és szélesek, ezáltal hosszú, rendkívül keskeny un. nadrágszíj telkekből állnak. Az összes hegy közül itt vannak a leghosszabb és legkeskenyebb telkek, átlagosan 140 * 15 m, de az átlagos teleknagyság is itt a legkisebb, csupán 1459 m^2.





A BIATORBÁGYI SZŐLŐHEGYEK, KERTES TERÜLETEK TELEPÜLÉSÖKOLÓGIAI DIFFERENCIÁLÁSA ÉS FEJLESZTÉSI SZEMPONTÚ OSZTÁLYOZÁSA

A **szőlőhegyek kialakulása** - Bia és Torbágy településeken is - **a táji adottságokból következett, melyek alapvetően**: a településközeli fekvés, a domborzat, a termőföld, a benapozottság, a helyi klíma voltak. Természetesen a szőlőművelés elterjedése előtt is hasznosították a kor közösségei ezen területeket, kevésbé intenzív módon, például erdőként, legelőként, akár csak természet adta haszonvételek formájában.

A táji adottságok mindenkor potenciálokat hordoznak, melyeket az adott kor, adott közössége, társadalma adott módon hasznosít: azaz a tájképet meghatározó tájhasználat az ember és a természet kölcsönös egymásra hatásából fakad[18].

Fentiekből következően **a táji adottságok függetlenül az aktuális tájhasználattól** (erdő, legelő, kaszáló, gyümölcsös, kiskert, szőlő) **mindaddig megőrződnek, amíg a szőlőhegyek területei nem kerülnek beépítésre** vagy egyéb olyan hasznosításra, amely visszafordíthatatlan antropogén hatással jár.

A szőlőhegyek tájalakítása során véleményünk szerint **elsődleges szempont kell legyen a tájpotenciál őrzése**, a szőlőhegyek természetes termelési adottságainak, ökoszisztéma szolgáltatásainak védelme, a jövőbeni tájhasználat lehetőségének fenntartása. A táj minőségére, azaz a tájképi megjelenésre vonatkozó célkitűzések pedig ezt követő lépésekben, társadalmi konszenzus alapján bonthatók le táj- és területhasználati követelményekké.

Az elemzéseink során meghatároztuk[19] a szőlőhegyek aktuális tájhasználatát, mely alapján öt kategóriába soroltuk be a tájrészleteket:

1. ***beerdősült területek*** (jellemzően erősen lejtős, nehezen megközelíthető, művelhető telkek, erdőhatáron; a szőlőhegyi területek 10%-a),
2. ***intakt táj,*** lényegében beépítéssel érintetlen táj (dominánsan Szarvas-hegyen, Öreg-hegyen, kertes vagy gyepes, ligetes tájhasználattal; a szőlőhegyi területek mintegy 20%-a),
3. ***kiskertes jellegű, alacsony beépítési intenzitású telkek*** (hatályos szabályozásnak megfelelő jellegű tájhasználat és tájkép; a szőlőhegyi területek 11%-a),
4. ***illegális káosz, spontán sűrűsödés terei*** (jó megközelítéssel rendelkező, kedvező domborzati adottságú területek, jellemzően az Ürge-hegyen; illegális zaklatott beépítések és kapcsolódó területhasználatok sűrűsödése; a szőlőhegyi területek 32%-a),
5. ***billegő területek*** (amelyek most a 3. és 4. típus között helyezkednek el, átalakulásuk fékezhető, hogy az illegális káosz irányába ne forduljanak át; a szőlőhegyi területek 27%-a).

Fontos kiemelni, hogy **a lakhatás mellett a szőlőhegyeken a telephely típusú gazdasági szolgáltatások is megjelentek**, olyanok is, melyek teljes mértékben függetlenek a mezőgazdasági jellegtől, mind léptékükben, mind szolgáltatási területükön.

Az illegális káosz, spontán sűrűsödés terei jellemzően a nagy tömb-szélességű **Ürge-hegye dűlők** mentén alakultak ki. Kiterjedésük eltérő mértékben fedi le a **tömbbelsők zöldfelületeit, melyek összességében még egységet alkotnak**.

A szőlőhegyeken megjelent az a típusú területhasználat is, amely **nagy telken** (vagy telekcsoporton), **magas minőségű lakó ingatlant alakít ki**, eltérő tájalakítással vagy tájrombolással.

---

[18] „A táj nem más, mint a természet és a társadalom kölcsönhatásainak ellentmondásos, ezért dialektikus egysége. A táj egyrészt a társadalom anyagi életfeltétele, másrészt magas rendű vizuális-esztétikai kvalitások hordozója. Ezért egyben az ember és természet kölcsönhatásainak tárgyiasult – az ember alakította anyagi világban manifesztálódott – története. A táj antroposzociocentrikus fogalom. A természet és társadalom olyan ellentétpár, mely kölcsönösen áthatja egymást, és megbonthatatlan egységet képez. Azaz a táj a társadalmi igényeknek megfelelően bioszférából nooszférává alakított, emberiesített természet, emberi környezet." Mőcsényi Mihály, 1968. (forrás: https://hu.wikipedia.org/wiki/Mőcsényi-féle_tájfogalom)

[19] Térinformatikai elemzés, különböző időpontú légifotók, alaptérképi, helyszínelési adatok és NÖSZTÉP alapján.

A lehatárolási metodika példáit az alábbi képekkel szemléltetjük (ortofotón, sraffal ábrázolva az egyes osztályozott területtípusokat):

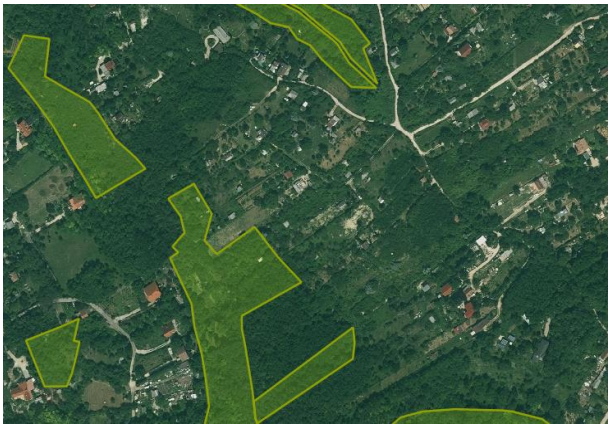
Beerdősült területként lehatárolt terület példája

Intakt tájként lehatárolt terület példája

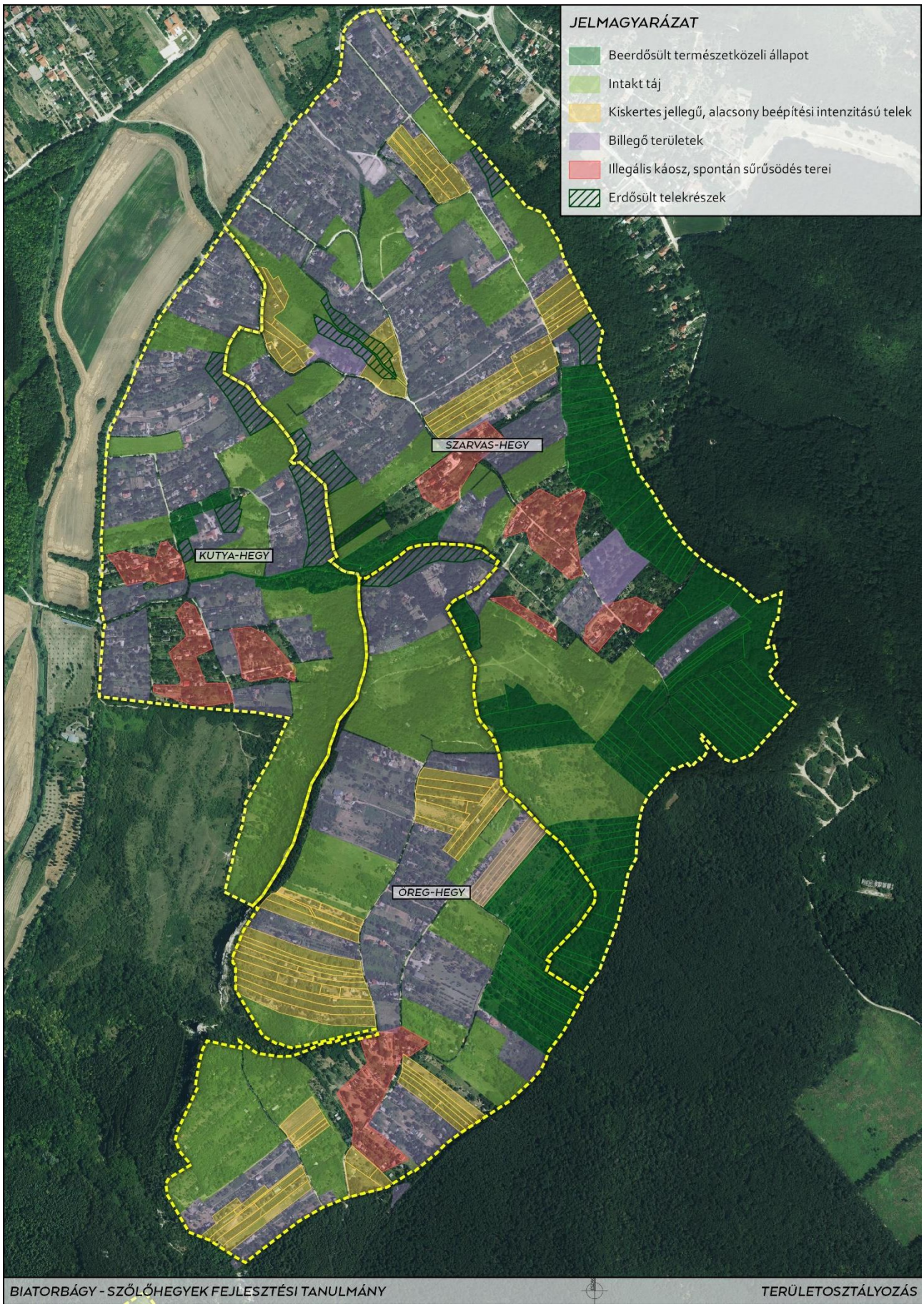
Kertes jellegű, alacsony beépítési intenzitású telkekként lehatárolt terület példája

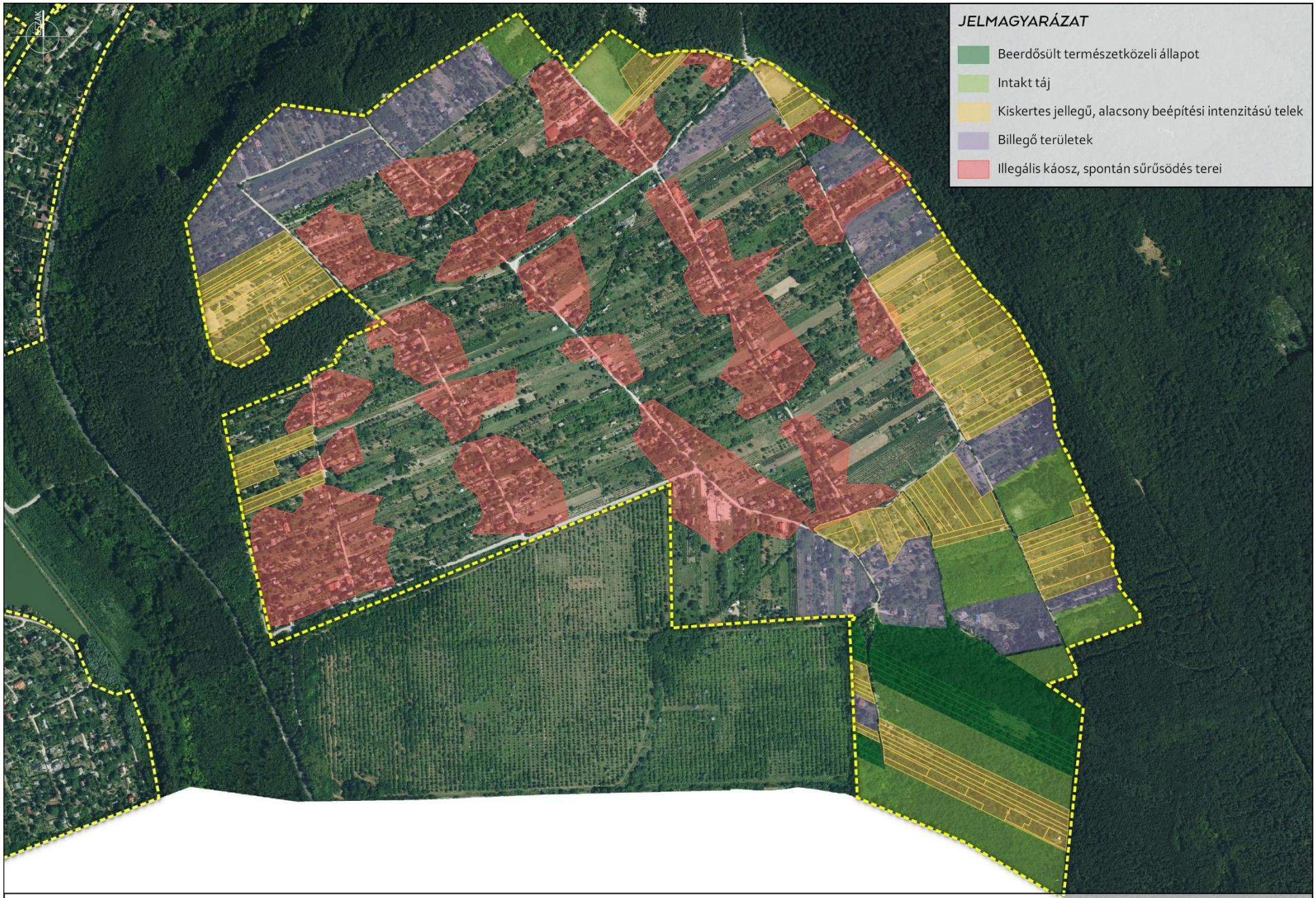
Illegális káosz, spontán sűrűsödés tereiként lehatárolt terület példája

Billegő területként lehatárolt terület példája



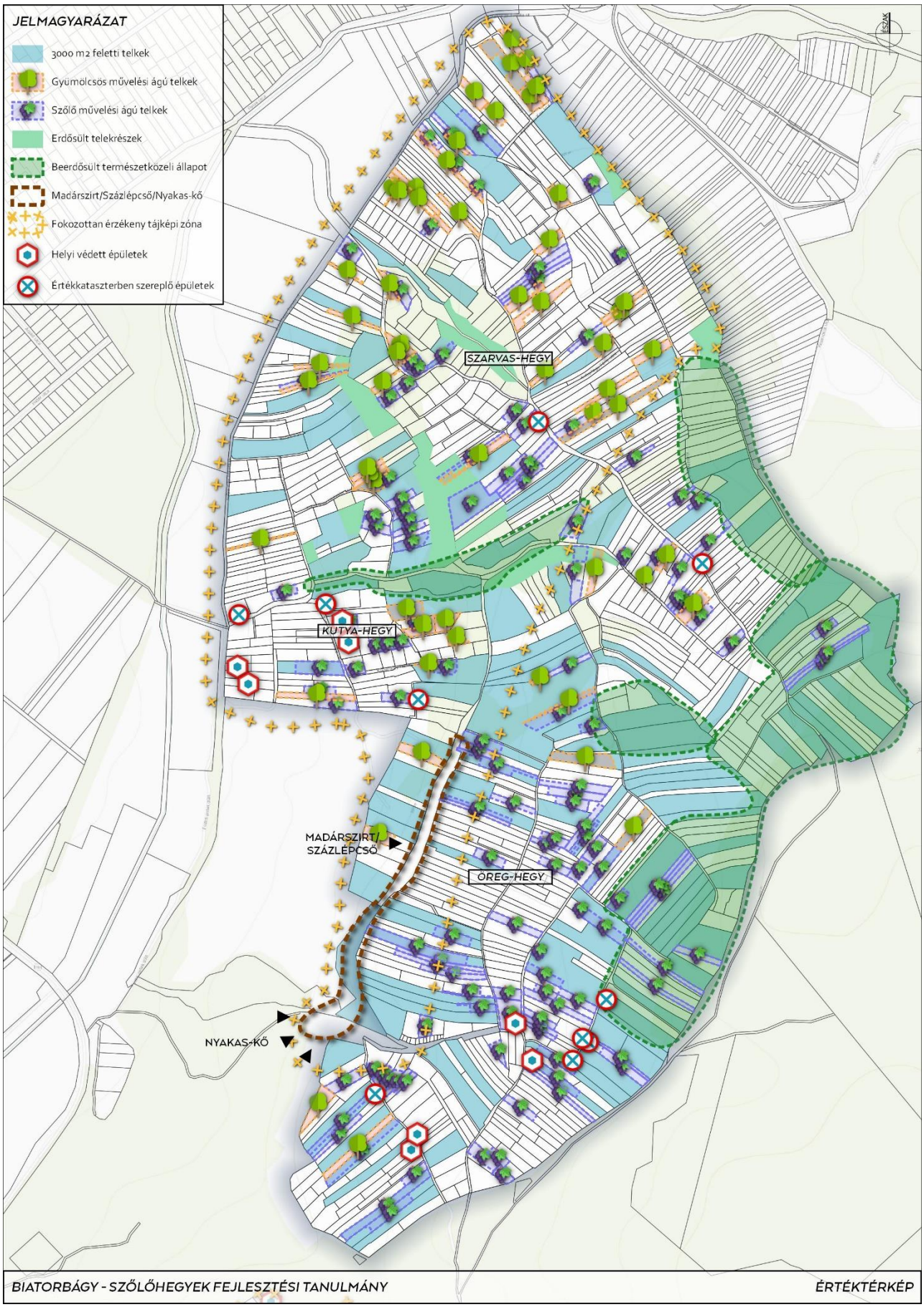
Jellemzően vízmosás árok menti telken belüli beerdősült sávok példája


JELMAGYARÁZAT
Beerdősült természetközeli állapot
Intakt táj
Kiskertes jellegű, alacsony beépítési intenzitású telek
Billegő területek
Illegális káosz, spontán sűrűsödés terei
Erdősült telekrészek
SZARVAS-HEGY
KUTYA-HEGY
ÖREG-HEGY
BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY
TERÜLETOSZTÁLYOZÁS



BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

TERÜLETOSZTÁLYOZÁS



BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY ÉRTÉKTÉRKÉP

BIATORBÁGY - SZŐLŐHEGYEK FEJLESZTÉSI TANULMÁNY

ÉRTÉKTÉRKÉP - ÜRGEHEGY

ÖSSZEGZŐ ÁLLÍTÁSOK, ÉRTÉKELÉSEK

1. Fordulópont előtt áll a város. A számos okból táplálkozó szuburbanizáció igen komoly fenyegetést jelent a **város magas életminőségét biztosító nagyértékű táji környezetére**. A városklímát biztosító, a villámárvizeket lassító, a sokcélú zöld környezet folytonosságát megadó szőlőhegyeken zajló változások a kritikus szinten állnak. „Nem szeretnénk, ha „***elÉrdesedne"*** a város" hangzott el egy beszélgetés során.

2. A hajdan kompakt falvakból egy összenőtt, **kompakt várossá fejlődött Biatorbágy**, ami 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 fejlesztése minden biatorbágyi lakost érint. A szőlőhegyek használata, az ott folyó jogszerűtlen, illegális és szabálytalan építkezések és telekhasználat, nem lokális kérdés, nem individuális érdek, nem magánügy. **A szőlőhegyek folyamatai minden egyes biatorbágyi lakost érintenek**. A szőlőhegyeken a város teljes népességére kiható változások sokrétű következményei – hatásai **fokozzák „a Biatorbágy megtelt"** érzetével járó konfliktusokat.

4. A feltárt érdektérkép alapján konfliktusok kiéleződése várható a különböző érdekcsoportok között (érdekek egymással való konfliktusa), illetve maguk az érdekek és az értékek között. A várospolitika számos dokumentumban elköteleződött a szőlőhegyi tájhasználat ökologikus-ökonomikus-klímastabilizáló szerepének alakításában. Az egyesületek a partnerség első köreiben a térfoglaló folyamatok legalizálását állították előtérbe. A szabályozási javaslataink ezt tükrözik: 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. Ezek forgalma, környezeti hatása, megjelenése nehezen kezelhető helyzeteket vetít előre. (A telephely engedélyezési gyakorlat felülvizsgálata szükséges.)
7. A szőlőhegyek kezelése, fejlesztése, megújítása során alapelvvé, **jó gyakorlattá kell tenni az önkormányzati, hatósági jelenlétet, a tulajdonosi/lakossági szabálykövetést és együttműködést,** mert enélkül a spontán, illegális folyamatok fognak továbbra is kontrollálhatatlanul dominálni.
8. Az intézményrendszer és a kompetenciák centralizációja miatt szabályozással csak akkor érhető el előrelépés, ha ahhoz tájékoztatás, együttműködés, támogatás, ellenőrzés és szankció is társul.

9. Szükséges nyílt és erőteljes kommunikáció a további illegális beépítések megakadályozására, mivel, ha az önkormányzat támogató szándéka látszik, akkor ez a jövőben is számottevően folytatódni fog. A folyamatok más irányba terelése is ezen múlhat, mivel ez gyorsabb tendenciájú, mint a lassú, tudatos „tájépítés".

10. **A** klímaváltozás trendjeit is figyelembe véve **a város és az itt lakók jövőbeli életét, létfeltételeit és annak minőségét** a szőlőhegyek sorsa, használata és a táji környezet különféle ökoszisztéma szolgáltatásai, egyre nagyobb mértékben meghatározzák:

a) agglomerációs és helyi népességnövekedés szociális/társadalmi hatásai;
b) mezoklíma[20] alakulása – hőszigetek, felmelegedés, párolgás, szárazság, aszály, villámárvizek, viharkárok;
c) a helyi természeti erőforrások növekvő mértékű igénybevétele - termőföld, ivóvíz, élőhelyek;
d) káros környezeti hatások növekedése - szállítás, közlekedési utak, felszín alatti vizek, Karszt, termőföld, erózió, levegőtisztaság;
e) kulturális hatások - történeti tájhasználat, tájkép, épített örökség, rekreáció, identitás.

11. A telek és tömb méretek vizsgálata, illetve a szőlőhegyek fejlesztési szempontú osztályozása alapján egymással párhuzamosan több, az ésszerű, értékőrző tájhasználatot megerősítő modell kidolgozása javasolt. Az eltérő modellekre kidolgozott **mintatervek** alapján becsülhető az optimális birtokméretekhez tartozó gazdasági és lakófunkciót is befogadó épületek száma.
12. Az adottságokból fakadó különböző modellek eltérő megoldási csomagokat kell magukba foglaljanak, melynek része a szükséges infrastruktúrák lehetséges megoldása is.
13. A tájvédelem egyik fizikai eszköze lehet az erdősítés. A beerdősült területek sajátos tulajdonosokkal együttműködő kezelése szükséges.
14. A vizsgálatok kimutatták a fókuszált és széles körű egyeztetések és edukáció hiányát. Széles körű partnerségi egyeztetés szükséges az értékteremtő tájalakítás érdekében.
15. A Tervezők a vizsgálatok értékelése a szakmai és a térségi tapasztalataik alapján leszögezik, hogy a szuburbanizáció nagy tehetetlenségű folyamatát egy település nem képes megállítani. A hazai jogrend, az önkormányzati kompetenciák, források, intézményrendszer, a nagy társadalmi deficit a jogkövető magatartás terén mind szűkítik a felelős várospolitika esélyeit. A jelenleg mértékadó szakértők szerint a klímaválság és a torlódó válságok vissza nem fordíthatóvá tették a környezetváltozás trendjét.

A fejlesztési tanulmány vizsgálati szakasza itt nem zárul le.

A partnerségi folyamat most kezdődik.

[20] Néhány négyzetkilométerre kiterjedő terület (város) feletti elkülönülő éghajlat (forrás: http://www.kislexikon.hu)

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: Településképi Arculati Kézikönyv vonatkozó leírásai és lapjai

A Katalin-hegyen és a Biai erdők alatt húzódó, kertes, a 19. században még hagyományosan szőlőtermő területeken (Szarvas-hegy, Öreg-hegy, Ürge-hegy, Kutya-hegy) vegyes funkciók jellemzőek. A kiskerti használat mellett az üdülési és lakó funkciók is megjelentek. A hagyományos présházpince épületek előtt többnyire még ma is diófák állnak.

A Kertes üdülőterületek a Katalin-hegy és a Pecató környéke. Itt kisebb, gazdasági, tároló, üdülő, és tartózkodást szolgáló épületek állnak nagy kiterjedésű zöldfelületekben.

A vegyes karakterű kertek a filoxéra vész nyomán felhagyott szőlőskertek. A zártkertesítési folyamat után megjelentek az üdülési célú és szociális (idősebb, szegényebb, vagy épp ellenkezőleg a parvenü rétegek) lakócélú hasznosításra jellemző épületek. A területet ennek megfelelően jellegtelen, zaklatott megjelenésű épületek uralják. Keskeny utak, keskeny telkek jellemzik a terület szövetét. Az úthálózat és a telekszerkezet nem követi az elindult változásokat.

Történeti szőlőhegy présházakkal

A török hódoltságot követően visszatelepült lakosság elsőként Kutya- és Szarvas-hegy lejtőin, a sziklasor feletti Öreghegyen, illetve Katalin-hegyen telepített szőlőt. A 19. sz. elejétől kezdve az Ürge-hegy felső három dűlője is művelés alá került.

A történeti szőlőhegyek építészete és egykori hasznosítása Bia és Torbágy településrészeken eltérően alakult: Katalin-hegyen présházak nem épületek, a szőlőfeldolgozást a torbágyi lakóépületekhez kapcsolódó pincékben végezték. A Biához tartozó délkeleti szőlőhegyeken azonban nagyszámú présház - pince épült, népi építészeti stílusban, helyi kőanyagból. A biatorbágyi virágzó szőlészetnek az 1880-as években megjelent filoxéra vész vetett véget. A kipusztult szőlőültetvények helyére csak most kezdik visszatelepíteni a szőlőt: a történeti szőlőhegyek területhasználatában a szőlő csak kis százalékban van jelen. Önkormányzati és civil kezdeményezések segítik a szőlőkultúra felélesztését Ürgehegyen.

A fennmaradt építészeti értékek a lehatárolt karakterterületen néhol csoportosan, néhol szórtan helyezkednek el, jellemzően a dűlőutak hegyoldali részén. A présházak, pincék megújulási folyamata elkezdődött, a főbb dűlőutak menti épületek közül sokat felújítottak. A romló vagy esetenként leszakadt tetejű épületek pedig még többnyire menthetőek.

A történeti szőlőhegyek présházakkal elnevezésű karakterterületen kiemelkedő értéket képviselnek a Hild-pince és a Lipka-pincék, melyek most erdei környezetben, elkülönülten helyezkednek el; rekonstrukciójuk feltétlen javasolt.

Történeti szőlőhegy présházakkal

266.

Az elpusztult régi présházpincék, pincék felújítását próbáljuk megszervezni! Ne hagyjuk, hogy az értékes épületek elpusztuljanak!

267.

BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- A régi présházpincék, pincék felújítása során
  - a hagyományos tömeget, tetőformát tartsuk meg!
  - homlokzaton új nyílászárót ne nyissunk!
  - az épületre emeletet ne építsünk!
  - tetőtér beépítést kerüljük el!
  - őrizzük meg az épület történetiségét az eredeti szerkezetek megújításával!
- A régi présházpincék bővítését csak az utcáról nem látható módon tervezzük!
- Az elpusztult régi présházpincék, pincék felújítását próbáljuk megszervezni! Ne hagyjuk, hogy az értékes épületek elpusztuljanak!
- Az Ürge-hegyi karakterterületen
  - új épületet a lejtő oldali közterületre telepítsünk, utcavonalhoz közel állóan!
  - a présházpincék lejtő oldali előterét hagyjuk szabadon!
- A történeti szőlőhegy présházakkal karakterterületeken
  - új épületet a régi présházpincék léptékéhez igazodóan létesítsünk! Új épületek létesítése esetén is törekedjünk a hagyományos szerkezetek alkalmazására!
  - új épület építését vagy régi présházpince bővítését kössük össze szőlőtelepítéssel!
  - tetőablakot a tető síkjába és az épület azon oldalán telepítsünk, ahol a közterületről nem látszódik!

268.

269.

ANYAGHASZNÁLAT

- Modern anyagot csak akkor használjunk, ha az épületet igényes, a környezetébe illő módon újul meg!
- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos:* kő, tégla, fa
korszerű: beton, előregyártott beton, üveg

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos:* égetett cserép, vörös és barna árnyalatban.

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos:* kőkeretek, fa anyagból natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekben, díszes kapu, spaletta.

HOMLOKZAT: *hagyományos:* vakolt (kőporos) vagy stabilizált faragott mészkő falazat, sötétebb színű, hagyományosan vakolt, vagy stabilizált faragott mészkő lábazattal.

KERÍTÉS: *Ürge-hegyen* legfeljebb élősövény vagy szőlőlugas,
Kutya-hegyen és Öreg-hegyen legfeljebb élősövény, szőlőlugas vagy lábazat nélküli léckerítés.

270.

271.

272.

273.

ZÖLDFELÜLETEK

- Az épületek, pincék elé telepítsünk diófákat és gondozzuk azokat!
- Az előkertet és a szűk közterületet hagyjuk meg egy térnek, a diófák alatt tartsunk fenn gyepet!
- Murvás közutat létesítsünk és ehhez illeszkedően az épület körüli burkolatok is legyenek egyszerűek (murva, beton)!
- A kertek művelésére törekedjünk és telepítsünk szőlőt!
- Kerüljük az idegenhonos, invazív (erőszakosan terjedő) növényfajok telepítését!
- Kerti bútoraink készüljenek természetes anyagokból, kerüljük a műanyagok használatát!
- A régi présházpincék eszközeit használjuk fel funkciójukban megújítva!
- Helyezzünk el madáretetőt és odúkat (madár, denevér), hogy legyenek kerti segítőink!

Az épületek, pincék elé telepítsünk diófákat és gondozzuk azokat!
A meglévő diófákat gondozzuk, ne hagyjuk elpusztulni!

KERÍTÉS

- A közterület irányába kerítést ne létesítsünk!
- Az oldal- és hátsókerti telekhatárokon kialakíthatunk lábazat nélküli drótfonatos kerítést növényzettel takartan vagy lábazat nélküli léckerítést!

A közterület irányába kerítést ne létesítsünk!

Kertes üdülőterületek

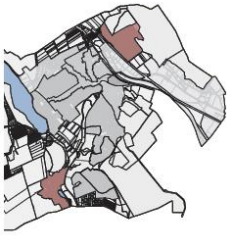
A Kertes üdülő karakterterület részei a Peca-tó feletti zártkertekből átalakuló üdülőterületek és a Katalin-hegy egykori zártkertes ingatlanjai.

A telkeken vegyes összevisszaságban jellemzőek lakóingatlanok, üdülőingatlanok, gazdasági épületek és szerszámtárolók is. A kertek fenntartása, használata is vegyes karaktert mutat: a családi szükségletet kielégítő gyümölcsöstől a felhagyott, erdősülő telkekig. Szőlőtermesztés a kertekben nem jellemző.

A Katalin-hegyen a belterületekre jellemző szabályos osztású telekstruktúra együttesen van jelen a keskeny, nadrágszíj parcellákkal együtt. Mindkét területen a beépítés módja változatos, főként szabadonálló, különböző mélységű előkertekkel.

A Peca-tó környezetében kialakult üdülőterület jellege vegyes: jelen van a lakó funkció, a kiskertes és üdülési használat. A szabályos osztású kistelkes telekszerkezettől és a hozzá kapcsolódó alacsony beépítettségtől a léptékükben a Réti út menti ingatlanok térnek el.

KERTES ÜDÜLŐ KARAKTERTERÜLET



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Épület terepfeltöltésen ne helyezzünk el! Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan telepítsük!
- Az épület tömegének kialakításakor figyeljünk, hogy 8m-nél szélesebb és 20m-nél hosszabb ne legyen!
- Ne tervezzünk 6m-nél magasabb épületet!
- Magastető csak 35-45°-os hajlásfokkal építhető! Ettől kisebb hajlásszögű, túltördelt tetőformát nem építsünk!
- Lapostetőt csak akkor építhetünk, ha zöldtetőként alakítjuk ki!

Épület terepfeltöltésen ne helyezzünk el! Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan telepítsük!

ANYAGHASZNÁLAT

- Törekedjünk a kerítések és a homlokzati anyagok összhangjára, alkalmazzunk azonos anyagú vagy színű felületeket!
- A homlokzatok és annak elemei, valamint a kerti építmények, burkolatok, valamint kerítés felületképzése legfeljebb öt eltérő anyag és szín használatával alakítsuk ki!
- Hirdetések, reklámok, cégértáblák kialakítását az épülettel együtt tervezzük! Ezeket a homlokzattal együtt, vagy azt figyelembe véve kell alakítsuk ki!
- A homlokzatszínezés a mészkő (pasztell, világos) és fa anyagtípusok színtartományához illeszkedő lehet!
- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos:* kő, tégla
korszerű: beton, előregyártott beton, üveg, ragasztott fa, acélszerkezet

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos:* égetett cserép vörös és barna árnyalatban
korszerű: betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely szürke árnyalatokban

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos:* fa
korszerű: acél, alumínium, igényes műanyag

HOMLOKZAT: vakolt, simított felület pasztell, világos színekben, a hozzá illő lábazattal

KERÍTÉS: faragott mészkő, épülettel harmonizáló vakolt beton, fa, fém, élősövény.

293.

294.

A homlokzatok és annak elemei, valamint a kerti építmények, burkolatok, valamint kerítés felületképzése legfeljebb öt eltérő anyag és szín használatával alakítsuk ki!

295.

296.

297.

298.

299.

ZÖLDFELÜLETEK

Közterületek:

- Az utcákban új fasor telepítése esetén alkalmazzuk a hagyományos fajtákat, a diófát és a meggyet!
- Szűk utcákban, légvezeték alatt kistermetű fafajt vagy évenkénti visszavágással nevelhető útsorfát válasszunk!
- A Peca-tó környezetében a rendezett és tiszta közterület megőrzése végett szemetestárolók elhelyezése szükséges!
- A csapadékvíz elvezetésre használjuk a hagyományos, gyepes szikkasztó árkokat!
- A házak előtti zöldfelület,- mint a ház kiterjesztett tere, a miénk is - telepítsünk bátran alacsony cserjéket, évelőket vagy egynyári növényeket és gondozzuk a család örömére!

Kertek, előkertek:

- Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki!
- Az előkertekben kerti csobogók és idegen hatású kertrészletek kialakítását kerüljük el!
- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos anyaghasználattal újítsuk fel!

Vegyes karakterű kertek

Vegyes karakterű kertek közé tartoznak az Ürge-hegy, Szarvas-hegy és a Katalin-hegy egykori zártkertes ingatlanjai. A telkeken vegyes összevisszaságban jellemzőek a lakóingatlanok, az üdülőingatlanok és a gazdasági épületek, szerszámtárolók is. A kertek fenntartása, használata is vegyes karaktert mutat: a családi szükségletet kielégítő gyümölcsöstől a felhagyott, erdősülő telkekig. Szőlőtermesztés a kertekben nem jellemző.

A Szarvas-hegyen a telekstruktúra nem mutat egységes szerkezetet, a változatos domborzat változatos szerkezetet eredményezett. Az Ürge-hegy délnyugati lejtésű platóján a dőlőutak mentén szabályos telekszerkezet alakult ki, jellemzően keskeny, de hosszú telkekkel, melyek sokszor átmenőek. A Katalin-hegyen a belterületekre jellemző szabályos osztású telekstruktúra együttesen van jelen a keskeny, nadrágszíj parcellákkal együtt. Mindhárom területen a beépítés módja változatos, főként szabadonálló, különböző mélységű előkertekkel.

VEGYES KARAKTERŰ KERTEK

Az épület tömegét, méretét a funkciójának megfelelően kell kialakítani! Vegyük figyelembe a szomszédos épületek tömegeit és formáit is!

TÖMEGFORMÁLÁS

- Az épületeket a közterülethez közel helyezzük el, 5 m-es előkerti határvonalon! Amennyiben az utcában a többi ház egységesen hátrább helyezkedik el, akkor alkalmazkodjunk ahhoz!
- Az épület tömegét, méretét a funkciójának megfelelően kell kialakítani! Vegyük figyelembe a szomszédos épületek tömegeit és formáit is!
- Az épületek megformálásában törekedjünk a letisztult és egyszerű formák kialakítására!
- Az épület tömegét, méretét a funkciójának megfelelően alakítsuk ki!
- Új épület a jellegzetes biatorbágyi régi présházpincék léptékét ne haladja meg!
- Új épület építését vagy régi felújítását/bővítését kössük össze szőlő vagy gyümölcsfák telepítésével!
- Amennyiben nincs egység a szomszédos épületek tömegei és a formája a között, akkor értékteremtő jelleggel építsünk a funkciónak megfelelően jó arányú, tömegű és igényesen kialakított homlokzatú épületeket!
- A tető lehet lapostetős, kiakalíthatunk rajta extenzív zöldtetőt!

ANYAGHASZNÁLAT

- Alkalmazzunk a természetbe illeszkedő színeket, anyagokat! Részesítsük előnyben a barna, zöld színeket és azok árnyalatait!
- A homlokzat anyaghasználatát kövessük a kerítés anyagainak kiválasztásakor is!
- Javasolt anyaghasználat:

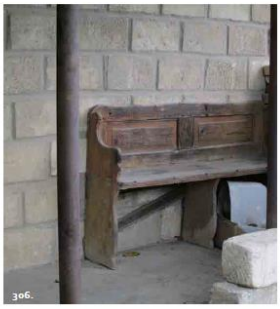
SZERKEZET: *hagyományos:* kő, tégla, fa
korszerű: beton, előregyártott beton, üveg, ragasztott fa

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos:* égetett cserép , vörös és barna árnyalatban
korszerű: betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely , vörös és barna árnyalatban

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos:* fa anyagból natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekben, spaletta.
korszerű: acél, alumínium, igényes műanyag

HOMLOKZAT: hagyományos vakolt (kőporos) vagy stabilizált faragott mészkő falazat, sötétebb színű hagyományosan vakolt, vagy stabilizált faragott mészkő lábazattal.

KERÍTÉS: faragott mészkő, épülettel harmonizáló vakolt beton, fa, élősövény



Alkalmazzunk a természetbe illeszkedő színeket, anyagokat! Részesítsük előnyben a barna, zöld színeket és azok árnyalatait!

308.

Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!

309.

ZÖLDFELÜLETEK

- Az épületek, pincék elé telepítsünk diófákat és gondozzuk azokat!
- Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki!
- Az előkertekben kerti csobogók és idegen hatású kertrészletek kialakítását kerüljük el!
- Murvás közutat létesítsünk és ehhez illeszkedően az épület körüli burkolatok is legyenek egyszerűek (murva, beton)!
- Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!
- Kerüljük az idegenhonos, invazív (erőszakosan terjedő) növényfajok telepítését!
- A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt! A gyep és a dísznövények mellett az ehető termésű cserjék és gyümölcsfák is kapjanak helyet!
- A kertek művelésére törekedjünk és telepítsünk szőlőt és gyümölcsfákat!
- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos anyaghasználattal újítsuk fel!

310.

KERÍTÉS

- Új közterületi kerítést hátrább vontan alakítsunk ki!
- Áttört kerítést létesítsünk növényzettel kombinálva (kőből rakott vagy vakolt szerkezetű alacsony lábazatos áttört kerítés fa mezőkkel vagy lábazat nélküli léckerítés) vagy lábazat nélküli drótfonatos kerítést cserjékkel takartan!
- Az épített kerítés magassága ne haladja meg az 1,6m-t!
- Az oldal- és hátsókerti telekhatárokon létesíthetünk lábazat nélküli drótfonatos kerítést növényzettel takartan vagy lábazat nélküli léckerítést!

312.

Áttört kerítést létesítsünk növényzettel kombinálva (kőből rakott vagy vakolt szerkezetű alacsony lábazatos áttört kerítés fa mezőkkel vagy lábazat nélküli léckerítés) vagy lábazat nélküli drótfonatos kerítést cserjékkel takartan!

311.

313.

2. sz. melléklet: TKR kivonat, vonatkozó településképi követelmények

22. Vegyes karakterű kertek területére vonatkozó településképi követelmények

26. § (1) Területi építészeti követelmény:

a) terepszint alatti és feletti építmények a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) mért 40 m telekmélységen belül telepíthetők.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) Az épületszélesség a 8 m-t, a tagolatlan épülethossz a 20 m-t nem haladhatja meg;

b) Oromfalas nyeregtető legfeljebb 30-45°-os hajlásszöggel alakítható ki;

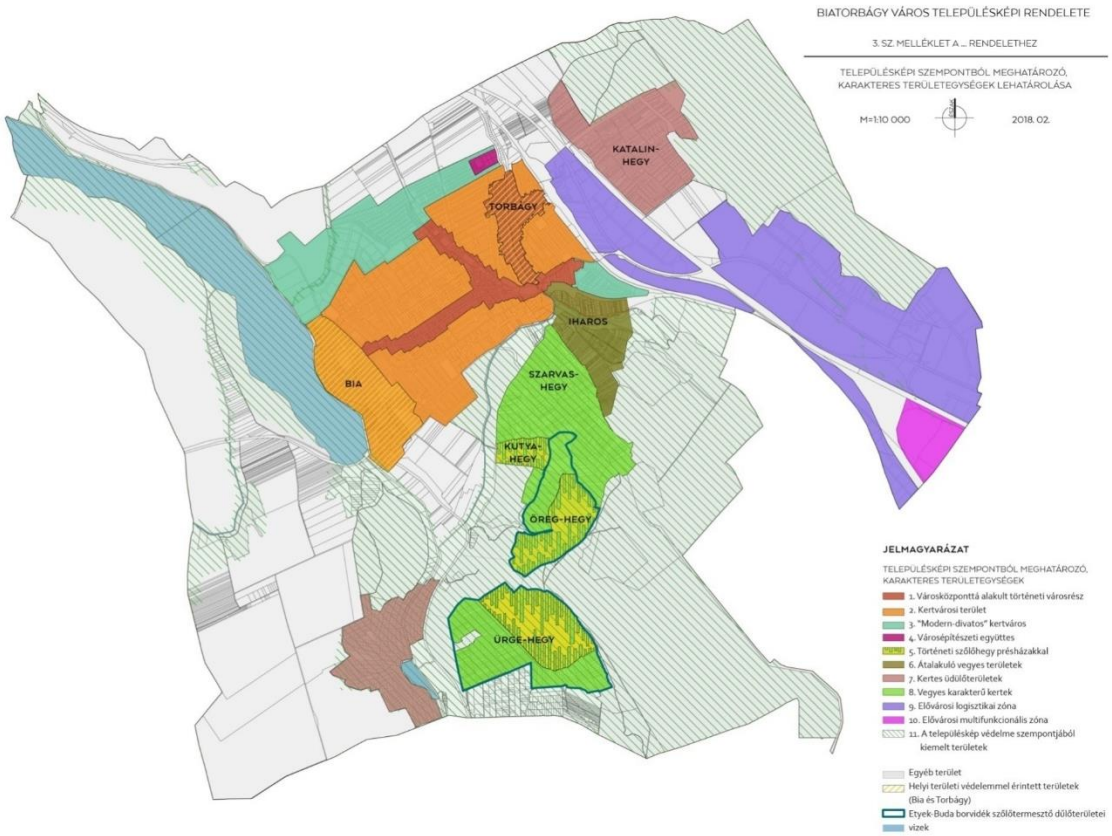
c) Tetőtéri ablak a közterületről nem látszó módon építhető;

d) Épület legmagasabb pontja a 6,5 m-t nem haladhatja meg;

e) Közterületi kerítés az utca tengelyvonalától mért 5 m-en belül nem alakítható ki.

f) Közterületen új fasor a szőlőhegyre jellemző hagyományos diófák alkalmazásával telepíthető.

g) A Szarvas-hegyi terület telkein a zöldfelületek legalább 30%-án többszintes növényzet tartandó fenn. A fás szárú növényzet telepítését legalább 50%-os arányban gyümölcs és lombhullató növényfajokkal kell elvégezni.



19. Történeti szőlőhegy présházakkal területek településképi követelményei (Öreghegy, Kutyahegy, Ürgehegy)

23. § (1) Területi építészeti követelmény:

a) az Ürge-hegyi területen:

aa) átmenő telek esetén épület a lejtő oldali közterülethez kapcsolódóan telepíthető, vagy a szomszédos beépítésekhez igazodóan utcavonalon állóan;

ab) a csak hegy oldali közterülethez kapcsolódó telek esetén, az épület hátravontan, széles előkert tartásával helyezhető el.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) Az Ürge-hegyi és Öreg-hegyi területen épület legmagasabb pontja a 6 m-t nem haladhatja meg.

b) A településképi szempontból meghatározó területeken:

ba) az épületszélesség nem haladhatja meg a 7,0 m-t;

bb) oromfalas nyeregtető alakítható ki,

bc) tetőtér ablak a tető síkjában, a közterületről nem látszó módon építhető,

bd) oromfalon bevilágító legfeljebb 0,60 m^2 nyíló felületű ablak lehet,

be) tetőtér beépítést legfeljebb a helyi egyedi védelem alatt nem álló épületek esetében szabad kialakítani,

bf) támfal csak pincéhez kapcsolódóan alakítható ki, mészkő falazat felhasználásával,

bg) legfeljebb áttört kerítés vagy vadvédelmi céllal növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítés/vadvédelmi kerítés létesíthető.

c) A homlokzat hagyományos vakolt vagy stabilizált faragott/fűrészelt mészkő falazat lehet, sötétebb színű, vakolt, vagy stabilizált faragott/fűrészelt mészkő lábazattal.

d) A homlokzatszínezés a mészkő (pasztell, világos) színtartományához illeszkedő lehet, kivéve eredeti színezéssel az értékkataszterben szereplő épületek rekonstrukciója esetén.

e) Meglévő, helyi egyedi védelem alatt nem álló épület kőkeretes nyílásai megőrzendők (visszaépítendők).

f) Nyílászárók fa anyagból natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekre festhetők, kivéve eredeti színezéssel az értékkataszterben szereplő épületek rekonstrukciója esetén.

g) Új épület közterületi homlokzata a présházpincék harmonikus megjelenésével összhangban kerüljön kialakításra. Közterületi homlokzaton legfeljebb két ablaknyílás nyitható. Az ablakokat külső ablaktáblával szükséges ellátni.

h) A területeken tetőhéjalásra hagyományos égetett cserép alkalmazható, vörös és barna árnyalatokban.

i) Közterületen csak a szőlőhegyre jellemző hagyományos fafajok és diófa telepíthető. Utcai sövénynek szőlőlugas vagy tájhonos lombhullató fás szárú növényzet telepíthető.

j) Előkertben csak a szőlőhegyre jellemző hagyományos fafajok és diófa telepíthető. Sövénynek szőlőlugas vagy tájhonos lombhullató fás szárú növényzet telepíthető.

k) Tetőtér beépítésű épület elé a diófa telepítés kötelező.

l) Az Ürge-hegyi területen új épület építése esetén a tetőgerinc iránya utcavonallal párhuzamos lehet.

m) Az Ürge-hegyi területen épület előtti közterületen épített kerítés nem létesíthető, az épület mellett csak a homlokzati síkkal egy vonalban, sövény vagy növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítés alakítható ki.

n) Az Ürge-hegyi és Öreg-hegyi területen az épület körüli burkolatok szórt murvás vagy szárazon fektetett elemes burkolattal valósíthatók meg.

o) A borrégió dűlőin a szőlőműveléshez szükséges építmények hagyományos módon és megjelenéssel alakíthatók ki.

3. sz. melléklet: TKR 2. sz. mellékletének kivonata, helyi védelem

ÉPÜLETEK			
SOR	*MEGNEVEZÉS*	*HRSZ.*	*ÉPÜLET CÍME*
111.	*Pince*	*4583*	*Öreghegy (Dobogóhegy)*
112.	*Présházpince*	*4537*	*Öreghegy (Dobogóhegy)*
114.	*Présházpince*	*4386*	*Kutyahegy, Pamacs u.*
117.	*Présházpince*	*4356*	*Kutyahegy, Turista út*
118.	*Présházpince*	*4354/1*	*Kutyahegy, Turista út*
121.	*Présházpince*	*5213*	*Ürgehegy – Fő u.*
123.	*Présházpince*	*5176/2*	*Ürgehegy – Fő u.*
125.	*Présházpince*	*5129/1*	*Ürgehegy – Nefelejcs u.*
126.	*Présházpince*	*5044*	*Ürgehegy – Nefelejcs u.*
128.	*Présházpince*	*5042*	*Ürgehegy – Nefelejcs u.*
129.	*Présházpince*	*5037*	*Ürgehegy – Nefelejcs u.*
130.	*Présházpince*	*5007/1*	*Ürgehegy – Nefelejcs u.*
131.	*Présházpince*	*5003*	*Ürgehegy*
132.	*Présházpince*	*4801*	*Ürgehegy*
133.	*Présházpince*	*4852/1*	*Ürgehegy*
134.	*Présházpince*	*4087-4808*	*Ürgehegy*
136.	*Lipka pincék*	*0132/8*	*Ürgehegy*
137.	*Pince*	*5071/2*	*Ürgehegy*
138.	*Présházpince*	*4378*	*Kutyahegy*
139.	*Présházpince*	*5210*	*Ürgehegy, 4. dűlő*
140.	*Présház(pince)*	*5200*	*Ürgehegy*
141.	*Présházpince*	*5005 - 5006*	*Ürgehegy – Nefelejcs u.*
142.	*Présház*	*4993/3*	*Ürgehegy, 5. dűlő*
143.	*Présházak*	*4980/2-3*	*Ürgehegy*
144.	*Présház*	*4696/2*	*Kutyahegy*
145.	*Présház*	*4676*	*Kutyahegy*
146.	*Présház*	*4628*	*Kutyahegy*
151.	*Présházpince*	*5185/2*	*Ürgehegy, 4. dűlő*
152.	*Présházpince*	*5346*	*Ürgehegy, 4. dűlő*
153.	*Présházpince*	*5027*	*Ürgehegy, 5. dűlő*
155.	*Présházpince*	*5196*	*Ürgehegy, 4. dűlő*
156.	*Présházpince*	*4986/1*	*Ürgehegy, 5. dűlő*

KÖZTÁRGYAK		
SOR	*KÖZTÁRGY*	*KÖZTÁRGY CÍME*
14.	*Andrész kereszt*	*Ürgehegy – Nefelejcs utca, hrsz. 5162*
15.	*Vöröskereszt*	*Kutyahegy, Zajgó utca – Turista út kereszteződésében, a 4351/1 hrsz.-ú telek előtt*
34.	*Czöndör-kút és környezete*	*Kutyahegy, Zajgó utca vége*
38.	*Rédey kút*	*Szarvas-hegy, hrsz. 4493, a 4295 hrsz.-ú telek előtti kiszélesedésben*
UTCAKÉPEK		
SOR	*MEGNEVEZÉS*	
19.	*Ürgehegy, 4. dűlő*	

37. Különleges rekreációs területek építési övezetei

„K – R”

38. § *(1) Különleges rekreációs területek építési övezeteiben a* ***teljes közművesítettséget*** *kell biztosítani.*

(2) A különleges rekreációs területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

		AZ ÉPÍTÉSI TELEK						***AZ ÉPÜLETEK***
Övezeti jele	*Beépítési módja*	*legkisebb kialakítható területe*	*legkisebb kialakít-ható szélessége*	*legnagyobb beépítettsége*	*legnagyobb terepszint alatti beépítettsége*	*legkisebb zöldfelület mértéke*	*szintterületi mutató maximuma*	*az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke*
		m²	*m*	*%*	*%*	*%*	*m²/m²*	*m*
K-R-1	***SZ***	***3000***	***20***	***30***	***22,5***	***40***	***0,40***	***7,5***
K-R-2	*SZ*	*3000*	*20*	*10*	*0*	*85*	*0,15*	*7,5*

SZ: Szabadonálló

(3) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek. Nem utcai kerítés lábazat nélkül létesíthető.

(4) A ***K-R-1*** *és K-R-2 jelű* ***építési övezetekben*** *az alábbi rendeltetések helyezhetők el:*

a. üdülő,

b. szállás jellegű,

c. kereskedelmi, szolgáltató,

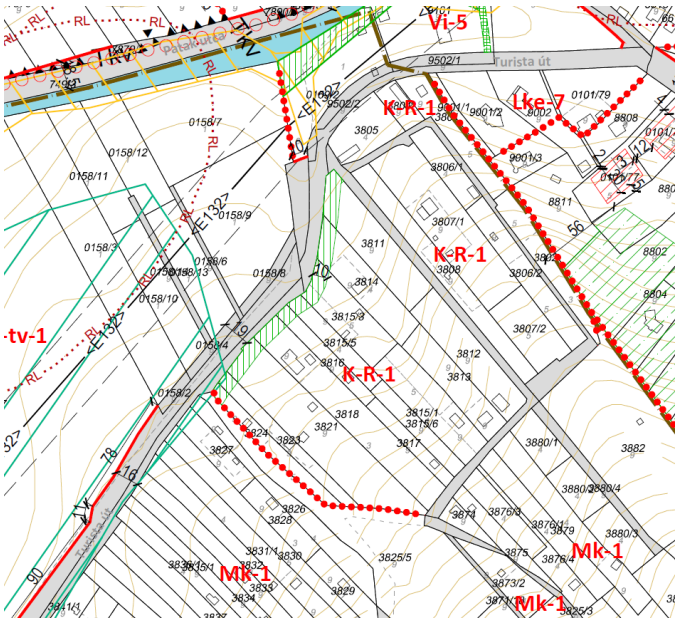
d. a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény.

(5) A K-R-2 építési övezetbe sorolt telkek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.

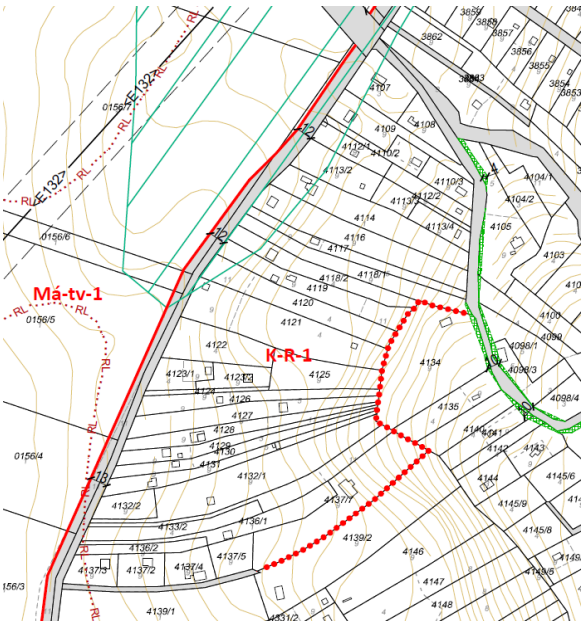
(6) K-R-2 övezetben területet feltölteni nem szabad.

(7) A ***K-R-1 övezetekben*** *telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.*

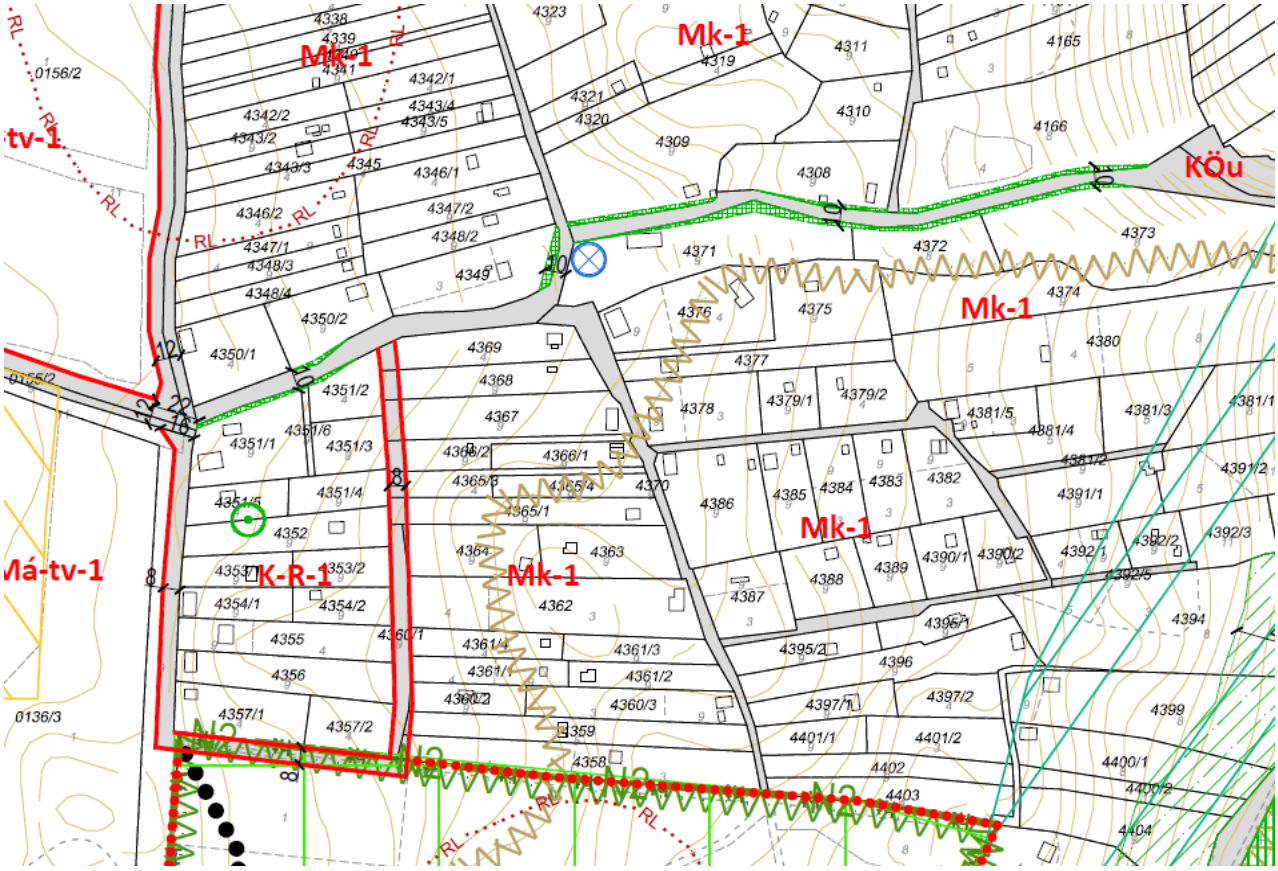
(8) A ***K-R-1 övezetekben a hátsókerti építési határvonal*** *a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) 40 m mélységig terjed.*



Különleges terület a Turista út első szakaszán (Hatályos SZT)



Különleges terület a Turista út középső szakaszán (Hatályos SZT)



Különleges terület a Turista út hátsó szakaszán (Hatályos SZT)

49. Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások

„M”

50. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás, állattenyésztés és állattartással összefüggő szolgáltató tevékenység céljára szolgáló területei, melyeken e rendeltetéseket kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az SZT a mezőgazdasági területeket az alábbi övezetekbe sorolja:

a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,

b) Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület,

c) Má-gyü jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület,

d) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület.

(3) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

*(4) **Mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki**.*

(5) Má, Má-gyü és Má-tv jelű övezetekben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 10 m távolságra helyezhetők el.

(6) Má-1 és Má-tv övezetekben lakóépület a helyi jelentőségű természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken létesíthető.

(7) Má és Má-tv övezetekben lakó rendeltetés elhelyezésének szabályai:

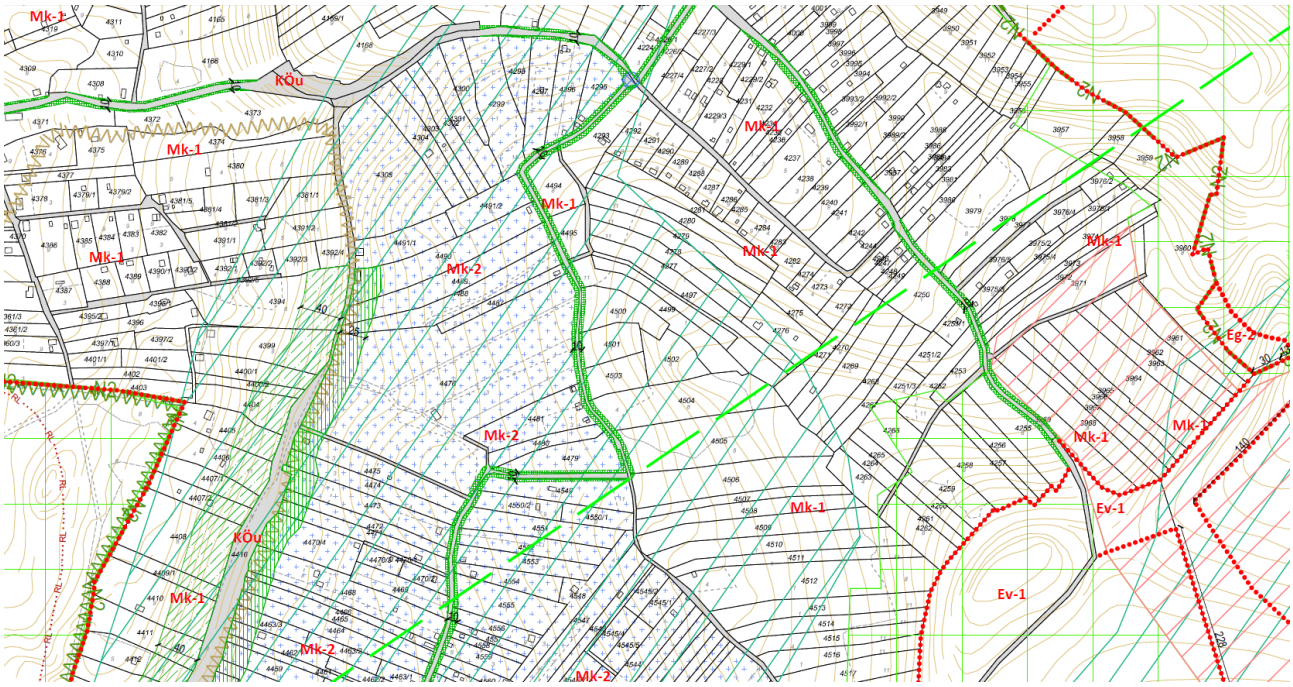
a) lakó rendeltetés övezeti előírások szerinti fő gazdasági rendeltetések kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el, amennyiben Natura 2000 terület élőhelyeit, országos ökológiai hálózat ökológiai kapcsolatait nem veszélyezteti.

b) lakó rendeltetés alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett bruttó szintterület fele, de legfeljebb 500 m^2 lehet, legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységgel,

c) lakó és agrárturisztikai rendeltetés építése nem előzheti meg a fő gazdasági rendeltetési egység építését.

(8) Kislétszámú állattartó telep Má és Má-tv jelű övezetben helyezhető el, beépítésre szánt övezetek határától 300 m-re.

(9) Mezőgazdasági területen szakrális építmény övezettől, művelési módtól és telekmérettől függetlenül elhelyezhető.



Hatályos szabályozás példája a Szarvas-hegy, öreg-hegy találkozásánál (Hatályos SZT)

Hatályos szabályozás példája Ürge-hegy eltérő karakterű területein (Hatályos SZT)

53. **Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete**

54. § (1) A kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

	A TELEK				**AZ ÉPÜLET**
Övezeti jele	**legkisebb kialakítható területe**	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
	m^2	%	%	%	m
Mk-1	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	1500	3	10	85	5,0
Mk-3	1500	3+1(ld. (12) bek)	20	80	5,0

*(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen **erdőművelési ágban nyilvántartott telkeken épület nem helyezhető el**.*

*(3) **Új gazdasági épület 1500 m^2-nél kisebb telken nem helyezhető el**.*

(4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

*(5) Mk jelű övezetekben **lakó rendeltetés nem helyezhető el**.*

(6) Mk jelű övezetben új épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a közterületi telekhatártól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben övezeti előírás másként nem rendelkezik.

*(7) Mk jelű kertes mezőgazdasági területen a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) **a hátsókerti építési határvonal 40 m mélységig terjed**.*

(8) Mk-1 jelű övezetekben a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló – legfeljebb 100 m^2 alapterületű gazdasági épület helyezhető el.

(9) Az Mk-1 jelű övezetben a (8) bekezdésben meghatározott rendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő szolgáltató építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m^2-t.

*(10) **Mk-2 és Mk-3 jelű övezetben, az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken** csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken.*

*(11) **Mk-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 előkert mérete max. 3 m.

*(12) Az Mk-3 övezetben a **+1%-os beépítettségi bónusz a helyi védelem alatt álló pince, présház értékőrző felújítása esetén alkalmazható**.*

(13) Az Mk-2 és Mk-3 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0 m lehet.

5. sz. melléklet:

BIATORBÁGY SZŐLŐHEGYEIRE VONATKOZÓ VÁROSPOLITIKAI, VÁROSGAZDÁLKODÁSI, VÁROSÜZEMELTETÉSI ÉRDEKEK

a megfogalmazását támogató kérdések

A következő évtizedben a szőlőhegyeken folyó kedvező változások és a nehezen kezelhető spontán folyamatok alakítása a város előtt álló legnagyobb kihívás. A belterülettel csaknem azonos nagyságú szőlőhegyeken a város rendelkezésére álló korlátozott jogi és szabályozási eszközök, valamint az erre fordítható források korlátozottsága következtében nehezen kezelhető léptékű trendek rajzolódnak ki.

A megbízásunk szerint a területi vizsgálatokon túl, a jövőkép közös meghatározása keretében a folyamat szereplőinek **érdektérképét, céljait és ehhez kapcsolódó erőforrásait**, valamint együttműködési készségeit is feltárjuk.

Személyes egyeztetés keretében a szőlőhegyi civil szervezetekkel folytatott konzultáció után a résztvevők írásban körvonalazták az általuk elképzelt jövőképet és azokat az érdekeket, melyek a szőlőhegyi területhasználattal kapcsolatban részükről *éppen most* megfogalmazhatók.

Az alábbi kérdéseket Biatorbágyhoz hasonló agglomerációs kisvárosok, nagyobb fejlődő településeken megismert trendek, településfejlesztéssel-szabályozással összefüggő munkák során szerzett szakmai tapasztalatok alapján fogalmaztuk meg, kifejezetten **a várospolitika érdekeinek megismerése, tudatos megfogalmazása érdekében.** A kérdések alapvetően orientáló szerepűek, de a minél részletesebb válaszok hatékonyabbá teszik közös munkánkat.
A Peca-tó és a Katalin-hegy üdülőterületeire nem vonatkozik a jelen tanulmány.

1. NÉPESSÉG – HELYI TÁRSADALOM ÁTALAKULÁSA

	Szarvas-hegy	Kutya-hegy	Öreg-hegy	Ürge-hegy
2016	**105**	**95**	**26**	**231**
2021	**140**	**138**	**48**	**358**

A népesség 5 év alatt 55%-kal nőtt ezen a négy hegyen, ma 684-en élnek itt, ez Biatorbágy népességének 4.7 %-a. A város egészének lakónépessége kb. 13%-kal nőtt ebben az időszakban.

1.1. kérdés: A következő 10-15 évben mekkora népességgyarapodással számolnak a város egészére vonatkozóan? A város jövőképével kapcsolatban többször elhangzott, hogy nem cél növelni a lakónépességet, csak a természetes szaporulattal kalkulálnak, miközben az egész agglomerációban – különösen a jobb adottságú településeken, mint Biatorbágy is - nagy a beköltözési szándék, ezzel az ingatlanpiaci nyomás, és jelentős a valóságos spontán betelepülés, fokozottan a szőlőhegyekre, üdülőterületekre.

1.2. kérdés: Az önkormányzat tudja-e bővíteni naprakész információit a szőlőhegyen életvitelszerűen élő népesség számáról és életkori, képzettségi összetételéről? Milyen módon lehet feltárni az itt élő lokális társadalom ellátási, szolgáltatási igényeit?

1.3. kérdés: Indokoltnak látja-e a városban élő lakosság véleményét feltárni a szőlőhegyek átalakulásával kapcsolatban? Ha igen ilyen mélységű és differenciáltságú legyen ez a vizsgálat,
(őslakosok, gyökeret vertek, frissen beköltözők, szőlőhegyi tulajdonosok, táj, környezet és értékvédő szervezetek)

1.4. kérdés: A hirtelen népességnövekedés miatt a szőlőhegyi népesség körében tapasztalható/felmerülő katasztrófavédelmi helyzetek, ellátási, biztonsági kérdések kezelésére, a szociális problémák és konfliktusok megoldására, milyen szervezeti és kapacitásbeli erőforrásokat, valamint pénzügyi eszközöket tud bevonni az önkormányzat.

2.LAKHATÁS – A KÖRNYEZET GYORS ÁTALAKULÁSA – SZABÁLYOZÁS

2.1. kérdés: Kell-e szőlőhegyeken lakni és ha igen, akkor mekkora lakónépességet tartanának ideálisnak/elfogadhatónak kiszolgálhatónak/elláthatónak az egyes hegyeken? Legyen-e korlátozott a lakhatóság?

2.2. kérdés: Tájfenntartáshoz és/vagy műveléshez, valamint telekmérethez kötött lakhatás lehet-e megoldás?

2.3. kérdés: Hogyan látják, szükségesek-e, tervezhetők-e intézkedések a beköltözési folyamatok kezelésére, pl. a népességbeáramlás korlátozása közigazgatási, településrendezési, vagy különféle restriktív eszközökkel?

2.4. kérdés: Látnak-e lehetőséget szőlőhegyenként differenciált, hosszútávú értékteremtő, koncepcionális szabályozásra és annak betartására? Milyen elemekkel (módszerekkel) érvényesítheti az önkormányzat a városi lakosság érdekeit?

2.5. kérdés: A szőlőhegyi lakhatással járó településüzemeltetési, szociális, környezetvédelmi birtokvédelmi többlet feladatok ellátása milyen mértékig vállalható az önkormányzat mai eszközeivel? Lehetségesnek, indokoltnak tartja-e az odaköltözni akarók nagyobb arányú bevonását a településüzemeltetés és infrastruktúrafejlesztés költségeibe.

3. TÁJI KÖRNYEZET -VÁROSKÉP - TÁJKÉP

3.1. kérdés: Mi a véleménye a város vonzó táji környezetének, a szőlőhegyek beépülésének felgyorsult folyamatáról, (támogatható, elfogadható, lassítandó, fékezendő, megállítandó)

Van-e ebben a folyamatban szerepe, az milyen lehet, és milyen érdeke fogalmazható meg

- az önkormányzatnak
- a helyi igazgatásnak és
- a településüzemeltetés szereplőinek?

3.2. kérdés: Milyen épületsűrűség és népsűrűség látszik kezelhetőnek? Kell-e korlátozni az épületek számát a táj, tájkép harmonikus megjelenése érdekében.

(Kertes lakóövezet: 6-700m2telek esetén 8-12L/ha; 30 – 50 fő/ha;) Mi lehet az a min telekméret, amin új **építmény** elhelyezhető, hogy ne vesszen el a megszokott tájkép.

3.3. kérdés: A borvidékbe tartozó területeken a biatorbágyi borkultúra felvirágoztatásának lehetőségeit elképzelhetőnek tartják-e, pl. PPT konstrukcióban az öreghegyi, ürgehegyi ingatlantulajdonosok, biatorbágyi vállalkozók és az önkormányzat részvételével?

Milyen feltételek szükségesek ehhez: szabályozás, támogatás, városon belüli kezdeményezések támogatása, közös pályázatok?

3.4. kérdés: A szőlőhegyi karakterű, zölddel borított kertes jellegű tájkép megváltozását urbanizált jellegű lakóházas irányba, támogathatónak találják?

Milyen tájhasználati funkciókat látnak szívesen a hegyeken? pl. lakó, üdülő, tájkerti, kertes- mező- vagy erdőgazdasági.

3.5. kérdés: A lehetséges nagytelkes hegyi életmód – hegyközösségek – kialakításában az önkormányzat milyen módon kíván részt vállalni? Pl. Szervezés, bonyolítás, pályázatok figyelése, kiírása, projekt terveztetés, helyi tulajdonosok koordinációja, a bevándorlás lehetséges orientálása.

3.6. kérdés: A vizsgálatok során néhány telephely működését azonosítottuk, ezeken a telkeken tájidegen beépítés, nagyarányú burkolt felületek, szabadtéri tárolás folyik. Mezőgazdasági és kapcsolódó tevékenységeken túl legyen-e másféle termelő szolgáltató telephely engedélyezhető a szőlőhegyeken?

4. ELLÁTÁS - TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI - VÁROSGAZDASÁGI

4.1. kérdés: A szőlőhegyi lakosság részére a bölcsődei, óvodai ellátás biztosítását milyen formában tarják elképzelhetőnek?

a/a városban
b/helyben kiscsoportokra bontva,
c/helyi körjáratú ovibusszal
d/szülők autóval

4.2. kérdés: Elegendő és megfelelő-e ma Biatorbágyon a város jövőképéhez mérten az alapfokú és középiskolai ellátó hálózat?

4.3. kérdés: Milyen lakás/laksűrűségtől képes az önkormányzat műszaki infrastruktúra kiépítésben szerepet/költséget vállalni? Alacsony lélekszám/nagy telkek esetén autonóm rendszerek kiépíthetők-e??

Az önkormányzat részt vállal-e ebben, ha igen, milyen téren: tanácsadás, szabályozás, ellenőrzés?

4.4. kérdés: Az infrastruktúra ellátás észszerűen csak korlátozott lehet, a funkcionális, domborzati, környezetvédelmi szempontok alapján ki kell zárni területeket. A részben már betelepült területeken milyen ellátást, kapacitásokat tud biztosítani középtávon (kb. 2030-ig) a város

1. elektromos energia,
2. vízellátás
3. szennyvízelvezetés
4. gázhálózatfejlesztés
5. útépítés/közvilágítás terén

4.5. kérdés: Vannak-e tervek az ivóvízellátó rendszer, illetve a szennyvízcsatorna fejlesztésre vonatkozóan? A városi hálózatok/rendszerek fejlesztése során számolnak-e a szőlőhegyek eddigi betelepülése és jövőképe miatti igénynövekedésből eredő kapacitások biztosításával is?

4.6. kérdés: Mennyi az önkormányzat építési és fenntartási büdzséje az utóbbi 5 évben a szőlőhegyekre és közterületeikre esően?

4.7. kérdés: A területek funkciója szerinti differenciálás esetén (kertes mezőgazdasági, borvidéki szőlőskertes, nagytelkes tájkertes, üdülő?) mekkora legyen/lehet a legkisebb szabályozási szélessége a szőlőhegyi utaknak?

5. KÖRNYEZETÁLLAPOT, KLÍMAKOMPATIBILITÁS

5.1. kérdés: Közterületi és tájfásítással kapcsolatban van-e terve az önkormányzatnak? A Főkertésznek mi a szerepe, hogyan kapcsolódik be?

A szőlőhegyeken a tájképi, klímavédelmi, közterületi fásítások telepítése, fenntartása költségeit és feladatait a városüzemeltetés fel tudja vállalni?

5.2. kérdés: A talajerózió megelőzésére és a csapadék vizek kezelésére vonatkozóan van-e valamiféle terv?

5.3. kérdés: Érzékelhető-e már és milyen mértékű konfliktusokat okoz a fűtési eredetű légszennyezés az 5 hónapos fűtési szezonban?

5.4. kérdés A tájgondnokságot - tájfenntartást milyen konstrukcióban látják hatékonyan működtethetőnek? Önkormányzati vagy piaci alapú fenntartás, bérművelés, erdősítés?

6. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI – VÁROSKÉPI ÉRDEKEK KEZELÉSE - ÖKONÓMIA

6.1. kérdés: A *város élhetősége, a vonzó táj jövője* érdekében preferált a kis telkek felszámolása, egyben a telekegyesítések kezdeményezése, támogatása. Milyen módon, céllal venne részt ebben az önkormányzat? Elképzelhető-e bizonyos szabályozási esetekben stratégiai célú telekvásárlás?

6.2. kérdés: A telekrendezési és összevonási célokon túli telekosztások moratóriuma, változtatási tilalom bevezetése segítheti a folyamatok fékezését a várospolitikai döntések és a jövőképnek megfelelő program, szabályozás megalkotásáig. Tud-e azonosulni az önkormányzat ezzel az érdekkel? Támogatja-e ezt a mögötte álló szakmai apparátus?

6.3. kérdés: Lehet-e kalkulálni önkormányzati telekvásárlással ingatlan portfolió (telekegyesítések) létrehozása érdekében? Önállóan vagy társult formában ingatlantulajdonosokkal összefogva, vagy ingatlanos szakértő bevonásával?

6.4. kérdés: A szőlőhegyi népesség körében tapasztalható tájhasználati konfliktusok kezelésére tud-e az önkormányzat további személyi és anyagi erőforrásokat biztosítani? (pl. tájgondnokság, támogatás, jelenlét, ellenőrzés, erózió/vízelvezetés/megtartás, nem megfelelő települési körülmények, szemétlerakás felszámolása)

6.5. kérdés: Elképzelhető-e továbbra is a „tájkertes" üdülőingatlan, amely a volt zártkerteknél nagyobb területű rekreációs igényeket elégítene ki?

6.6. kérdés: Az önkormányzat közreműködésével kidolgozásra kerülnek a tájfenntartást biztosító, az adottságokra alapozott lehetőségek kiaknázását bemutató mintatervek. Az egyes szőlőhegyek sajátosságainak újraértelmezésével, a követelmények és lehetőségek világos jogszerű meghatározásával civil szervezetek, hegyközség és hegyközösségek együttműködésével támogatja a jellegzetes területegységek harmonikus irányú megújulását. Ön milyen tapasztalatokkal, ismeretekkel tudja támogatni ezt a munkát?

Budapest – Biatorbágy 2021. november 07.

Koszorú Lajos – Varga Ötvös Béla – Móricz Anna – Tóth Helga – Polgár Judit

6. sz. melléklet: Emlékeztetők

EMLÉKEZTETŐ

Civil fórum, munkaindító egyeztetés Biatorbágy szőlőhegyeinek jövőjéről
- Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreg-hegy, Ürge-hegy -

Tárgy: Biatorbágy szőlőhegyeinek jövője

Helyszín: Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal

2051 Biatorbágy, Baross Gábor u.2/a.

Résztvevők: Jelenléti ív szerint (1. sz. melléklet)

Dátum: 2021. szeptember 28.

Rumi Imre főépítész köszöntötte az egybegyűlteket: a civil szervezetek képviselőit, az önkormányzati képviselőket, a polgármesteri hivatal munkatársait és a tervezőket. Bevezetőjében kiemelte, hogy a kiköltözések felerősödése miatt a szőlőhegyekkel foglalkozni kell. 2016 óta kis mértékű előre mozdulás volt a területek szabályozásában, pl. a kiemelt utak szabályozása.

Rumi Imre bevezetőjében hangsúlyozta, hogy a szőlőhegyekre jövőképet, víziót kell alkotni, koncepcionális elvek meghatározása mellett, melyből a városrendezési, szakmai szabályozás levezethető. A vízió meghatározása társadalmi, várospolitikai döntés. Ismert, hogy egyre többen építkeznek a hegyeken illegálisan, hiába vannak szigorú szabályok a HÉSZ-ben.

Felkérte előbb a tervezőket, majd a hegyeken működő civil szervezetek képviselőit szervezetük bemutatására.

Koszorú Lajos vezető tervező röviden bemutatta a tervező kollégákat: Polgár Judit szociológust, Móricz Anna tájépítészt, Varga-Ötvös Bélát közgazdász urbanistát.

Forgács Tamás - Nyakaskő Egyesület - kezdte meg a bemutatkozást. Egyesületük területisége Biatorbágy hegyeit szélesebb körben fedi le, céljuk a természeti értékek védelme, az ott lakók életminőségének javítása. Kiemeli, hogy a szőlőhegyeken 2011 óta duplázódott a lakosság szám. Adatai alapján Biatorbágy lakosságának 5%-a él a szőlőhegyeken.

Kocsis József a 2003-ban alakult Kutya-hegy Egyesület képviseletében mutatkozott be.

Válenti Béla a Szarvas-hegyi Ingatlantulajdonosok Érdekvédelmi Egyesületét képviselte. Egyesületük 2018-ban alakult az ingatlantulajdonosok érdekképviselete céljából. Céljaik közül a közlekedés és közmű szakterületek fejlesztéseinek szükségességét emelte ki.

Pintér Katalin, az Ürge-hegyi Egyesület titkára a tájhasználat, borászat, pincék értékvédelmi fontosságát emelte ki bemutatkozásában. A jelleg, hangulat megőrzését fontosnak tartja.

Koszorú Lajos és Varga-Ötvös Béla az emlékeztető mellé csatolt prezentációt (2. sz. melléklet) megtartotta. Az előadás kiegészítéseként az alábbi részleteket emeljük ki:

- A tervezők külső szemmel közelítenek a települési problémához.
- A tervezés során a külső nagyléptékű trendeket figyelembe kell venni, azaz a folyamatos nagyerejű ki- és beköltözést a budapesti régióba, a belső trendek mellett.
- A táj ma még harmonikus, de a trendek vadulnak.
- A jövőképből, jövőtervből kiindulva (10-15 év) visszafelé kell tervezni.
- A zártkerti jövőkép kialakítása hihetetlen felelősség, kérdés, hogy a tájpusztító kiöltözéshez hogyan viszonyul az önkormányzat és a helyi közösség.
- Az ingatlanpiaci nyomás lehetőséget ad a folyamatok irányítására. Telekportfólió, tőkealap létrehozása, mint lehetséges eszközök.
- Az érdektérkép vázlatos bemutatása után kérték a jelenlévő civil és önkormányzati egységeket az érdekeik és céljaik megfogalmazására, a tervezés minél teljesebb megalapozására. Érdekközösségek, markáns érdekképviseleti szereplők, önkormányzat, valamint egyéni érdekek feszülése zajlik térben és időben.
- Fontos belső trend az új beköltözők új értékei, céljai és növekvő száma, azaz egy olyan érdekhalmaz létrejötte – mely alapján jogos kérdés: „A város újraírása történik?”.

- Biatorbágyon a 90-es évekbeli gazdasági területek fejlesztésének sikertörténete egy korábbi együttműködés eredménye. Az ingatlantulajdonosok együttműködésének mintája az új változások során is alkalmazható.
- Hagyományok, modernizáció egymást mellett élése erős empátiát igényel.
- A népességszám-előrejelzést a teljes településre kell számítani.
- Önkormányzat kezdeményező szerepe esetén lehetőség van a klímaválságot erősítő, táji, zöld vonzerőt megszüntető kaotikus folyamatok értelmes irányba történő kanalizálására.
- Táj- mit szeretnénk vele? A várospolitika és a helyi közösség által eldöntendő kérdés, mely alapján lehet továbblépni.
- Életmódkínálat, építési telek kínálat helyett, a beköltözők erős anyagi részvétele és szabálykövető együttműködése, valamint közösségi környezetfenntartó részvétele alapján. Ez bizonyos szűrőt is jelent anyagi téren, hiszen a különleges táji adottságok fenntartásának jelentős költsége van.
- Tájfenntartó tájhasználat. Hegyközösségi együttműködési modell.

A tervezés, gondolkodás folyamatának bemutatását követően az egyes civil szervezetek alkottak véleményt.

Pintér Katalin örül a kezdeményezésnek, kérdése, hogyan lehetne ezt irányítani, hogy a harmónia megmaradjon, de a kiköltöző lakosság ne „darabolja" fel a hegyet. Véleménye szerint a tájfenntartó irány jó, a táj „megadja az irányt". Az Ürge-hegyi pincék értékesek, „a csoda itt van, meg tudna születni".

Diószegi Balázs (Szarvas-hegyi Ingatlantulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete) az életmódkínálattal egyetért, a 3000 m^2 telekméret nagyságot megfelelőnek tartja. Kérése, hogy a HÉSZ engedje meg a lakófunkciót, hogy a lakó ingatlanokra kiírt állami támogatásokat az itt lakók is meg tudják igényelni. Az infrastruktúra probléma, de nem cél lakópark kialakítása vagy a területek belterületbe vonása. Aki kiköltözik tudja mik a körülmények.

Válenti Béla kiemelte, hogy a Szarvas-hegy van legközelebb a belterülethez. A területen élők összetétele vegyes, nem csak a jómódú életmód váltók vannak jelen, hanem a gazdasági okokból kitelepülők, szociálisan hátrányosabb rétegek is. A közös fenntartás jó ötlet, de nehezen lehet megvalósítani munkaerő szempontjából. A telekegyesítés jó irány, a min. 3000 m^2 mindenkinek tetszene. Az ingatlanpiaci mozgások esetlegesek, idősek vagy szegények adnák el telkeiket, ha a telkek értékesebbé válnak, azzal ők is jól járhatnak.

Kocsis József egyetért a korábban elhangzottakkal, de felhívja a figyelmet, hogy Biatorbágy Érd sűrűsége felé tart. Fontos lenne rövid távon a problémák megoldása, a szlömösödéssel szembeni fellépés, a segítségre szorulók, kényszerlakók támogatása. Kiemeli, hogy az ő érdekeiket is képviselni kell. Van pl. Szigetszentmiklós, ahol a szlömösödési folyamat már megállíthatatlan. A közép- és hosszú távú tervek mellett rövid távú intézkedési tervet is kellene alkotni és végig vinni a szociális konfliktusok oldására, megelőzésére. A tervezést véleménye szerint két irányba kell indítani.

Rumi Imre megjegyzi, hogy a szlömösödést az engedély nélküli építkezések erősítik.

Forgács Tamás szerint fenntartani kell a folyamatokat, nem akadályozni, diktálni. A bemutatott megközelítés túl elméleti. Az Öreg-hegy meglévő parcellázott terület, ezt figyelembe kell venni. Tapasztalatai alapján a kerteket nem gondozzák az emberek; a múltat nem lehet visszahozni (véleménye szerint a bor nem jó irány). A szőlőhegyet nem fogják úgy használni, mint régen. Dinamikus lakosságszám-duplázódás van a külterületen. A civilek erejükhöz mérten fejlesztik a hegyeket, utat építenek, napelemes lámpákat telepítenek. Lakóépületek elhelyezésének biztosítása szükséges, az ott élők életminőségének emelése az egyén, az önkormányzat és az állam tőkéjét összeadva. Az ivóvíz biztosítása véleménye szerint lehetséges, csak megfelelő szakemberek kellenek hozzá.

Rumi Imre az indító egyeztetés céljaként a jövőkép alkotást határozta meg, úgy tűnik, hogy ***konszenzus alakult ki a tájkép megőrzésére.***

Forgács Tamás szerint több telek nem lesz, mint ami van, ez a kiindulási alap.

Kocsis József hangsúlyozza, hogy a lakosság egy része nem életmódot választott, hanem kényszerből költözött ki a hegyekbe. Szerinte a többség számára ez kényszer.

Rumi Imre véleménye szerint erre nem lehet alapozni, veszélyes legalizálni a lakófunkciót.

Kocsis József egyetért a koncepcióval, választás szerinte nincs. Az akut problémákat kezelni kell.

Rumi Imre összegezte az egyeztetés eredményét, mely szerint alapelvként a jövőkép meghatározásában konszenzus alakult ki: ***a tájhasználat, a tájkép maradjon meg, ehhez kell igazítani a fejlesztési modellt. A tájhasználat alacsony intenzitása maradjon fenn, ne legyen felszabdalt a táj.*** A civil szervezetek részéről az alapelvek megtartása mellett cél a lakó funkció engedélyezése.

Nánási-Kézdy Tamás (Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság) a koncepcióban szereplő „lebegő modell" helyett napi hasznosítható modellek elérését szorgalmazza. A modellt konkrétumokra kell lefordítani, arra van szükségük; az irányított telekkínálat jó. Felhívja a figyelmet arra a veszélyre, hogy „Érd II." lehet a település.

Forgács Tamás kéri, hogy ne olyan legyen a szabályozás, mint most, véleménye szerint 10 év múlva nem lesz a terület zártkert.

A civil fórum zárásaként *Koszorú Lajos* felkérte a civil szervezeteket, hogy a bemutató és megbeszélés fényében állítsák össze ismételten érdekeiket megfogalmazva, céljaikat. A munka folytatását követően a részletekről is szó lesz. A Megalapozó, vizsgálati munkarészek, azok lezárását követően megküldésre kerül a civil szervezeteknek, a következő egyeztetés meghívójával együtt.

Az emlékeztetőt összeállította: Móricz Anna, a tervezők képviseletében

2021. szeptember 29.

Emlékeztető

Civil fórum, egyeztetés Biatorbágy szőlőhegyeinek jövőjéről
- Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreg-hegy, Ürge-hegy -

Tárgy: Biatorbágy szőlőhegyeinek jövője

Helyszín: Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal

2051 Biatorbágy, Baross Gábor u.2/a.

Dátum: 2021. december 9.

Rumi Imre városi főépítész köszöntötte az egybegyűlteket. Megköszönte az elkészült vizsgálati dokumentációt és felkérte Koszorú Lajos tervezőt a bemutatójának megtartására.

Koszorú Lajos vezető tervező előadásának lényegét a feltárt érdektérképre és a partnerségi folyamatra helyezte, valamint bemutatta a biatorbágyi szőlőhegyek településökológiai differenciálása és fejlesztési szempontú osztályozása nyomán lehatárolt terület típusokat. Kiemelte, hogy az egyesületek léte jó, de alapvetően fontos kérdés, hogy a szőlőhegyek tájalakító folyamatába ki (mely szereplő, mely érdekcsoport) mit tesz bele? A sodródó folyamat mederbe terelése indokolt, szabályozó, korlátozó, támogató eszközökkel. A szőlőhegyi jövőkép alapján modellek, mintatervek kerülnek kidolgozásra a következő fázisban. Koszorú Lajos megköszönte a figyelmet és felkérte a jelenlevőket véleményük kifejtésére, kérdéseik megfogalmazására.

Forgács Tamás Nyakaskő Egyesület elnöke elsőként kiemelte, hogy a szőlőhegyek fejlesztése nem új téma, viszonylag régóta napirenden van, és hogy a partnerség, egyeztetés zajlik már egy ideje, kb. 4-5 éve. Fontos véleménye szerint, hogy az organikus fejlődést nézzük, és az önkormányzat hallgassa meg az ott lakó 600 fő kérelmeit is. A vizsgálat részére új elemeket nem tárt fel, kivéve a telekszerkezetre, telekméretekre vonatkozó elemzéseket. Kéri, hogy pl. Budakalász-Makkosmária, vagy más településeken vizsgálják meg a tervezők, hogy hogyan lehet lakóépületet építeni volt zártkerti területeken. Felhívta a figyelmet a helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól szóló 5/2004. (I. 28.) GKM rendeletre, a földutak karbantartási kötelezettségére, illetve egy ombudsmani vizsgálatra, hogy ahol 50%-ban laknak, ott 300 m-re elérhető ivóvízforrás biztosítandó[21].

Kifogásolja, hogy a lakott helyek a káosz jelzővel illettek, hiányolja a javaslati részt. A jogszerű lakhatást hangsúlyozza.

Tarjáni István Polgármester rögzítette, hogy a szőlőhegyi lakhatás jogszerű, de a joggal való visszaélésként valósul meg, mivel többségében nem szociális indokból eredeztethető. A lakhatásból eredő igények ez alapján nem megalapozottak.

Válenti Béla Szarvas-hegyi Ingatlantulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete képviseletében elmondta, hogy kompromisszum készen állnak a feladatok elé, pályázatokat készítenek, összefognak, utakat fejlesztenek, nem kérhetnek mindent az önkormányzattól. Például a II. úton bazalt betonút épült. A Róka utca túloldala már belterület, van olyan lakó, aki szeretne oda tartozni, valaki viszont nem. Szeretnének alacsony fényszennyezéssel járó közvilágítást, akár napelemes megoldással. Az Összefogás Építési Alapban nagyobb keretösszeget kérnek a külterületi zártkertek fejlesztésére, hogy sikeresebben tudják elképzeléseiket civil összefogással megvalósítani. A lakó funkció legalizálását szeretnék, a minimum 2-3000 m^2-es telekméretet elfogadhatónak tartják. A tanyaszerű besorolást támogatják, hogy a gazdasági épület mellett lehessen

[21] 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról

lakóépületet is építeni. Az ingatlanpiaci felértékelődés folyamatában nehezebb a telkeket egyesíteni. Fontosnak tartják a zárt rendszerű szennyvíztisztítás előírását. Az ivóvíz hiánya nem zavarja a lakókat, mivel 60-70 m^3 nagyságú ciszternákat építenek. Felvetette még a vízmosások rendezését is, hogy azok ne legyenek törzsvagyonban, és lehessen a telkekhez csatolni.

Kocsis József Kutyahegy Fejlesztő és Környezetvédő Közhasznú Egyesület elnöke kéri az előkészítő anyagban a Kutya-hegyi terület lehatárolással összefüggő hibák javítását, illetve jelzi, hogy a lakossági összetétel dokumentált becsült adataival nem tud egyet érteni. A nagyon gazdag 10% sok, a szociálisan rászorultak véleménye szerint nagyobb arányban vannak jelen. Jelzi, hogy a hegyi lakosság 1/3-a tudtával bejelentés nélkül él itt.

Kifejti, hogy a szőlőhegyi egyesületek céljai nagyjából fedik egymást. Véleménye szerint az érdektérképet egyszerűsíteni kellene, mert szerinte csak 4-5 csoport van, akinek a véleménye súlyponti lehet. A jelenlegi folyamat nem jó, egyetért a módosítás szükségességével.

Tarjáni István felteszi a kérdést, hogy mit szeretnének az egyesületek? Összefoglalóan meg is válaszolja: legálisan szeretnének lakni mezőgazdasági területen.

Forgács Tamás válaszol, lakóhelyiséget szeretnének.

Kocsis József szerint első cél, hogy lakni lehessen, valamint megfogalmazni, hogyan nézzen ki a hegy.

Forgács Tamás kiemeli, hogy a lakosságszám dinamikusan fejlődik, de nem akarnak oda „várost”. Nem szeretnék, hogy sokan költözzenek a hegyre. A lakosok lakcímkártyával rendelkeznek, ezt szeretnék legalizálni.

Szanyi József képviselő hozzászólásában jelzi, hogy fejlesztések a jövőben jöhetnek; az ehhez szükséges partnerséget szeretnék kiterjeszteni, de a meghívottak nem mind jöttek el (pl.: borászok, Ürge-hegyi Egyesület).

Rumi Imre megállapítja, hogy nem szeretnék a besűrűsödést; véleménye szerint egyetértés van abban, hogy a folyamatot lassítani kell; megállítani nem lehet. Az eltérő területtípusokra eltérő modellek szükségesek, iránytani a folyamatot kötelező. Kommunikáció szükségessége, mit gondolnak erről? Mit vállalnak az egyesületek?

Forgács Tamás szerint lassú átalakulás, változás következhet be, szükséges a HÉSZ módosítása. Fontos szempont, hogy 5-10 év távlatában az ivóvíz ellátás alapjai lefektetésre kerüljenek. Fontos számukra még az út, nem vágynak sokkal többre. Előre szükséges tervezni, erre hívja fel a figyelmet.

Kocsis József szerint gyorsan kellene jogszabályokat hozni a szőlőhegyekre, és azokat is szükséges betartatni.

Rumi Imre az ütemezés fontosságára hívja fel a figyelmet; Felteszi a kérdést, hogy önkontroll van-e? Az egyesületek tudnak-e tenni valamit ennek érdekében, tudnak-e ellenőrző szerepet betölteni például az illegális építkezések ellen?

Válenti Béla elmondja, hogy volt mezőőrség, de az megszűnt, forrás hiányában. A tagok kilépnének az ellenőrző szerep esetén véleménye szerint. A szociálisan rászorultak minden (állami) támogatástól elesnek, ezért is lenne fontos a tanya besorolás, lakóépület legalizálása.

Koszorú Lajos felvetette, hogy felmérni ki hol lakik, egyesületi feladat lehetne. Fel kellene mérni a szociálisan elesetteket, hogy mekkora arányban vannak.

Rumi Imre szerint a meggyőzés eszközét kellene megtalálni az egyesületbe való belépésre.

Válenti Béla válaszában kiemeli, hogy ez egyéni döntés. Egyesületi facebook csoportok léteznek. A civilek kommunikációja mellett a hatósági fellépés is elengedhetetlen. Felhívja a figyelmet, hogy fontos világosan leírni, hogy mi most a fennálló jogi helyzet.

Rumi Imre jelzi, hogy a fontosabb utakat is elépítik az ingatlantulajdonosok. Egyelőre nincs mit kommunikálni.

Válenti Béla egyetért, meg kell szülessen a jövőkép, és a hozzá kapcsolódó típustervek, amit aztán az egyesületek kommunikálhatnak a szőlőhegyi lakosoknak.

Kocsis József megjegyzi, hogy nincs élő kapcsolatuk az ott lakókkal, nem rendelkeznek elérhetőségi listával, kb. 40 embert ismernek; a telektulajdonosok ¾-ének elérhetősége nincs meg.

Válenti Béla is beszámol arról, hogy a Szarvas-hegyi Egyesületnek kb. 26 család a tagja. Érdeklődik, hogy címlistát kaphatnak-e az Önkormányzattól?

Koszorú Lajos összegzi az eddig elhangzottakat, mely alapján a jogszabályi környezet feltárását tovább kell folytatni, illetve, hogy következő lépésként kidolgozásra kerülnek a modellek és a mintattervek. Az észrevételek nyomán más települések példáit is feldolgozza majd a vizsgálati anyag, ezzel kiegészítésre kerül.

Szanyi József felhívja a figyelmet, hogy véleménye szerint a civil szervezetekre több feladatot nem lehet terhelni.

Rumi Imre tájékoztatja a jelen lévőket, hogy közgyűlési határozat született arról, hogy 2022-ben elindul az új OTÉK szerinti településterv készítése.[22]

Forgács Tamás hozzáteszi az elhangzottakhoz, hogy aki kiköltözik tudja hova költözik, és hogy őket a HÉSZ nem érdekli; kúttámogatást szeretnének, infrastruktúrát szeretnének.

Válenti Béla hozzáteszi, hogy a Turista út fejlesztését szeretnék, tűzcsapok, ellennyomó medencék létesítését. Szorgalmazza az Összefogás Építési Alap keretösszegének növelését.

Kocsis József szerint a közeljövő feladata a vezetékes ivóvíz kérdés megoldása, tudtával ez napirenden van Budaörs felől, mellyel kalkulálni kellene; megjegyzi, hogy Szarvas-hegyen van a víztározó.

Rumi Imre jelzi, hogy vízellátás biztosítására többféle vizsgálható lehetőség van. Felhívja a figyelmet, hogy a települési szennyvíztisztítási program a karszt területen betiltotta az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések létesítését.

Kocsis József kéri a távlati cél tervezetének rövid megfogalmazását, amivel a kommunikációt elkezdhetik.

Rumi Imre kiemeli, hogy a mintatervek kidolgozása és a kapcsolódó szabályozási koncepció is elsődlegesen fontos, a területhatárok korrigálása mellett.

Szanyi József szerint az ellenőrzésekre a mezőőri szolgálat, tájgondnok (hegybíró mintájára) lehet a megoldás; a közösségi együttélés szabályainak betartására.

Rumi Imre zárásként tájékoztatja a jelen lévőket, hogy az új településterv készítése várhatóan márciusban kezdődik. Megköszöni a részvételt.

---

[22] Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 280/2021.(X.28.) sz. határozata alapján a város teljes közigazgatási területétére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően új településtervet (település fejlesztési és rendezési tervet) kell készíteni, amelynek keretében a hatályos településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és településképi rendelet, valamint a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia teljes felülvizsgálatáról is gondoskodni kell.

A szőlőhegyek jövőképének konszenzusos megfogalmazása a hegyek civil képviselői és az önkormányzat részéről a következők:

Egyetértési pontok:

- maradjon meg a szőlőhegyek természetközelisége, ill. amennyire lehet, álljon helyre a zártkerti felosztás előtti idők jellegzetes táji karaktere és használati, művelési módja (tájrehabilitáció),
- a területen a lakófunkció (lakhatás) már nem fordítható vissza, az új beköltözések nem állíthatók le, ezért a folyamat konszolidálására, szabályozott kezelésére van szükség mind az önkormányzat, mind a hegyek civil szervezetei és telektulajdonosai részéről,
- a tájhasználat kívánatos jellegét a telekméret növelés elősegíti, cél ennek megvalósítása hegyenkénti és hegyen belüli differenciálással, a legkisebb méret 3000 ha, felső határ nincs
- a szükséges infrastruktúra (közút, ivóvíz, szennyvíz-elvezetés, közvilágítás, hulladék elszállítás, stb.) finanszírozása a tulajdonosok részéről alapvetően önerős, pályázati források igénybevételével,
- a lakhatás valamilyen szintű megoldása és összekötése tájhasználattal, közművesítéssel a külterületi, mezőgazdasági területeken,
- a lakhatás összekötése szabályozással: építésügyi eszközökkel, a közműkiépítés önerős finanszírozásához kötésével, a közterületek kiszélesítésének biztosításával
- közösen elfogadott és betartatott tájhasználati szabályozás, erről az új beköltözők tájékoztatása <u>önkormányzati nyilatkozat, hogy mit enged, miben vállal kötelezettséget, miben nem partner (?).</u>

Az emlékeztetőt összeállította:

Móricz Anna, Tóth Helga, Koszorú Lajos, Varga-Ötvös Béla

2021. december 22.

7. sz. melléklet: Releváns jogszabályi környezet

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„13.§ (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté."

„38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek."

„(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki."

„40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az érintett terület a települési térséggel határos,

b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,

c) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és

e) amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni."

OTÉK Hatályos: 2021.04.22.-2021.07.15.

"Mezőgazdasági terület

29. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével –

1. a 720 m^2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2. a 720–1500 m^2 közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3. az 1500 m^2-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(7) Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(9) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet általános mezőgazdasági terület övezete esetében a (3)–(7) bekezdés előírásai helyett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszteri rendelet speciális övezeti előírásait kell alkalmazni."

2021. július 16-tól hatályos OTÉK

„Mezőgazdasági terület

29. § (1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági területeken elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

a) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű,

b) hitéleti

rendeltetést is tartalmazhat.

(2a) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet

a) kertes,

b) általános vagy

c) tájgazdálkodási

mezőgazdasági terület.

(2b) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.

(2c) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben mezőgazdasággal összefüggő lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.

(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.

(3) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével –

1. a 720 m^2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2. a 720–1500 m^2 közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3. az 1500 m^2-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(7) Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(9) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet általános mezőgazdasági terület övezete esetében a (3)–(7) bekezdés előírásai helyett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszteri rendelet speciális övezeti előírásait kell alkalmazni.

(10) Tanya vagy tanyás telek kizárólag a területrendezési szabályozás szerinti tanyás területek térségi övezetben jelölhető ki, és a tanya vagy tanyás telek területének beépítettsége legfeljebb 30% lehet. A telken az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetések mellett lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.

(11) Tervezett tanya csak a helyi építési szabályzatban meghatározott övezetben, módon és számban létesíthető."

2007. évi CXXIX. Törvény a termőföld védelméről

„Hasznosítási kötelezettség, ideiglenes hasznosítás, mellékhasznosítás

5.§ (1) A földhasználó – ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).

(2) **Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani.**

A zártkerti ingatlanok hasznosításának elmulasztására vonatkozó külön szabályok

5/A.§ (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a zártkerti ingatlant érintően az 5. §-ban meghatározott hasznosítási kötelezettség, illetve ideiglenes hasznosítási vagy mellékhasznosítási kötelezettség elmulasztása miatt földvédelmi bírság megfizetésére kötelező határozatot hoz, a határozat véglegessé válását követően a határozat egy példányát közli a zárkerti ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzattal, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzattal (a továbbiakban együtt: önkormányzat).

(2) A településen **szociális földprogramot, illetve mezőgazdasági tevékenység végzése céljából közfoglalkoztatási programot** (a továbbiakban együtt: földprogram) működtető önkormányzatnak a részére megküldött, az (1) bekezdésben foglalt véglegessé vált határozatban a földvédelmi bírság megfizetésére kötelezett személyt, valamint – ha az nem azonos a tulajdonossal – a tulajdonost (a továbbiakban együtt: kötelezett) értesítenie kell arról, hogy amennyiben az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül – a (3) bekezdés szerinti módon – nem igazolja, hogy az 5. §-ban meghatározott kötelezettségének eleget tett, az önkormányzat a határidő lejártát követően – az önkormányzati hatósági hatáskörben hozott határozattal **– a zártkerti ingatlant 1 évre a földprogram működtetése céljából kijelölheti.**

(3) A kötelezett az 5. §-ban meghatározott kötelezettsége teljesítését az ingatlanügyi hatóság által – a kötelezett kérelmére – kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

(4) Ha a (2) bekezdésben meghatározott feltételek alapján az önkormányzat a zártkerti ingatlannak a földprogram működtetése céljából való kijelöléséről dönt, a zártkerti ingatlanon a –földprogram céljából történő – használat, hasznosítás megkezdésének napján a fennálló földhasználati szerződés megszűnik.

(5) Az önkormányzat a (4) bekezdés szerinti döntését hatályon kívül helyezi, ha a kötelezett az 5. §-ban meghatározott kötelezettsége teljesítését – a (3) bekezdésben meghatározott hatósági bizonyítvánnyal – a képviselő-testületi döntés meghozatala után, de még a zártkerti ingatlannak a földprogram céljából történő használata, hasznosítása megkezdésének napjáig igazolja.

(6) Az önkormányzat a (4) és (5) bekezdés szerinti döntését közli a kötelezettel, és a zártkerti ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatósággal.

(7) **A zártkerti ingatlannak a földprogram céljából történő használatáért, hasznosításáért az önkormányzat ellenszolgáltatással nem tartozik a zártkerti ingatlan tulajdonosa felé.**"

https://kormanyablak.hu/hu/feladatkorok/226/FOLDH00055

http://www.foldhivatal.hu/content/view/85/122

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

„Kártalanítási szabályok

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat módosításával,, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. **A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.** A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó."

2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról

„(11) Közszolgáltatási szerződés hiányában közműves ivóvizet a közkifolyókról vagy más vízvételi helyről rendszeresen vételező természetes személyek számára az ivóvízellátást legalább 20 liter/fő/nap mennyiségben, a lakóhelytől számítottan legfeljebb 300 méter, közterületen megteendő távolságon belül szükséges biztosítani."

2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

„A törvény tárgya

1. § (1) Ez a törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.

2. § (1) E törvény hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre.

(2) A védett természeti területnek minősülő földre e törvény rendelkezéseit a természet védelméről szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerint erdőnek, valamint erdőgazdálkodási célt közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő földre e törvény rendelkezéseit az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény, továbbá az erdőbirtokossági társulatról szóló törvényben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(6) A borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása vagy haszonbérbe adása esetén az elővásárlásra vagy előhaszonbérletre jogosultak és azok sorrendje tekintetében e törvény rendelkezéseit a hegyközségekről szóló törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(7) E törvény rendelkezéseit a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések

5. § E törvény alkalmazásában

3. *birtok:* a jogosult tulajdonában, haszonélvezetében vagy bármely más érvényes jogcímen használatában álló valamennyi föld;

5a. *erdőnek minősülő föld:* a fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület;

6. *fiatal földműves:* az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be;

7. *földműves:* Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve

9. *helyben lakó:* az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

10. *helyben lakó szomszéd:*

a) aki helyben lakó és a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy

b) akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, mely szomszédos az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel, és a tulajdonában vagy használatában lévő, a lakóhelye szerinti településen fekvő földje szomszédos az adásvételi, a csere vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;

11. *helybeli illetőségű:* az a jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

12. *helybeli illetőségű szomszéd:* az a helybeli illetőségű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;

13. *közeli hozzátartozó:* a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér;

14. *kiegészítő tevékenység:* falusi és agroturizmus, kézművesipari tevékenység, fűrészáru-feldolgozás, takarmány-előállítás, mezőgazdasági termékből élelmiszer előállítása, dohányfeldolgozás, bioüzemanyag-előállítás a mező-, erdőgazdasági tevékenység során keletkezett melléktermékek, növényi és állati eredetű hulladék hasznosítása, nem élelmiszercélú feldolgozása, valamint az ezekből a termékekből keletkezett termékek közvetlen termelői értékesítése, mező- és erdőgazdasági szolgáltatás, valamint a mezőgazdasági üzemhez tartozó termelési tényezők hasznosítása, értékesítése;

17. *mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld:* a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve;

18. *mező-, erdőgazdasági tevékenység:* növénytermesztés, kertészet, állattartás, állattenyésztés, halgazdálkodás, szaporítóanyag-termesztés, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, valamint a 14. pont szerinti kiegészítő tevékenységgel vegyesen végzett gazdálkodás, ha a kiegészítő tevékenységből származó bevétel nem haladja meg a más mező- és erdőgazdasági tevékenységből származó bevételt;

22. *pályakezdő gazdálkodó:* az a 16. életévét betöltött belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki

22a. *rekreációs célú földszerzés:* a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár által a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) tulajdonában álló és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb 1 hektár területnagyságú föld megszerzése abból a célból, hogy a szerző fél a földet a saját, valamint az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja és szedje annak hasznait;

23. *szomszédos föld:* az olyan föld, amely - a település közigazgatási határától függetlenül - a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével közvetve érintkezik;

24. *tagállami állampolgár:* az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára, ide nem értve a belföldi természetes személyt;

25. *tanya:* a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;

27. *ültetvény:* 500 m^2-nél nagyobb területű bogyós gyümölccsel, valamint az 1500 m^2-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet.

II. FEJEZET A FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSE

6. § (1) A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.

(2) E törvény hatálya a föld tulajdonjogának - ide értve az aranykorona (a továbbiakban: AK) értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is - bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére kiterjed, ide nem értve a törvényes örökléssel, a hagyatéki eljárásban az állam javára szóló felajánlással, a kisajátítással és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.

(3) A (2) bekezdés szerinti törvényes örökléssel történő tulajdonszerzésnek minősül az is, ha a végintézkedés szerinti örökös - feltételezve a végintézkedés hiányát és más törvényes örökösöknek az öröklésből való kiesését - törvényes örökössé válhat.

7. § (1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

(2) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

8. § (1) A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére csak olyan papíralapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

(2) A föld tulajdonjogát érintő más jogügylet alatt a vételi, az eladási, az elővásárlási, valamint a visszavásárlási jog - szerződéssel történő - alapítását és az ezekkel kapcsolatos joggyakorlás érdekében megtett egyoldalú nyilatkozatokat kell érteni (ide nem értve az elővásárlási jog gyakorlását). Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatok alatt a bejegyzési engedélyt, valamint az ügyleti meghatalmazást kell érteni.

9. § (1) Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

a) külföldi természetes személy;

b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;

c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

(2) A különválással, kiválással, egyesüléssel (beolvadással, összeolvadással), szervezeti formaváltozással (szervezeti átalakulás) létrejött jogi személy - ide nem értve a bevett egyházat, vagy annak belső egyházi jogi személyét - a jogelődje által a termőföldről szóló törvény szerint, vagy a termőföldről szóló törvény hatálybalépését megelőzően megszerezett tulajdonát képező föld tulajdonjogát nem szerezheti meg.

4. A tulajdonszerzési jogosultság

10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.

(3a)- A (2) bekezdést nem kell alkalmazni a rekreációs célú földszerzés esetén.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye végintézkedéssel, tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint temető létesítése és bővítése céljából átruházással,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából

szerezheti meg.

13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a **földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig** - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;

i) állandó jellegű növényház létesítése.

6. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása

18. § (1) **A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:**

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés *d)-e)* pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az *aa)* alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja vetőmagelőállításhoz szükséges terület biztosítása.

III. FEJEZET A HASZONÉLVEZETI JOG ÉS A HASZNÁLAT JOGÁNAK MEGSZERZÉSE

37. § (2) A haszonélvezeti jogot legfeljebb 20 éves időtartamra lehet alapítani.

(4) A haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés, illetve végintézkedés érvényességéhez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

(5) A föld tulajdonjoga a haszonélvezeti jog fenntartásával csak közeli hozzátartozó javára ruházható át. E fejezet rendelkezéseit a föld tulajdonjogának a haszonélvezeti jog fenntartásával történő átruházása esetén a fenntartott haszonélvezeti jog vonatkozásában - a (4) bekezdésben foglalt kivétellel - nem kell alkalmazni.

IV. FEJEZET A FÖLD HASZNÁLATA, HASZNOSÍTÁSA

38. § (1) A föld tulajdonosa, haszonélvezeti jog fennállása esetén a haszonélvező (e fejezetben a továbbiakban együtt: használatba adó) a föld használatát, hasznosítását az e törvényben meghatározott módon és mértékben az e törvényben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára haszonbérlet, szívességi földhasználat, továbbá az (1a) bekezdésben meghatározott rekreációs célú földhasználat, valamint erdőnek minősülő föld esetében a Fétv.-ben meghatározott jogcímen engedheti át.

(1a) A rekreációs célú földhasználati szerződés a települési önkormányzat, mint használatba adó, valamint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve mezőgazdasági termelőszervezetnek nem minősülő civil szervezet, mint használó között létrejött olyan szerződés, melynek alapján a használó a települési önkormányzat tulajdonában álló, legfeljebb 1 hektár területnagyságú földet a saját, illetve az együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használja, és szedi annak hasznait. A rekreációs célú földhasználati szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 5 évre köthető meg. Ha a rekreációs célú földhasználati szerződés alapján a használó a földhasználatért ellenszolgáltatással tartozik, a szerződés megszűnésére a haszonbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) **A tanya lakó-, és gazdasági épület használatának - a földtől elválasztott - önálló átengedésére**

c) **kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld** haszonbérbe adása esetén azt a helyben lakó földművest, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki vagy amely számára a haszonbérlet célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) szántó művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbe adása esetén azt a helyben lakó földművest, vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezetet, aki vagy amely számára a haszonbérlet célja szaporítóanyag-előállításhoz szükséges terület biztosítása;

(2) Az (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott esetben a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlő helyébe az előhaszonbérletre jogosult az elfogadó jognyilatkozatának a haszonbérbeadóval történt közlése napján lép be. Több előhaszonbérletre jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérlő helyébe a sorrendben előrébb álló előhaszonbérletre jogosult, több, azonos ranghelyen álló előhaszonbérletre jogosult esetén pedig a haszonbérbeadó választása szerinti előhaszonbérletre jogosult lép.

https://kormanyablak.hu/hu/feladatkorok/64/FOLDH00021