

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek véleményeztetésre kiküldendő anyagának elfogadásáról – I. (Településrendezési szerződéssel nem érintett területek vonatkozásában)

Biatorbágy új Településszerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének készítése folyamatban van a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározottaknak megfelelően.

Jelen előterjesztés nem tartalmazza azon területekre vonatkozó módosítási szándékokat, melyek vonatkozásában településrendezési szerződések megkötése szükséges. Ezen területekre vonatkozó javaslatokról a következő bizottsági ülésén kell dönten.

Az előterjesztés mellékletei:

1. *melléklet:* Alátámasztó munkarész
2. *melléklet:* Kiegészítő vizsgálatok (A TFK megalapozó vizsgálatához)
3. melléklet: Településszerkezeti Terv javaslat
4. *melléklet:* Településszerkezeti Terv határozat tervezete
5. *melléklet:* Helyi Építési Szabályzat rendelet tervezete + mellékletek
6. *melléklet:* Örökségvédelmi hatástanulmány

A Településfejlesztési Bizottság az alábbiak szerint dönt.

1. Az alátámasztó és vizsgálati munkarészeket elfogadja.
2. A Településszerkezeti Terv vonatkozásában a következő döntéseket hozza:
 - A jogszabályi harmonizáció érdekében szükséges módosítási szándékokat elfogadja.
 - A területfelhasználási változások tekintetében az alábbiakban részletezettek szerint dönt:

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe,	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület

4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti terület	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.		
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	Hegylábi K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	Barackvirág terület A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13	Volt honvédelmi terület, részben beépített. Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetbe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		



3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
III.	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	miatt az M0 határának rendezése		
IX.	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését únt területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervízútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C	Szilvamacsok terület A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.		
D	9101 hrsz.-ú terület térsége Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	Szarvasugrás A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	Szarvasugrás A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	Iharos, sportterület A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	Peca-tó mellett található üdülőterület A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közúti közlekedési terület	Hétvégiházas üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági	Általános	Kereskedelmi

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	mezőgazdasági terület	szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos településszerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és ütterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O		Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P		Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő”	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közúti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
b	Iharos A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolt. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.	Zöldterület,	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
c	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út kialakítása miatt szükséges változás.	Közüti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
d	Viadukt Hatályos szabályozás, és az épülő csomópont miatt történő változás.	Zöldterület	Közüti közlekedés területe
e	Viadukt környezete Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. Erdőtervezett erdőterület-védelmi célú-, ezért erdőterületbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Védelmi erdőterület

f	<p>Forrás utca térsége 095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe</p>	Zöldterület,	Vízgazdálkodási terület
---	--	--------------	-------------------------

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.		
g	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Vízgazdálkodási terület
h		Erdőterület	Közüti közlekedés területe
i		Közüti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
j		Vízgazdálkodási terület	Közüti közlekedés területe
k	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Vízgazdálkodási terület	Közüti közlekedés területe
l	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
m	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület
n	0196 hrsz.-ú terület A terület a valóságban nem erdőterület, az erdőterv nem tartalmazza. Erdőterületi besorolása nem indokolt.	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
o	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Zöldterület	Korlátozott mezőgazdasági terület
p	Peca-tó A Pécátó területének déli része a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület

3. A Helyi Építési Szabályzat vonatkozásában az alábbi döntést hozza

- A jogszabályi harmonizáció érdekében szükséges módosításokat elfogadja
- Az egyes övezeti előírások vonatkozásában a jelentős szabályozási változások esetében egyenként határoz.

A jogszabályi harmonizáció érdekében szükséges módosítási szándékokat elfogadja

Kérem a tisztelt Képviselő – testületet, hogy a mellékletekben szereplő dokumentumok alapján hozzon döntést a településrendezési eszközök módosítási irányairól a tervezés alatt álló településrendezési eszközök továbbtervezésének megalapozásához.

Biatorbágy, 2015. december

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

**Biatorbágy Város Képviselő-testületének
.../2015. (IX..) önkormányzati határozata**

**Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek véleményeztetésre kiküldendő
anyagának elfogadásáról – I.**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési eszközök készítésére vonatkozó kérdésekről szóló előterjesztést és;

- 4. megállapítja,** hogy Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeivel kapcsolatos módosítási szándékokat a – a településrendezési szerződéssel érintett módosítási igények kivételével – megismerte;
- 5.** Az alátámasztó és vizsgálati munkarészeket elfogadja.
- 6.** A Településszerkezeti Terv vonatkozásában a következő döntéseket hozza:
 - A jogszabályi harmonizáció érdekében szükséges módosítási szándékokat elfogadja.
 - A területfelhasználási változások tekintetében az alábbiakban részletezettek szerint dönt:

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe,	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület

5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti terület	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.		
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	Hegylábi K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	Barackvirág terület A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13	Volt honvédelmi terület, részben beépített. Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetbe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		



3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET FELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
III.	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	miatt az M0 határának rendezése		
IX.	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését únt területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervízútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C	Szilvamacsok terület A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.		
D	9101 hrsz.-ú terület térsége Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	Szarvasugrás A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	Szarvasugrás A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	Iharos, sportterület A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	Peca-tó mellett található üdülőterület A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közúti közlekedési terület	Hétvégiházás üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági	Általános	Kereskedelmi

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	mezőgazdasági terület	szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos településszerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és ütterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O		Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P		Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő”	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közúti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET FELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
b	Iharos A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolt. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.	Zöldterület,	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
c	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út kialakítása miatt szükséges változás.	Közüti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
d	Viadukt Hatályos szabályozás, és az épülő csomópont miatt történő változás.	Zöldterület	Közüti közlekedés területe
e	Viadukt környezete Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. Erdőtervezett erdőterület-védelmi célú-, ezért erdőterületbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Védelmi erdőterület

f	<p>Forrás utca térsége 095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe</p>	Zöldterület,	Vízgazdálkodási terület
---	--	--------------	-------------------------

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.		
g	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Vízgazdálkodási terület
h		Erdőterület	Közüti közlekedés területe
i		Közüti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
j		Vízgazdálkodási terület	Közüti közlekedés területe
k	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Vízgazdálkodási terület	Közüti közlekedés területe
l	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
m	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület
n	0196 hrsz.-ú terület A terület a valóságban nem erdőterület, az erdőterv nem tartalmazza. Erdőterületi besorolása nem indokolt.	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
o	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Zöldterület	Korlátozott mezőgazdasági terület
p	Peca-tó A Pecató területének déli része a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

7. A Helyi Építési Szabályzat vonatkozásában **az alábbi döntést hozza**

- A jogszabályi harmonizáció érdekében szükséges módosításokat elfogadja
- Az egyes övezeti előírások vonatkozásában a jelentős szabályozási változások esetében egyenként határoz.

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- a jelen döntésekkel kapcsolatos feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

Határidő: 2015. december „.....”

Felelős:

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – MÓDOSÍTÁSA

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

EGYEZTETÉSRE

BUDAPEST, 2015. NOVEMBER

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. 3/1a

Fővárosi Bíróság Cégbírósága: Cg. 01-09-692698

Tel.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 Mobile: (+36) 30 8517362 Fax: (+36 1) 318 9756

e-mail: office@obelisk.hu

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata

Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

TELEPÜLÉSTERVEZÉS		
Máyer Andrea okl. építésmérnök, vezető településtervező	Obeliszk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építésmérnök, vezető településtervező	e.v.	TT/1 01-1348
TÁJ-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
M. András Ágnes okl. tájépítésmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Biró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017
RÉGÉSZET		
Vágner Zsolt okleveles régész		osz: 459/2002
Dr. Türk Attila régész		szakértői sz. 2.3.1/575-6/2005
ÖRÖKSÉGVÉDELEM		
Máyer Andrea okl. építésmérnök,	Obeliszk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építésmérnök,	e.v.	TT/1 01-1348

Tartalomjegyzék

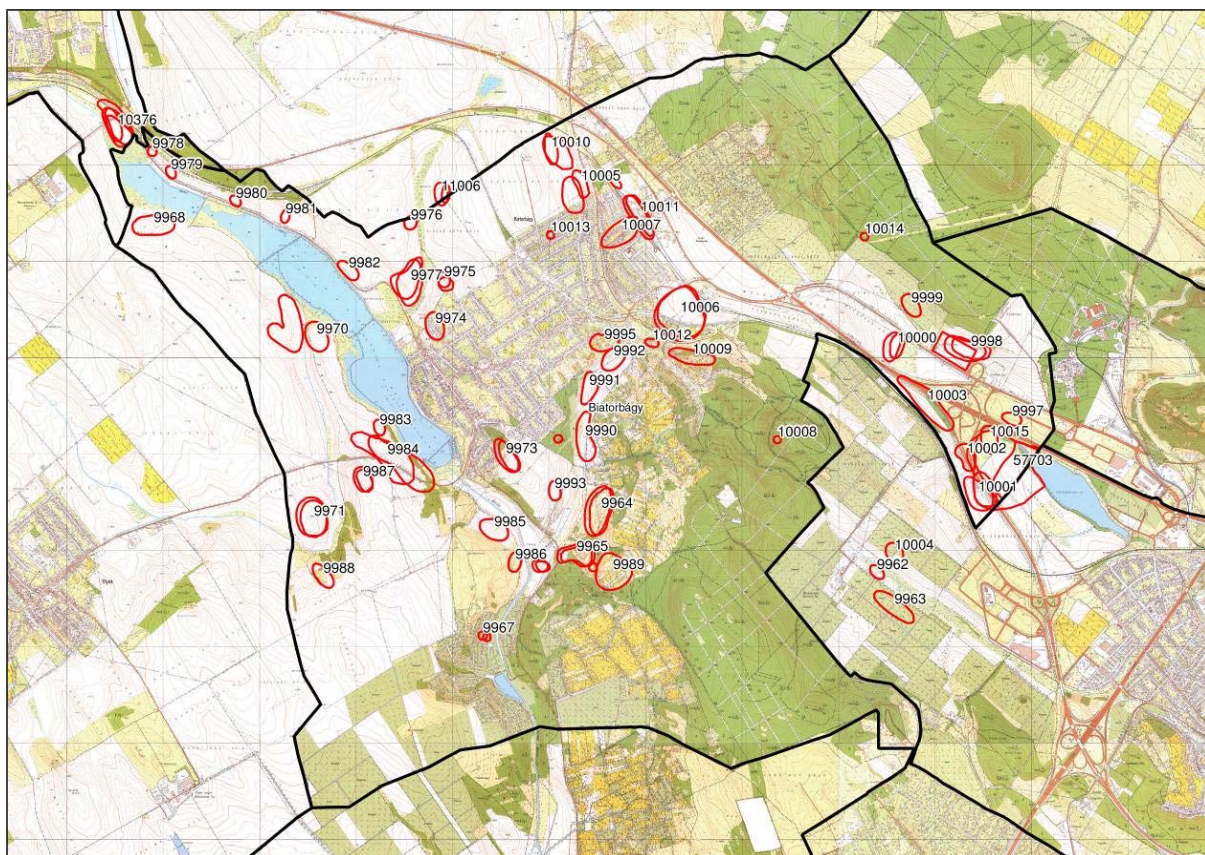
Örökségvédelmi hatástanulmány.....	1
I. Régészeti munkarész.....	4
Vizsgálat.....	5
Régészeti örökség.....	5
Régészeti lelőhelyek védelme.....	11
Biatorbágy régészeti lelőhelyeinek bemutatása.....	12
A tervezett módosítási szándékok bemutatása.....	18
A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek.....	28
II. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....	30
Vizsgálat.....	31
Településtörténet.....	31
Tájtörténet -természet, táj, tájhasználat.....	38
Településkarakter.....	43
Településkép és utcaképek.....	49
Védettségek.....	51
Az örökségi értékek elemzése.....	56
Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.....	56
Változtatási szándékok.....	56
Hatáselemzés.....	63
Összefoglaló.....	65
Nyilatkozat.....	66
III. Települési értékleltár.....	68
Értékvédelmi terv.....	79
Helyi értékvédelmi rendelethez vonatkozó javaslat.....	80

I. RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ

Vizsgálat

Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány vizsgálati munkarésze Biatorbágy Város TRT módosítása kapcsán készült a 39/2015. (III. 11.) Korm. Rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem zárható ki.



1. ábra: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Biatorbágy Város területén

Régészeti örökség

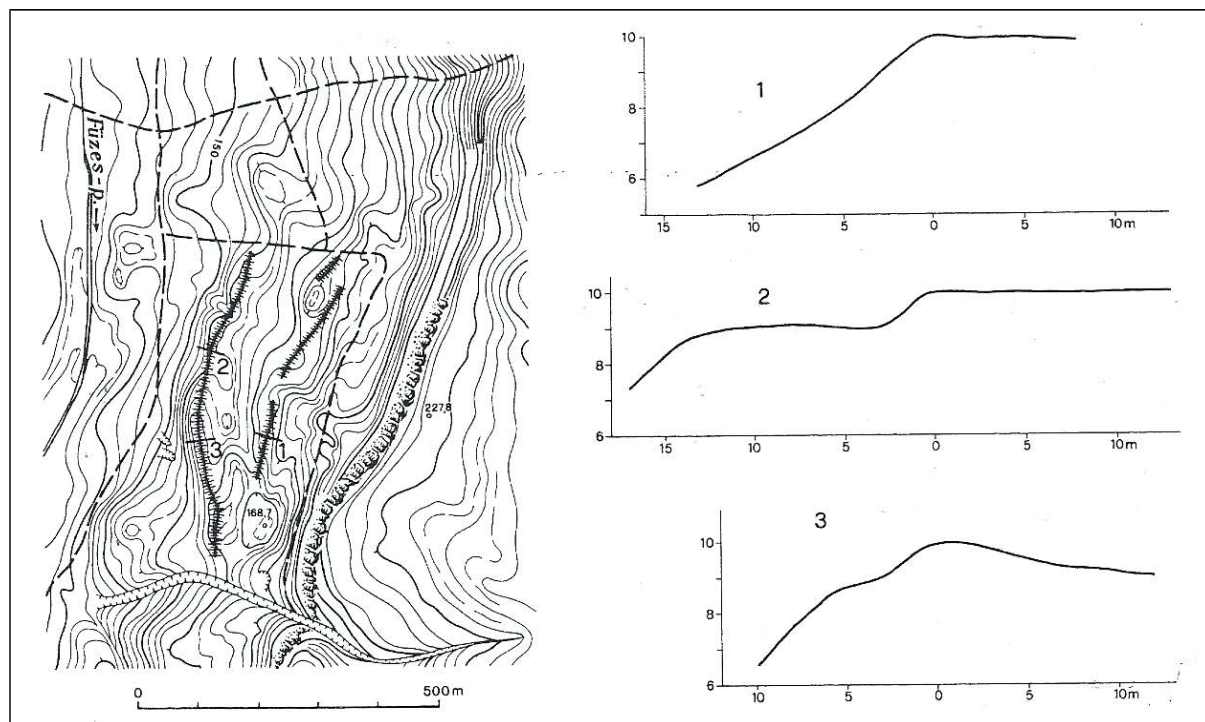
A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásában Biatorbágy Város közigazgatási területén 55 darab azonosított régészeti lelőhely szerepel, melyek közül egy Páty (11006), egy pedig Herceghalom (10376) területéről nyúlik át kis mértékben.

A fentiek mellett meg kell említeni, hogy a Forster Központ adatszolgáltatásában 19 darab lelőhely (9964, 9965, 9966, 9971, 9973, 9975, 9977, 9984, 9987, 9998, 10000, 10005, 10006, 10010, 57703, 11006, 10376) esetében több lehatárolás is szerepel egy-egy azonosított lelőhelyhez kapcsolva. Az érintett lelőhelyek lehatárolásának egyeztetése alapján egyértelműen elkülöníthetőek a korábban pontatlanul rögzített és a 2010 környékén az MRT digitalizálása kapcsán felvett poligonok. Emellett négy esetben (10006, 10010, 10376, 57703) a lelőhely területe újabb kutatások alapján került pontosításra. Ennek eredményeként a pontatlan, vagy sürgősszerű lehatárolások archiválását javasoljuk, melyek módosítását kezdeményezzük a Forster Központnál. Ebből adódóan a jelenlegi terven csak a megfelelő poligonok kerülnek megjelenítésre.

Biatorbágy régészeti örökségének bemutatása

Őskor

A Hosszúrét, valamint a pap rét vizenyős területei mentén és a Füzes-patak mellett újkőkori települtek meg a terepbejárások és feltárások tanulsága szerint a dunántúli vonaldíszes kultúrához (DVK) és a kottafejes díszítéséről nevezetes késő-zselizi kultúrához köthető népségek. Az M1 autópálya építkezései és környező beruházások során a Hosszúrét mentén a Mocsaras-dűlőtől (mai Alpine üzem) a Törökbálinti tóig (M1-M0 autópálya elágazás) egy intenzív településhálózat nyomai épületekkel, gazdag leletanyaggal kerültek feltárára.



2.ábra: Az Öreg-hegy sáncai (Virág Dénes felmérése, MRT 7.)

A neolitikum gazdag településhálózatával szemben mindösszesen három helyen kerültek elő a rézkori megtelepedésre utaló leletek.

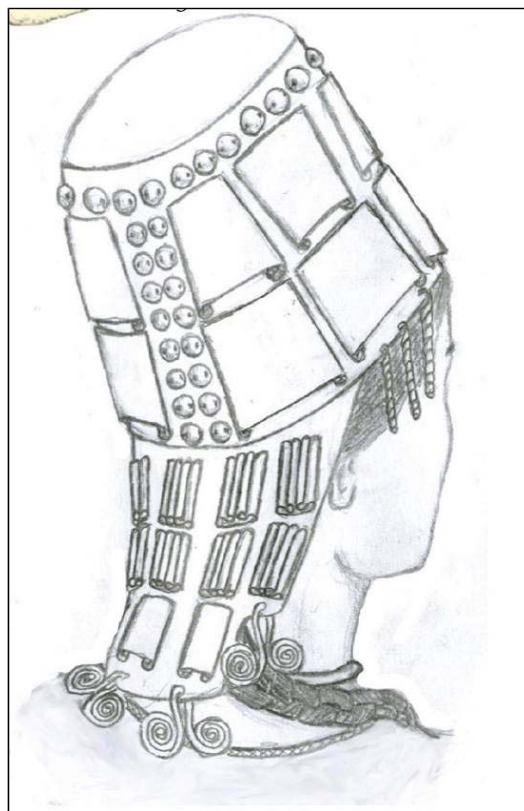
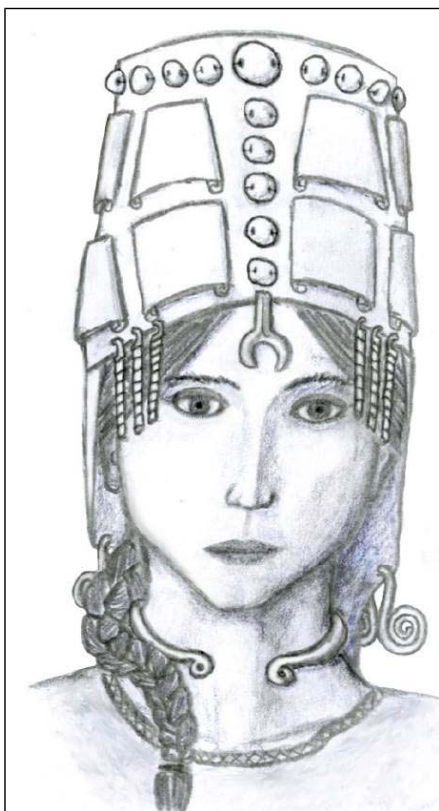
A biai Öreghegyen került elő egy helyen a leghosszabb időszakot érintő megtelepedés a középső-neolitikumtól a római korig. Itt kerültek elő a kora-bronzkori Makó, Nagyrév, Kisapostag kultúrák megtelepedésére utaló leletek. A Mocsaras-dűlőben került feltárára egy kisebb a Makó kultúrához köthető település és temetőjének részlete.

A középső-bronzkor legmeghatározóbb népségéhez köthető Vátia kultúra gazdag emlékei a település számos részén megtalálhatóak a Füzes-patak, a Benta-patak és a Biai-tó mentén és kisebb magaslatokon. A Szarvasugráson tervezett lakóterület fejlesztése kapcsán került feltárára egy nagyobb Vátia település és urnatemető részlete. Bíán a Pap-réti-dűlőben, valamint Torbágyon a Nagy-hegyen mérték fel egy-egy a Vátia kultúrához köthető földvárt. A Pap-réti-dűlőben található erődtített települést intenzíven szántják, légifotón a sáncárcok jól kivehetőek. A Nagy-hegyen megfigyelt sáncok területe mára jelentős mértékben beépítésre került. Az Öreghegyen megfigyelt sáncok korát sajnos feltárás hiányában nem lehet meghatározni, azonban az itt előkerült vatyai leletanyag felveti a lehetőséget, hogy akkor is már erődtíte volt.



3. ábra: A Pap-réti-dűlőben található középső-bronzkori Vatya földvár (AEROART)

A késő-bronzkor során az urnamezős és a halomsiros kultúrák népességei telepedtek meg a Benta-patak, a Füzes-patak és a Hosszú-rétek, valamint a Pap-rét partjain. Az Öreg-hegyen is előkerültek urnamezős településre utaló leletek. A Kelényi-tanya lelőhelyen egy kisebb urnamezős település részletét tárták fel.



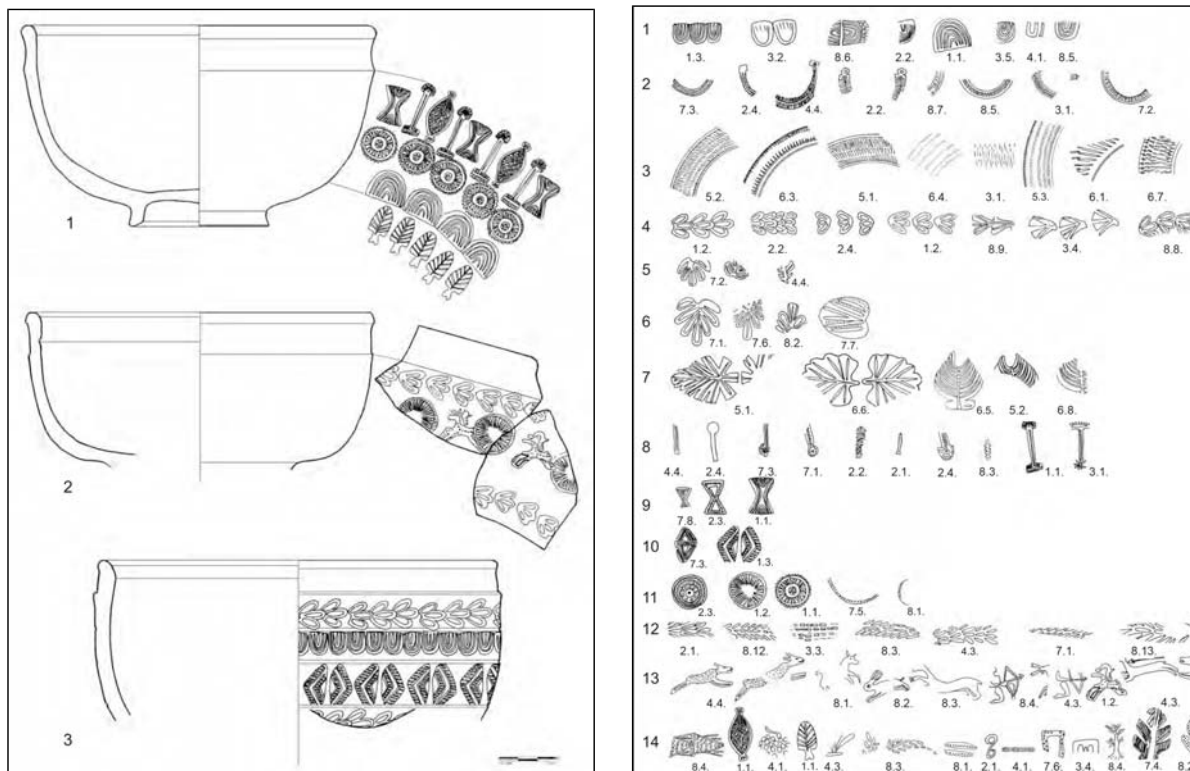
4. ábra: Vatya kultúra női viselet rekonstrukciója a Szarvasugráson feltárt sír alapján (Mali 2014)

A Kelényi-tanyán egy kora-vaskori település részlete is előkerült. A Törökbálinti-tó partján a Kukoricadűlőben, pedig késő-Hallstatt korú leletek jelzik a korai vaskori jelenlétet. A késő-vaskorban a kelta törzsek telepedtek meg a Biai-tó és a Benta-patak, valamint a Füzes-patak közelében.

Római-kor

A középső-bronzkor intenzív megtelepedéséhez hasonlóan alakult ki egy sűrű településhálózat a vizekben gazdag, tagolt tájon. A Biai-tó északi partján kerültek elő a római hódítást is túlélő kelta bennszülött telepések emlékei. A Biai-tó partján, a Benta-patak és a Füzes-patak, valamint a Hosszú-rétek mentén kerültek elő a római települések. Az egyszerű bennszülött telepek mellett több

helyen figyeltek meg terepbejárások során kőépületekre utaló törmeléket és tegulát. A Hosszú-rétek partján a Kukorica-dűlőben került feltárássra egy szabályos négyzetes formájú kerítéssel körbevett villagazdaság, majorság épületegyüttese a lakó és a gazdasági épületekkel együtt. A feltárással egy időben a villa rustica pusztulása során elrejtett pénzlelet is. A település több területén gyűjtöttek római-kori oltárköveket, sírkövek töredékeit, melyek hasonló módon a korszak gazdag emlékének utalnak.



5. ábra: A római villagazdaság területén feltárt pecsételt kerámiák és annak mintái (Miklósity 2012)

Népvándorlás-kor

Biatorbágy a népvándorlás kései időszakában is kedvelt terület volt a földrajzi adottságainak köszönhetően. A 6-8. század között itt élő avar törzsek családjai számos helyen megtelepedtek a Biai-tó déli oldalán, a Füzes-patak és a Hosszú-rétek partjain. Az M1-M0 autópályák elágazásának környezetében a különféle beruházások során, négy lelőhelyen kerültek elő az avarok különböző korú települései és temetői. A csomópont két oldalán a Hosszú-réteken és a 100-as út közelében került elő a környék egyik legnagyobb avar temetője a jellegzetes kőpakolásos sírokkal. Itt került feltárássra egy módos ifjú vitéz sírja a rangját jelző fegyverekkel és viselettel. A Törökbálinti-tó partján egy jelentősebb késő-avar település maradványai kerültek feltárássra a közelmúltban.

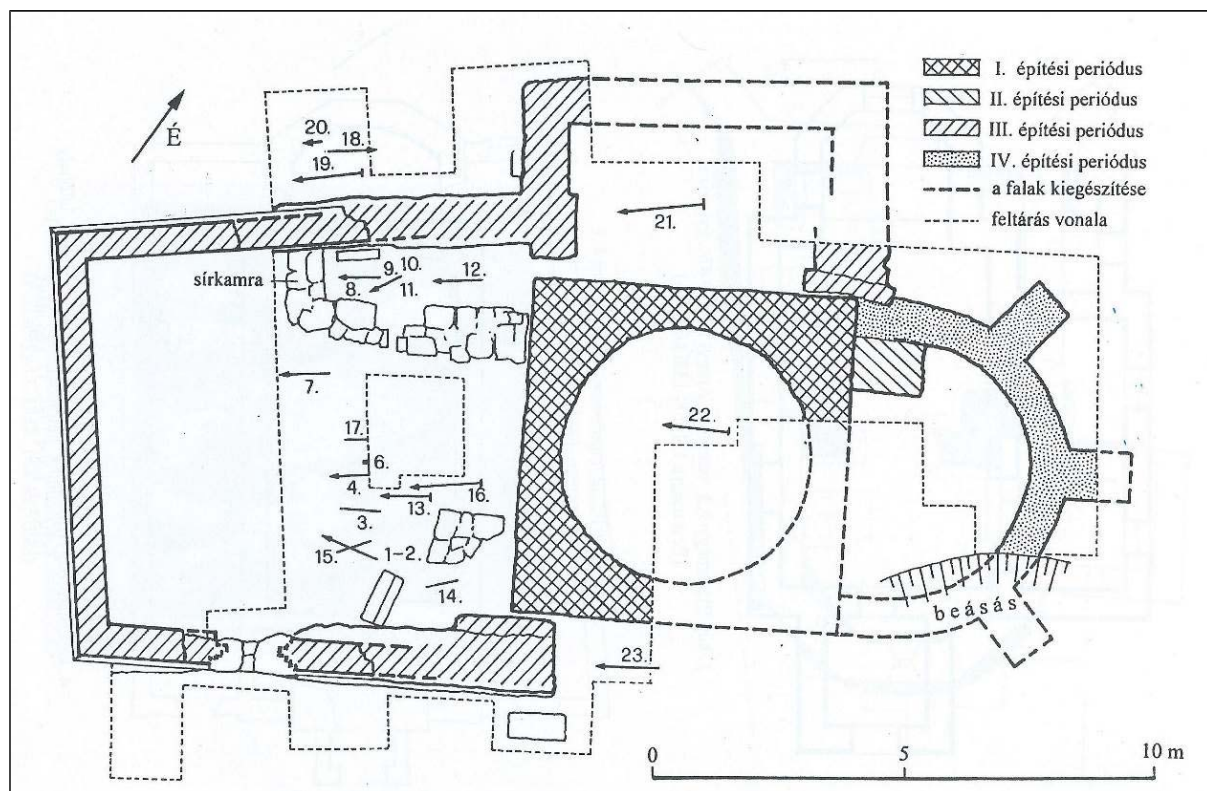
Középkor

Biatorbágy Város közigazgatási területén belül kettő darab a történeti forrásokból is ismert és beazonosítható települést ismerünk: Biát és Torbágyot. A középkori Bia (Bya, Biau, Byrwa, Bina) falu első említése 1192-ből származik, mikor is a Monoszló nembeli Makariás ispán birtokai között összeírták a Turbag-i (Torbágyi) erdő alatt a Sceledtou (Biai-tó) mellett fekvő Biau földet. Szentkeresztnek szentelt templomát 1351-ben említik először egy birtok adásvétel kapcsán, melynek során István szlavón bán vásárolta meg a birtokot.

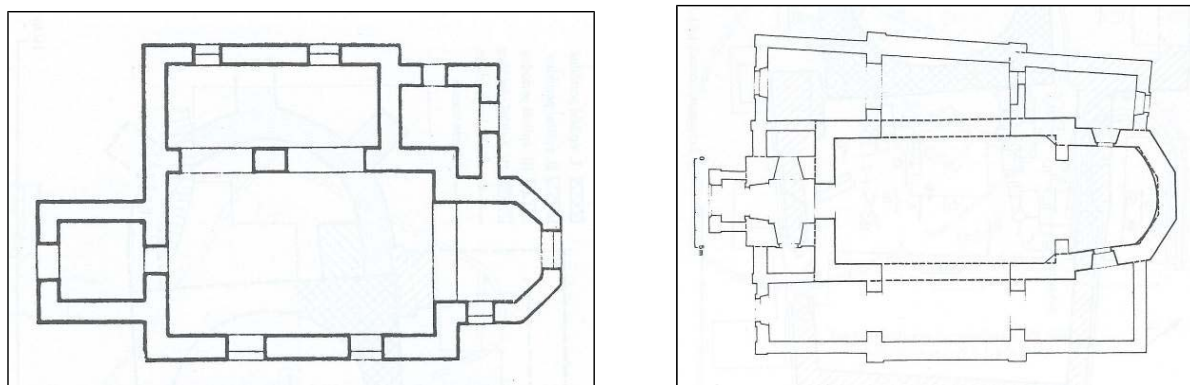
A birtok később visszaszállt a korábbi tulajdonos Chymba István leszármazottaira, mert a tőlük származó Biai család birtoklása egészen a török időkig visszakövethető. A török korban 1559-től már pusztasági település, egészen az 1630-as évek elejéig, mikor is magyar reformátusok telepedtek meg újra. A középkori falu kiterjedését és szerkezetét a belterületi kutatások hiányában nem ismerjük. A Biai-tó felé emelkedő markáns dombon, a református temetőben állt a 20. század elején is a Szent

Kereszt templom romja, melyet 1874-ben Arányi Lajos mért fel. A templom területén 1991-ben és 1993-ban Tettamanti Sarolta végzett egy teljes körű feltárást. Ennek során előkerült egy általa 13. századra keltezett rotunda, melyet 14. században a település közösségének növekedésével, kettő alkalommal is átépítették. A végső formájában egy gótikus egyhajós, sekrestyével rendelkező falusi plébániatemplom működött a törökkorig. A 17. században visszatelepülő reformátusok vélhetően már nem újítták meg, 1745-ben már erősen romos templomként említik.

A középkori Torbágy (Turobag, Turbag, Torbagh) erdejét Anonymus is említi Silva Turobag-ként. A település első említése a Bia kapcsán említett 1192-es oklevélhez köthető. A faluban keltezte oklevelét 1270-ben V. István király. 1283-ban egy birtokcsere kapcsán, majd 1390-ben Zsigmond király Stibor pozsonyi ispánnak és testvéreinek adott adományozása kapcsán említik. A 15. században számos alkalommal rangos gazdát cserél a település, így kerül Barankovich szerb despotától Guti Ország Mihály és leszármazottai kezébe. Jelentőségét jelzi, hogy a török háborúk ellenére is számos alkalommal eladományozzák. A 17. században azonban elpusztul, majd 1712-től német ajkú telepesekkel települ be.



6. ábra: Bia középkori Szent Kereszt templom feltárási alaprajza (Tari 2000)



7. ábra: Torbágy középkori eredetű r.k. plébániatemplom Arányi L. és Virág D. felmérései (Tari 2000)

A település középkori eredetű templomát 1333-ban említik először. A ma is álló római-katolikus plébániatemplom többszörösen átépített formájában őrzi a középkori részleteket. A templomot Arányi Lajos 1874-ben felmérte, mikor még álltak a kerítőfal maradványai. Utána 1880-1881 során a templomot átépítették, a középkori hajó oldalfalait egy új kereszthajóval kiváltották. A középkori település kiterjedése és szerkezete sajnos itt is sem került megkutatásra. A történeti településközpontban, a Dózsa György utcában előkerült középkori jelenségek és leletek jelzik a település egykori helyét. A falu kiterjedését jelezheti a Szent László utca végén megfigyelt Árpád-kori településrészlet. A külterületen ezen felül kisebb, főként Árpád-kori telepnyomokra utaló leleteket ismerünk.

IRODALOM:

- Horváth et al. 2003., Horváth L. – Reményi L. – Tóth A.: Régészeti kutatások az M0 autópályát bővítése kapcsán. In: Régészeti kutatások 2003., 27-49.
- Mali 2014., Mali Péter: Biatorbágy–Szarvasugrás középső bronzkori temetője. In: Múltunk a föld alatt. Újabb régészeti kutatások Pest megyében. Szentendre 2014., 23-50.
- Miklósity 2009., Miklósity Szőke Mihály: Településmaradványok Biatorbágyon – I. Római villagazdaság, In: Biatorbágyi Krónika 2009. november
- Miklósity 2012., Miklósity Szőke Mihály: Római kori pecsételt kerámia Biatorbágy – Kukorica-dűlő lelőhelyről, In: Évkönyv és jelentés a K.Ö.SZ. 2009. évi feltárásairól, Budapest, 2012., 223-251.
- Ottományi 2008. Ottományi Katalin: A római-kor emlékei Pest megyében. In: Pest megye monográfiája. In: Torma István – Fancsalszky Gábor (szerk.): Pest megye monográfiája I/1. A kezdetektől a Honfoglalásig. Budapest 2007 [2008] 249–341.
- Régészeti kutatások Magyarországon 1999., 172., Budapest 2000.
- Régészeti kutatások Magyarországon 2002., 181-182., Budapest 2003.
- Régészeti kutatások Magyarországon 2003., 165., 166. Budapest 2004.
- Régészeti kutatások Magyarországon 2004., 178., Budapest 2005.
- Régészeti kutatások Magyarországon 2005., 149-150., Budapest 2010.
- Régészeti kutatások Magyarországon 2006., 160., Budapest 2007.
- Régészeti kutatások Magyarországon 2008., 152-153., Budapest 2009.
- Régészeti kutatások Magyarországon 2009., 149-150., Budapest 2010.
- Simon 1993., Simon László: Kőpakolásos temetkezések a biatorbágyi avar temetőben (előzetes jelentés) HOMÉ XXX-XXXI/2 (1993) 141-170.
- Tari 2000., Tari Edit: Pest megye középkori templomai In: Studia Comitatus 27. Szentendre 2000., 16-17., 180-181.
- Torma 1986., Torma István (szerk.): Magyarország Régészeti Topográfiája (MRT) 7. kötete, Budapest, 1986., 29-38, 331-335.

Régészeti lelőhelyek védelme

- Nyilvántartott régészeti lelőhely

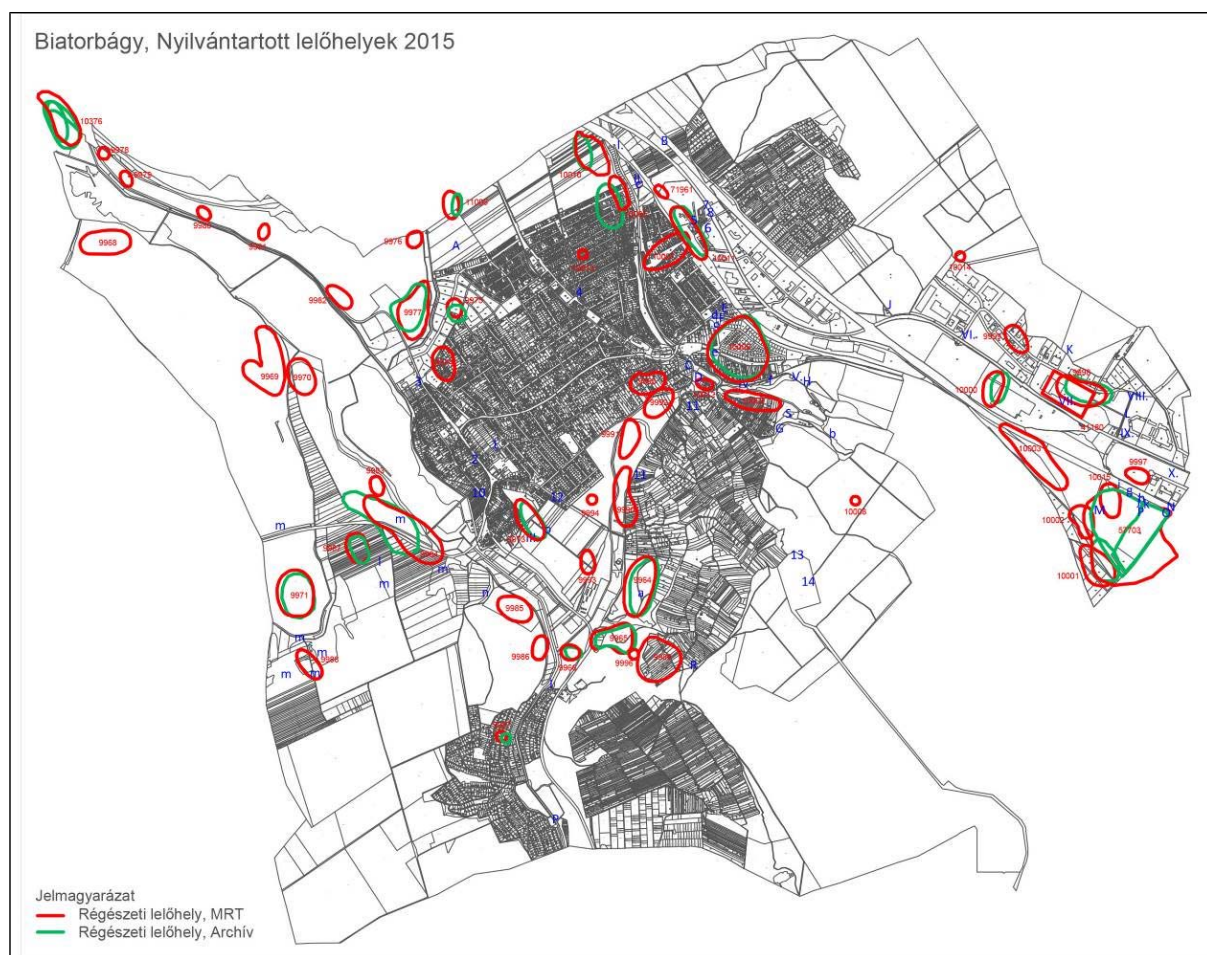
A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv.) 11. §-a alapján a területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak.

- Műemléki védelem

A Dózsa György út lelőhelyen (10007) található torbágyi Római katolikus plébániatemplom és annak környezete **országos műemléki védelem** alatt áll.

- Természetvédelmi terület

Az Öreghegyen (9967) lévő sáncok, a Pap-réti dűlőben (9987) és a Nagy-hegyen (10009) található Vátya földvárak az 1996. évi LIII. természetvédelmről szóló törvény alapján ex-lege természetvédelmi hatálya alá esnek.



8. ábra: Biatorbágy Város területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Biatorbágy régészeti lelőhelyeinek bemutatása

Azon	MRT	Lelelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
9964	7/1/3	Öreg-hegy	középső neolitikum késő neolitikum középső rézkor késő rézkor kora bronzkor középső bronzkor középső bronzkor késő bronzkor késő vaskor, kelta késő vaskor római kor Árpád-kor ismeretlen kor	település település település település település település település település település település település település erődítés, földvár	0134/2, 0135
9965	7/1/4	Öreg-hegy	középső bronzkor késő bronzkor római kor	település település épület	0132/22, 0132/23, 0133, 0134/1, 0134/2, 0132/21, 0132/20, 0132/19, 0132/18, 0132/24, 0137
9966	7/1/5	Kis-tói- földek	késő bronzkor római kor Árpád-kor	település település település	0153, 0152/1
9967	7/1/45	Bolha-hegy	római kor ismeretlen kor	épület sir	6393, 6394, 6383, 6384, 6382, 6375, 6381, 6380, 6376, 6377, 7465, 7464, 7468, 7469, 7470, 5801/1, 6389, 6388, 6387, 6386, 6378, 6379
9968	7/1/7	Tó-melléki- dűlő	késő bronzkor népvándorlás kor	település település	0210
9969	7/1/8	Tó-melléki- dűlő	bronzkor római kor népvándorlás kor középkor	település település település település	0210
9970	7/1/9	Tóparti-dűlő	római kor	épület	0210, 0215/2, 0215/1, 0218/1, 0216, 0214
9971	7/1/10	Pap-rét	középső neolitikum késő bronzkorÁrpád-kor	település település	0206
9973	7/1/43	Református temető	középkor késő középkor középkor középkor	templom halastó temető település	313, 437/1, 401, 403, 404, 407, 0172/3, 0172/9, 0172/12, 397, 420, 399, 398, 312, 0172/13, 0172/11, 0172/10, 0172/26, 0172/27, 405, 406, 411/1, 408, 402, 400
9974	7/1/13	Halál-domb	kora bronzkor középső bronzkor	település település	1079/1, 1079/2, 1063/1, 1065/15, 1065/14, 1075/2, 1080, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 1075/1, 1065/10, 1065/9, 1065/8, 1065/13, 1082, 1083, 1076/1, 1072/1, 1065/18, 1070/2, 8743/27, 1068/1, 1067, 1064, 1065/5, 8743/25, 8743/28, 1074/2, 1065/17, 1065/16,

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
					1065/19, 1066, 923, 02/22, 03, 8744, 8745, 1065/11, 8743/26, 1078/2, 1081, 1065/12, 1065/7, 1065/4, 1071, 1070/1, 1072/2, 1073, 1061/2, 1068/2, 1069, 1065/6, 1058/1, 1059/2, 1060/1
9975	7/1/14	Disznó-lapos	bronzkor késő bronzkor	szórványlelet település	8743/32, 8743/21, 8743/38, 8743/7, 03, 7902, 7903, 8743/16, 8743/20, 8743/37, 8743/23, 8743/22
9976	7/1/15	Disznó-lapos	népvándorlás kora, avar	település	0170/12, 0309
9977	7/1/16	Disznó-lapos	bronzkor	település	309, 0309, 0310
9978	7/1/17	Szabad-föld	római kor	település	0308, 0309, 0306/6
9979	7/1/18	Szabad-föld	őskor	település	0309, 0306/6
9980	7/1/19	Szabad-föld	késő bronzkor késő rézkor	település település	0309
9981	7/1/20	Pörösök- dűlő	késő középkor	település	0309
9982	7/1/21	Pörösök- dűlő (Kerek- domb)	késő vaskor, kelta római kor Árpád-kor	település település település	0308, 0309
9983	7/1/22	Tóparti-dűlő	késő vaskor, kelta római kor	település település	0218/1
9984	7/1/23	Etyeki- domb	római kor Árpád-kor	település település	0199/18, 0199/19, 0199/20, 0199/23, 0218/1, 0199/26, 0199/27, 0199/28, 0199/29, 0199/15, 0199/16, 0200, 0216, 0201/21, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/11, 0199/14, 0199/31, 0199/30, 0199/25, 0218/2, 0199/22, 0199/21, 0218/3, 0199/24, 0201/12, 0201/17, 0201/18, 0201/19, 0201/20, 0201/22, 0201/10, 0199/13, 0199/12, 0199/11, 0199/10, 0219/1, 0208, 0199/17, 0201/14, 0215/42
9985	7/1/24	Bolha-hegy	kora bronzkor Árpád-kor	település település	0177, 0176/10, 0178/6
9986	7/1/25	Bolha-hegy	római kor Árpád-kor	szórványlelet település	0177, 0178/6, 0176/9
9987	7/1/26	Pap-réti- dűlő	középső bronzkor	földvár	0201/14, 0201/11, 0201/10, 0201/9, 0201/8, 0201/7, 0201/23, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12, 0201/24, 0201/25, 0201/26, 0201/27, 0201/28, 0201/29, 0201/30, 0201/31, 0201/32
9988	7/1/27	Köves-dűlő	kora bronzkor	település	0190/54, 0191/4, 0190/51, 0191/3
9989	7/1/28	Öreg-hegy	késő vaskor, kelta	bizonytalan jellegű lelet	4712, 4713, 4678, 4698/1, 4672/1, 4685, 0132/24, 4688,

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
			középső bronzkor kora bronzkor	település település	4689/1, 4684, 4692/2, 4693/1, 4701, 4696/1, 4695, 4693/2, 4697, 4696/2, 4693/3, 4686, 4687, 4715, 4714, 4710, 4707, 4692/1, 4680, 4681, 4690, 4691, 4689/2, 4664, 4665, 4670, 4671, 4677, 4679, 4698/6, 4698/7, 4702, 4698/5, 4704, 4682, 4694, 4692/3, 4698/4, 4698/3, 4700, 4698/2, 4683/1, 4709, 4708, 4716, 4669, 4668, 4667, 4666, 4703, 4705, 4676, 4706, 4673
9990	7/1/29	Kutya-hegy	Árpád-kor	település	0156, 4139/1, 4138, 4333/3, 4333/4, 4334/3, 4342/2, 4340, 4343/2, 4343/3, 4343/4, 4334/1, 4333/7, 0170/4, 0170/2, 4343/5, 4341, 4345, 4332, 4346/2, 0165, 4333/5, 4333/6, 4334/2, 4137/3, 4136/2, 4335, 4336, 4337, 4338, 4339, 4342/1
9991	7/1/30	Kutya-hegy	középső neolitikum	település	0156, 0165, 0157
9992	7/1/31	Kutya-hegy	bronz kor népvándorlás kor középkor	település település település	0165, 0158/1, 7883/1, 0158/12, 0158/11, 0158/6, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 0158/3, 0158/14, 0158/7, 7882, 7878, 7876, 7849, 7880, 7879, 7867, 7875, 7868, 0158/10, 0158/9, 0158/13
9993	7/1/32	Sóskútimagor	középső neolitikum Árpád-kor	település település	0172/3, 0172/7, 0172/6, 0172/8, 0172/23, 0171/3, 0172/21, 0172/22
9994	7/1/33	Urasági-tag	honfoglalás kor Árpád-kor	település település	0170/4
9995	7/1/34	Urasági-tag	középső bronzkor népvándorlás kor	település település	750, 749, 748, 7879, 7880, 7883/4, 745, 744/1, 7874, 743/2, 742/1, 7877, 7859/1, 737, 7876, 7878, 7882, 739, 7868, 7875, 7867, 7858/1, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 741, 742/2, 743/1, 7881, 7884, 746, 747/1, 7859/3, 7865/2, 7859/4, 752, 7859/2, 7873, 7865/1, 738/1, 738/2, 7883/5, 747/2, 767/1, 768
9996	7/1/41	Öreg-hegy	középkor	kaptárkő	0132/24
9997	7/34/1	Hosszú-rétek	római kor	település	2399/9
9998	7/34/2	Kelényi- tanya	késő bronzkor késő középkor	település faragott kő	7703, 7768, 7704, 7763/2, 7766, 7767, 064/11, 064/10, 064/9, 066, 067
9999	7/34/3	Út melletti dűlő	középső neolitikum	település	7738, 7739, 7780, 7781, 7788, 7779, 7736, 7745, 7721/8, 7790, 7721/5, 7721/6
10000	7/34/4	Mocsaras- dűlő	középső neolitikum középső neolitikum	épület kőeszköz	7724/43, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41,

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
			őskor késő rézkor középső neolitikum	település település település	7724/39, 7724/40, 7724/36, 7724/42
10001	7/34/5	Tyúk-berek	középső neolitikum Árpád-kor	település település	7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7702/32, 7702/19, 7712/2, 080/3, 7712/4, 7712/9, 7712/3, 7712/6, 7708/1, 7707/1, 7710/1, 7706/1, 7702/1, 7709
10002	7/34/6	Tyúk-berek	középső neolitikum kora bronzkor	település település	7702/1, 7702/32, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 080/3, 079/2, 7716/4, 7716/10, 7716/9
10003	7/34/7	Hosszú-rétek	késő bronzkor	település	079/2, 079/5, 079/4, 029
10005	7/34/9	Káposztás- dűlő	neolitikum késő vaskor, kelta késő vaskor, kelta római kor Árpád-kor	település település település település település	8187, 8188, 8189, 8224, 8223, 8222, 8221, 8199, 8218, 8210, 8207, 8208, 012/44, 6919, 6918, 6917, 1814/1, 8219, 8220, 8200, 8201, 8202, 8203, 8204, 8206, 8109, 6926, 6920, 1768, 8205, 8196, 8195, 8194, 8193, 8192, 8191, 8190, 8198, 8158, 8159, 8113, 1812, 8103, 8213, 8212, 8107, 8105, 8106, 8214/4, 8214/5, 1813, 8209, 8211, 8131, 1810, 1809, 1808, 8112, 8111, 8110, 1769, 1790, 1811, 1770, 6922, 6921, 8160, 8197, 8108, 6913, 8104, 8102, 8217, 8214/3, 6929
10006	7/34/10	Szarvasugrá s	rézkor kora bronzkor középső bronzkor középső bronzkor késő bronzkor	település település település temető település	8627, 2217/12, 8718, 8719, 8720, 8721, 8633, 2317/4, 2317/5, 8601, 8619, 8618, 8617, 8638, 8650, 8637, 8651, 8600, 8624, 2217/11, 8631, 8632, 8723, 8689, 8611, 8612, 8613, 8722, 8630, 8641, 8628, 8642, 8629, 8636, 8691, 8687, 8686, 8680, 8672, 8717, 8649, 8620, 8621, 8622, 8623, 8634, 8668, 8679, 8677, 8665, 8635, 8678, 8681, 8702, 8704, 8626, 8683, 8706, 8707, 8698, 8713, 8608, 8609, 8610, 8688, 8614, 8676, 8673, 8674, 3415, 8655, 3422, 3442/1, 3438/5, 3436/7, 3431/7, 3431/1, 3438/2, 3451/2, 3436/3, 3436/2, 3431/8, 3428/3, 3428/2, 8714, 8715, 8644, 8643, 8656, 8919, 8640, 8716, 087/6, 3414/2, 3442/2, 3433/2, 3451/1, 3431/9, 3428/1, 8675, 8682, 3453, 3458, 3429/4, 3429/3, 3431/4, 3431/5, 8684, 8685, 3429/1, 3424, 8661, 8616, 8615, 8670, 8669, 8701, 8700, 8699,

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
					8705, 8703, 8645, 8657, 3419, 3421, 3437, 3438/3, 3436/4, 3427, 8667, 8666, 3434/2, 3434/1, 3426, 3425, 3438/1, 3429/2, 3434/4, 3434/3, 3457, 3456, 3455, 3454, 3436/6, 3436/5, 3417, 3418, 3423, 3413, 3414/4, 3414/1, 3436/1, 3429/5, 3448, 8664, 8654, 8653, 8663, 8658, 3431/3, 3433/1, 087/19, 087/5, 3443/1, 3444, 3443/2, 3438/4, 3450/1, 3449, 8659, 3431/2, 8918, 8917, 090/6, 8708, 8709, 8710, 8711, 8712, 3434/5, 3420, 8671, 8652, 8639, 8648, 8647, 8646, 3412, 8660, 8662
10007	7/34/11	Dózsa György utca	középkor középkor késő középkor	település templom halastó	1987/5, 2053, 2054, 2040, 2090/2, 2051, 1987/3, 2028/5, 2029/3, 2038/3, 2078/2, 2037/2, 2035/2, 2082/1, 2083/1, 2084/2, 2038/4, 2080/2, 2076/1, 2075/2, 2087/1, 2088/1, 2089/2, 2039, 2091, 2056, 2055, 2052, 2047, 1987/6, 2086/1, 2037/1, 2036/1, 2033/2, 2031/2, 2085/1, 2081/1, 2033/1, 2034/1, 2077/2, 2079/2, 2076/2, 2075/1, 2074/1, 2082/2, 2081/2, 2032/1, 2030/3, 2084/1, 2029/2, 2030/5, 2030/4, 2031/1, 2035/3, 2313/4, 2080/1, 2030/2, 2079/1, 2078/3, 2077/1, 2032/2, 2033/3, 2034/2, 2028/4, 2027, 2313/1
10008	7/34/12	Kő-hegy	őskor középkor	település kaptárkő	0113/1
10009	7/34/13	Nagy-hegy	középső bronzkor	földvár	098/4, 3662, 3706, 3705, 3701, 3709, 3689, 3686, 3685, 3669, 3697, 3696, 3693, 3699, 3704, 3710, 3692, 3682, 3694, 3695, 3672, 3684, 3708, 3609, 3608, 3607, 3606/2, 3700, 3702, 3707, 3703, 3675, 3712, 3711, 3677, 3670, 3602, 3601/2, 3721, 3720, 3671, 3665, 3676, 3679, 3680, 3681, 096/7, 3664, 3698, 3715, 3714, 3713, 3716/2, 3604/1, 3603, 3683, 3687, 3688, 3690, 3691, 3673, 3674, 3678, 3605/2, 3604/2, 3719, 3718, 3717, 096/6, 096/5, 096/4

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
10010	7/34/14	Káposztás- dűlő	késő bronzkor római kor római kor	település település épület	012/23, 012/24, 012/25, 012/26, 012/27, 012/28, 012/29, 012/30, 012/31, 012/32, 012/33, 012/34, 012/35, 012/36, 012/37, 012/38, 012/39, 012/40, 012/44, 012/41
10011	7/34/15	Kő-domb	középső neolitikum	település	1987/1, 2018/1, 2021/1, 2021/2, 2011/47, 017/2, 2011/49, 2018/3, 2018/4, 2027, 2313/1, 2313/4, 2060, 2059, 2058/3, 2313/6, 2313/7, 019/14, 2061/1, 2063, 2065, 2020, 2019/1, 019/13, 2062, 2019/2
10012	7/34/16	Nagy-hegy alja	késő rézkor középső bronzkor középkor Árpád-kor	település település település település	6608, 6610, 6601, 6602, 6603, 0159, 0162/4, 6606, 6605, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6604, 6609
10013	7/34/17	November 7. utca 36.	Árpád-kor	bizonytalan jellegű lelet	1744, 1745, 1756, 1757, 1749, 1755, 1754, 1746, 1721, 1720, 1719, 1718
10014	7/34/18	Torbágyi- erdő (Köszörűkő- hegy)	paleolitikum	szórványlelet	059/2, 059/1
10015	7/34/19	Hosszú-rétek	bronz római kor népvándorlás kor	település épület település	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
41180	nincs	Budapark bevásárlókö- zpont	kora bronzkor római kor népvándorlás kor, avar	település temető temető	7703, 067
57703	7/36/6	Biatorbágy- Törökbálint- Kukorica- dűlő	középső neolitikum rézkor kora bronzkor középső bronzkor késő bronzkor késő vaskor, kelta római kor, kelta római kor római kor római kor népvándorlás kor, avar népvándorlás kor, avar Árpád-kor	település település település település település település település település éremlelet épület település temető település	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 076/7, 7702/33, 7719, 3310
71961	nincs	Vasútállom- ás	neolitikum	település	2011/47, 019/13, 019/16
10376	7/1/6	Herceghalo- m - Ürestariszny- a	késő bronzkor római kor	település település	0221/1
11006	7/13/27	Páty – Disznó-lapos	késő bronzkor	település	04/21, 04/22, 04/23,

A tervezett módosítási szándékok bemutatása

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
10	<p>Biai tó déli részén lévő K-SZF területek</p> <p>A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.</p>	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	<p>Hegylábi K-SZF területek</p> <p>A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.</p>	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	<p>Barackvirág terület</p> <p>A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja.</p> <p>A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.</p>	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13-14.	<p>Volt honvédelmi terület, részben beépített.</p> <p>Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület.</p> <p>Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.</p>	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület
III.	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közüti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás miatt az M0 határának rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület
IX.	Premier Outlet terület térsége	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése		
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA

Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken A vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA

Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
C	<p>Szilvamacsok terület</p> <p>A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása.</p> <p>A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.</p>	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
D	<p>9101 hrsz.-ú terület térsége</p> <p>Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges</p>	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	<p>Szarvasugrás</p> <p>A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás</p>	Közüti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	<p>Szarvasugrás</p> <p>A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása</p>	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	<p>Iharos, sportterület</p> <p>A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.</p>	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	<p>Forrás utca</p> <p>A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.</p>	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	<p>Pecsa-tó mellett található üdülőterület</p> <p>A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.</p>	Közüti közlekedési terület	Hétvégiházak üdülőterület

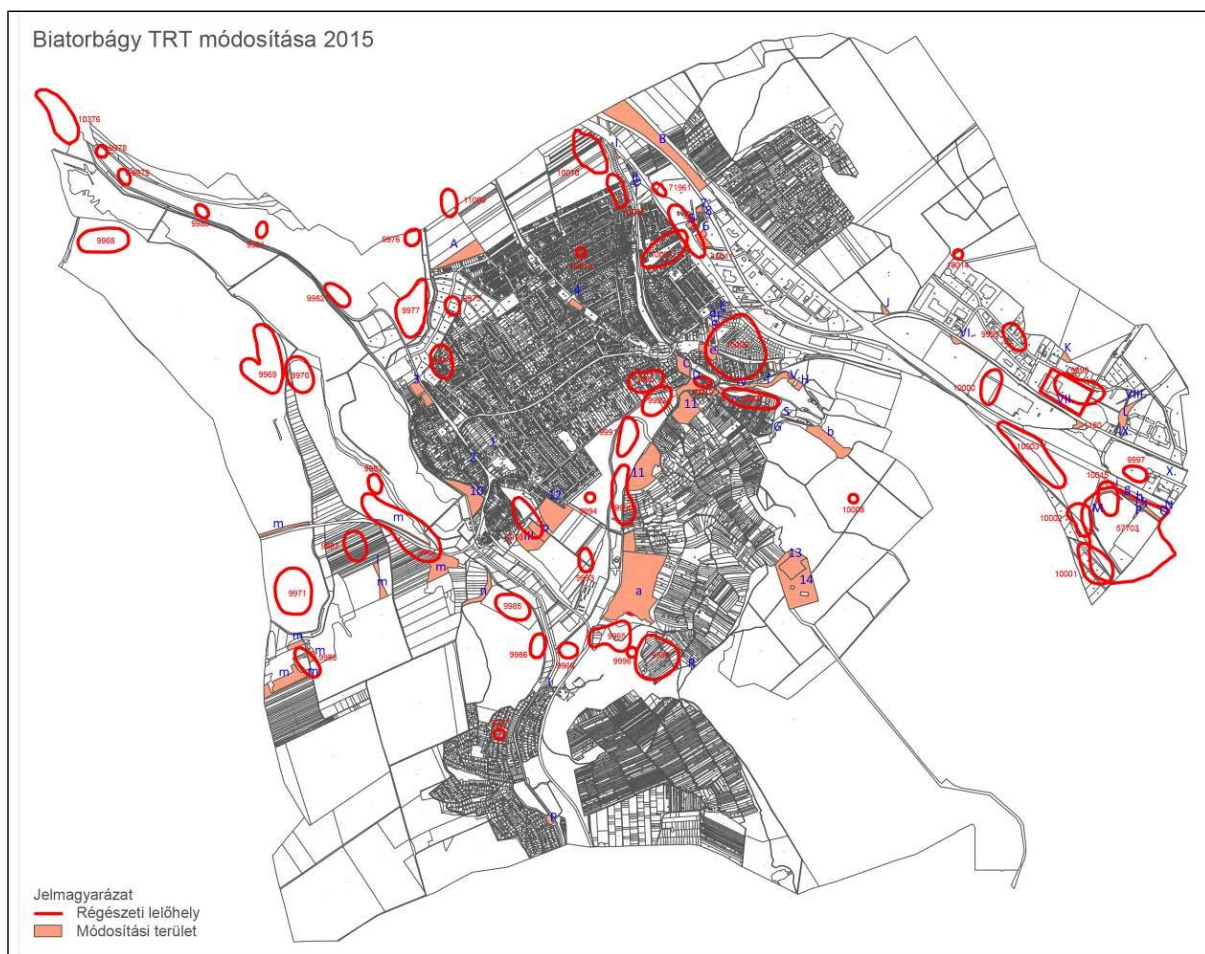
3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA

Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érinteti, térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közüti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos településszerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O		Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P	A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Közüti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl.: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak /alrészleteknek megfelelő területfelhasználás.	Közüti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztés i ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
b	Iharos A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolt. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.	Zöldterület,	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
c	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út kialakítása miatt szükséges változás.	Közüti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
d	Viadukt Hatályos szabályozás, és az épülő csomópont miatt történő változás.	Zöldterület	Közüti közlekedés területe
e	Viadukt környezete Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. Erdőtervezett erdőterület-védelmi célú-, ezért erdőterületbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Védelmi erdőterület
f	Forrás utca térsége 095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Vízgazdálkodási terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA

Fejlesztés i ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
g	Tópark térsége	Erdőterület	Vízgazdálkodási terület
h	A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Közüti közlekedés területe
i		Közüti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
j		Vízgazdálkodási terület	Közüti közlekedés területe
k		Vízgazdálkodási terület	Közüti közlekedés területe
l	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
m	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület
n	0196 hrsz.-ú terület A terület a valóságban nem erdőterület, az erdőterv nem tartalmazza. Erdőterületi besorolása nem indokolt.	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
o	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Zöldterület	Korlátozott mezőgazdasági terület
p	Peca-tó A Pecató területének déli része a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület



8. ábra: Biatorbágy Város területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a módosítási területek

A tervezett módosítási szándékok hatása a régészeti örökségre

RÉGÉSZETI LELŐHELYEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK

A tervben szereplő vizsgált módosítási, illetve fejlesztési szándékok jelentős többsége nem érint ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely területét.

A korábbi TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, módosuló beépítésre szánt területfelhasználások

- Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)

5. módosítási terület

Érinti a 10011 lelőhelyet, azonban a tervezett módosítás a valós területhasználathoz igazodik, ezért nem gyakorol hatást a régészeti lelőhely állapotára.

6. módosítási terület

Érinti a 10011 lelőhelyet és a jelenleginél intenzívebb beépítésre ad lehetőséget. A Állomás u. – Dózsa Gy. út sarkán álló beépítetlen terület esetében számolni kell a lelőhely veszélyeztetettségének lehetőségével. Ezt a későbbi tervezés során figyelembe kell venni és a sürgős bolygatások elkerülésére kell törekedni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a beruházás terhére megelőző feltárást kell végezni.

9. módosítási terület

Érinti a 10006 lelőhelyet, azonban a tervezett módosítás a valós területhasználathoz igazodik, ezért nem gyakorol hatást a régészeti lelőhely állapotára.

11. módosítási terület

Érinti a 9990 lelőhelyet, azonban a tervezett módosítás a valós területhasználathoz igazodik, ezért nem gyakorol hatást a régészeti lelőhely állapotára.

A korábbi TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, módosuló beépítésre nem szánt területfelhasználások

- Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)

III. módosítási terület

A beépítésre szánt lakóterületből mezőgazdasági területbe történő visszasorolás érinti a 9973 lelőhelyet és annak megőrzését segíti elő jelentős mértékben. A terület jelenleg is szántóművelés alatt áll.

IV. módosítási terület

Érinti a 10009 lelőhely szélét, a tervezett zöldterület a lelőhely megőrzését segíti elő.

A korábbi TSZT-ben beépítésre nem szánt területfelhasználások módosulása

- Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt területfelhasználással

D módosítási terület

A tervezett különleges beépítésre szánt sport terület érinti a 10012 lelőhely szélét, ahol a régészeti emlékek veszélyeztetettségével kell számolni. Ezt a későbbi tervezés során figyelembe kell venni és a szükségtelen bolygatások elkerülésére kell törekedni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a beruházás terhére megelőző feltárást kell végezni.

M, N, O, P módosítási területek

A tervezett módosítások érintik az 57703 és részben a 10012 lelőhelyek már feltárt területeit. A valós területhasználathoz való igazodás nem befolyásolja a lelőhelyek állapotát.

- Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt területfelhasználással

e, módosítási terület

Érinti a 10006 lelőhelyet, azonban a tervezett módosítás a valós területhasználathoz igazodik, ezért nem gyakorol hatást a régészeti lelőhely állapotára.

g, h, i, j, k, módosítási területek

A tervezett módosítások érintik az 57703 lelőhely már feltárt területeit. A valós területhasználathoz való igazodás nem befolyásolja a lelőhelyek állapotát.

m, módosítási terület

Az erdőterületek tervezett rendezése érinti a 9984, 9988 lelőhelyeket, azonban az átsorolás a valós területhasználathoz igazodik, nem gyakorol hatást a régészeti örökségre.

o, módosítási terület

A tervezett mezőgazdasági területbe történő átsorolás a valós területhasználathoz igazodik, mert a jelenleg zöld területbe besorolt rész szántóművelés alatt áll. Ez közvetlenül nem befolyásolja a lelőhely állapotát.

A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban a 39/2015. (III. 11.) Kormány rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3. § (a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64.§-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében a területileg illetékes Kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatalát, mint szakhatóságot meg kell keresni.

A Kötv. 11§-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során a megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

A Korm. rendelet 4.§(1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető.

Az Kötv. 19. § (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatását célzó beruházásokra.

A Kötv. 22.§ (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

- Régészeti megfigyelés

A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében, régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7.§ 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

- Próbafeltárás

A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeznek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert.

- Teljes felületű feltárás

A Kötv. 22.§ (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárás írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22.§ (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22.§ (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20.§ (4) bekezdés és a Kötv. 22.§ (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A megelőző feltárássra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22.§ (10) bekezdés írja elő.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19.§ (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19.§ (4) bekezdés értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

A Kötv. 22.§ (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárássra jogosult intézményt bízhat meg.

A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv.19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előírányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv. 23. §. (1)). A feltárássra jogosult intézményekről Korm. rendelet 21. §-a rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a Korm. rendelet 11-18 §-a határozza meg. Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetén a Korm. rendelete 19-25 §-a alapján kell eljárni.

B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére a Kötv. 24. § (1) bekezdése szerint. Ha bármilyen tevékenység során régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) a Kötv. 24. § (2) bekezdés értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és a feltárássra jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

A Biatorbágy Város közigazgatási területén összesen 55 darab azonosított, régészeti lelőhely van nyilvántartva, melyek közül egynek nem ismerjük a pontos helyét.

A tervezett módosítások hatásai

A tervezett módosítási szándékok többsége nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet. Összesen kettő esetben kell kisebb területen számolni régészeti lelőhelyeket érintő fejlesztésekkel. A módosítások által érintett lelőhelyek többségének esetében a kialakult területhasználathoz való igazodás miatt nem kell számolni hatásokkal. Kettő esetben a régészeti örökség megőrzését elősegítő visszavonás került be a tervbe.

Nyilatkozat

A Biatorbágy Város TRT módosítása kapcsán készített Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 39/2015. (III. 11.) Korm. Rendelet és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.



Vágner Zoltán, okleveles régész

oszf: 459/2002



Dr. Türk Attila régész

szakértői szám2.3.1/575-6/2005

Pécel, 2015. november 11.

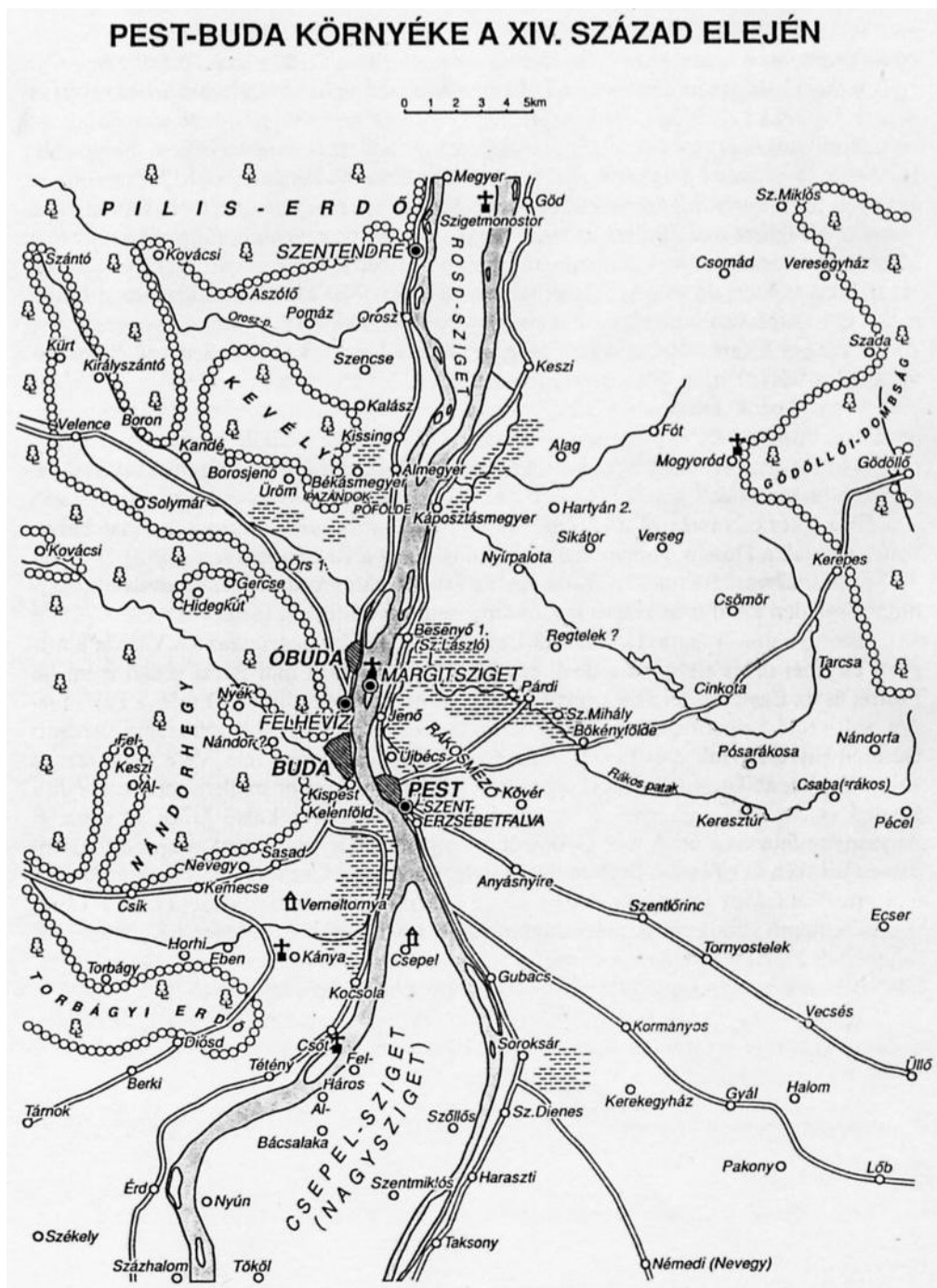
II. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Vizsgálat

Biatorbágy Pest megye nyugati, dunántúli részén fekszik. Északnyugatról az 1984-ig hozzá tartozott Herceghalom, északról Páty, északkeletről Budakeszi, keletről Budaörs, délkeletről Törökbálint, délről Sósút, nyugatról pedig a Fejér megyei Etyek határolja. 2014 óta Érd is határos a várossal.

A város belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt északnyugati-délkeleti irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át.

Településtörténet



Megjelent: Györffy György: Az Árpád-kori Magyarország történeti földrajza. IV. kötetben Liptó, Máramaros, Moson, Nagysziget, Nógrád, Nyitra, Pest és Pilis megye. Akadémiai Kiadó, Budapest (1998).

Biatorbágy környéke már az őskor idején is lakott terület volt, ezt bizonyítják a réz- és bronzkorból származó leletek. A római birodalom idején elszórt villagazdaságok és épületcsoportok álltak a területén. Az avarok lakta Kárpát-medencében a Hosszúrétek völgye már lakott hely volt, melynek nyomaira az 1991-es és 2003-as ásatások szolgálnak bizonyítéknak.

A két településrészt az 1192-es oklevélben említették először Biaként és Torbágyerdőként: a *Torbágyerdő* alatt *Biuai* szerepel egy birtokösszeírásban. A középkori Bia település régi központja a Szent-Kereszt templom környékére tehető, mely a nagyközség déli részén, a református temetőben található. Ezt bizonyítja a temetőben és az attól délre és keletre lévő területeken található 11-17. sz.-ból származó cserépdarabok is. Az 1351-ben oklevélben megemlített templomnak csupán a romjai láthatók: a nyugati oromfala ablaknyílással, az oldalfalak csatlakozásának maradványaival, lábazati párkánnyal, sarok armírozással.

A XV. század elején Bia és Torbágy a szerb despota, Brankovics György tulajdonát képezték. Később fejlődésük azonban külön irányt vett. Bia a XV. század közepéig a Semsei család tulajdonában volt, majd V. László király 1455-ben Tahi Botos Péternek és Istvánnak, illetve Farnosi Vidfi Lászlónak adományozta hűbértulajdonul. A település birtokosa 1580-81-ben egy török adófizető-jegyzék szerint Kahalik bég volt.

pusztult el a két település. Bián 1541 után egyre kevesebben éltek és végül 1562-re elnéptelenedett a falu. Torbágy már 1546-ban elnéptelenedett.

A török kiűzése után Biára többségében magyar családok települtek vissza, de nem az eredeti faluba (református temető környéke), hanem mellette építették újjá a falut. (A mai Nagy utca, Rákóczi utca, Tópart utca és környéke.) A magyarokon kívül más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide.

Torbágyra csak a XVIII. sz. első éveiben telepítettek be katolikus vallású, német ajkú lakosságot Zinzendorf irányításával. Az idegen környezethez való nehéz alkalmazkodást és a terület rossz állapotát figyelembe vették, így három év adómentességet kapott a falu a földterületek termővé tétele érdekében. Ebben az időszakban Bia volt a jelentősebb falu. A nehézségek ellenére a faluban hamarosan kápolnát, majd templomot építettek és 1710-ben már volt iskolaterem is. A református templomot 1710-ben építették.

1712-től Bia a Farkas és Hochenberg család tulajdona volt fele-fele arányban. 1739-ben a nagy pestisjárványban a falu lakóinak fele meghalt. Bia földbirtokosai a helyükre német családokat telepítettek be. Közben 1768-ban tulajdonosváltás történt. Az új tulajdonos, báró Sándor Antal ellen fellázadtak a jobbágyok. Bia egy másik része a 18-19. században a Szily család tulajdona volt.

A két település további közös fejlődését befolyásolhatta az is, hogy Biát 1780-ban, mint filiálist, Torbágyhoz csatolták.

Az 1780-as években több malmot telepítettek a biai Szelíd-tó mellé, és ezekben az években történt a patakok szabályozása is. 1811-ben gróf Sándor Vince és Szily József lecsapoltatta a Szelíd-tavat. Ugyanezen év szeptember 16-án az osztrák dragonyosok felgyújtották a falut, leégett a református paplak (az egyházközség anyakönyvei is elpusztultak), valamint 32 ház is porig égett.



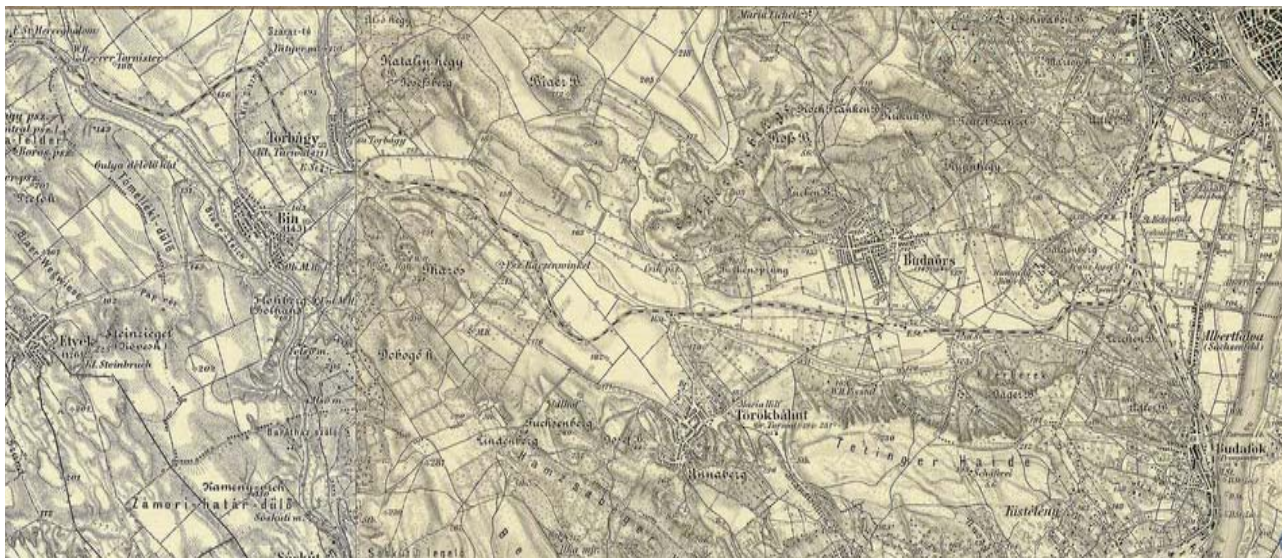
Az első katonai felmérésen (1763-1787) Bia és Torbágy (forrás: mapire.eu)

1823-ban Szent-Anna tiszteletére megépítették a templomot. 1870-re a beépített terület a Sándor-Metternich uradalom biai birtokának 0,7%-át foglalta el. Ebben az időszakban élte virágkorát a gróf Sándor Móric tulajdonában lévő földbirtok. Az emeletes kastélyban működött az uradalmi igazgatóság. Az uradalom a környék legkorszerűbb birtokai közé tartozott. A gróf Sándor család birtoka ezután leányági öröklés útján a herceg Metternich családhoz került. A Szily birtok ugyanakkor a Fáy család tulajdona lett, akik igen szép uradalmat hoztak létre több gazdasági épülettel.



Az második katonai felmérésen (1806-1869) Bia és Torbágy (forrás: mapire.eu)

Az 1875-ös birtokleírásból képet kapunk a biai uradalom épületeiről, melyet külső megjelenéséért és célszerűségért méltattak azokban az időkben. Ekkor már álltak a tiszti- és cselédházak, a birkaakol, a ló- és ököristálló, a fészter és pajta, a magtár, a présház, a pince, a birkamosoda és a góré. Az épületeket kőből és vályogból készítették és cseréppel, faszindellyel vagy náddal fedték. Az építkezési anyagokat tekintve önellátó volt az uradalom, mert a cserepet, vályogot és téglát Gyarmatpusztáról és Sáríspről termelték ki.



A harmadik katonai felmérés (1869-87) Bia és Torbágy (forrás: mapire.eu)

Borovszky Samu közreműködésével készültek el a „Magyarország vármegyéi és városai” kötetei (MEK-OSZK), köztük 1910-ben a „Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye községei”. Ebben mindkét község szerepel:

„Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye a Duna-Tisza közén, legnagyobb részben a Nagy-Magyar Alföld síkságán terül el. Csak éjszak-nyugati felében vannak hegyek. A vármegyét éjszokról Hont és Nógrád, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok, délről Csongrád és Bács-Bodrog, nyugatról Tolna, Fehér, Komárom és Esztergom vármegyék határolják. A vármegye területén van egy törvényhatósági joggal felruházott város: Kecskemét és hét rendezett tanácsú város; ezek: Cegléd, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Nagykőrös, Szentendre, Újpest és Vác. Ezeken kívül van 214 község, melyek közül 193 nagyközség és 21 kisközség.

Járási beosztás.

A vármegye 14 járásra oszlik, a melyeknek községei a következők:...

III. Biai járás (16 község): Albertfalva, Bia, Budafok, Budajenő, Budakeszi, Budaörs, Kistétény, Nagytétény, Páty, Perbál, Telki, Tinnye, Torbágy, Tök, Törökbálint és Zsámbék. - A járás területe 60.721 kat. hold, lakóházak száma 6783 és az összes lakosság 41,066 lélek. A népességből 12.558 magyar, 27.532 német, 570 tót, 8 oláh, 1 kisorosz, 10 horvát, 45 szerb, 342 egyéb (töbnyire cseh-morvák, lengyelek, cigányok és illírek); magyarul tud 24.272; róm. kath. 34.618, gör. kath. 34, ref. 5042, ág. ev. 243, gör. kel. 4, unit. 1, izr. 1095, egyéb 29.

Bia.

Bia, nagyközség és járási székhely a budai hegycsoportban, a budapest-királyhidai vasútvonal mentén, 445 házzal és 2805 lakossal, kik magyar és németajkuak, r. kath. és ref. vallásúak, de legtöbb közöttük a magyar és a r. kath. vallású. A postája távirója és távbeszélője helyben van, vasúti állomása pedig Torbágyon. E község a XV. század első felében a Semsei és a Biai családok birtoka. E családok magvaszakadtával 1455-ben V. László király Tahi Botos Péternek és Istvánnak, továbbá Farnosi Vidfi Lászlónak adta. Ez időből való a Szily kastély, mely utóbb a Fáy család birtokába ment át. Az 1580-81. évi török kincstári adólajstromok szerint pusztá és Khalil aga kezén volt. Évi jövedelmét 1000 akcséra tették. A helység túlélte a török hódoltságot. Az 1695. évi összeírás alkalmával 3/4 portával volt megróva. A református vallás már a XVI. század végén elterjedt a helységben. Valószínűleg a XVI. században pusztult el a helység régi temploma, melynek romjai a református temetőben ma is láthatók. A jelenlegi református templom a XVII. században épült, építési ideje azonban közelebről nem határozható meg, mert 1811-ben az egyház összes irományai elégték. 1849 január 1-én Görgey seregének egy része szállotta meg a helységet, de csakhamar visszavonult Budára. A róm. kath. plebánia 1775-ben főnnállott. 1780-ban mint filiálist, Torbágyhoz csatolták. 1859-ben ismét önállósították. Temploma Szent Anna tiszteletére 1823-ban épült. A gróf Sándor-féle kastélyt Sándor Vincze építtette 1823-ban; ennek fia Sándor Móricz, a ki az

itteni Fáy-féle birtokot is megvette; utána leánya: Sándor Paula, férj. Metternich hercegné örökölte és ő jelenleg a helység legnagyobb birtokosa. Itt a kastélyban őrzik a híres Sándor-féle családi levéltárat, melynek oklevelei 1200-ig nyúlnak vissza. A Szily-féle kastélyban őrizték azelőtt a Szily család gazdag levéltárát is, melyet azonban Szily Kálmán, az Akadémia volt főkönyvtárosa, Budapestre szállíttatott. Hozzá tartoznak 40a következő puszták és majorok: Herczeghalom, Hosszúrét, Iharos, Alsómajor, Móriczmajor, Kozárom, és Csonkatebe, mely azelőtt Ürestarisznya néven volt ismeretes. Bián, a Szily-féle kertben két nagy körtefa áll, melyekhez azt a hagyományt fűzik, hogy azokat Mária Terézia és Grassalkovich herceg ojtották, mikor egyszer Szilyéknél vadászaton voltak. Hogy a község területe már a rómaiak idejében megült hely volt, azt a Herczeghalom pusztán felszínre került római régiségek és épületmaradványok bizonyítják. Hosszúréten is kerültek elő római leletek, de ezek elkallódtak. A határban nagyobb kőbányák vannak és a község alatt fekvő hegy hatalmas, kimosott, meredek, sziklás partjai érdekesen tüntetik fel a hajdani tengerpartot. A községben van herceg Metternich Sándor Paula egyik uradalmi középontja és intézősége, mely a régi gróf Sándor és a Szily-féle kastélyokban tartja hivatalos helyiségeit. Kissé furcsák a község dűlőnevei, melyeknek nagyobb részét valamely állat után nevezték el. Ilyenek a Szarvashegy, Kutyahegy, Üргеhegy, Bolhahegy, Disznólápa, stb.

Torbágy.

Torbágy. Nagyközség a budapest-győri vasút mellett, 270 házzal és 1508 német lakossal, a kik vallásra nézve róm. katolikusok. Posta, táviró és vasúti állomás helyben van. A hagyomány szerint a községhez tartozó erdőben fogadta Árpádvezér Zalán bolgár fejedelem követét. A község 1332-33-ban már fönnállott s ekkor egyháziilag a veszprémi püspökség budai főesperesi kerületéhez tartozott. 1429-ben Brankovics György rácz despota, majd ennek fia Lázár volt az ura. Brankovics Lázár magvaszakadtával Mátyás király 1459-ben Guthi Országh Mihálynak adományozta a helységet. A török hódoltság után újra telepítették. 1715-ben 23, 1720-ban 32 adóköteles háztartással szerepel. Az utóbbi összeírás szerint lakosai, három magyar háztartás kivételével, mind németek voltak. A róm. kath. plebániáról 1716-ban történik említés. Az anyakönyvek 1714-ben kezdődnek. A XIX. század első felében a gróf Sándor és a Szily családok voltak itt földesurak. A tagosítás 1859-ben történt, egyezség útján. Jelenleg Metternich hercegnének szül. Sándor Paula grófnőnek van itt nagyobb birtoka. Van itt önszegélyző-egylet, mint szövetkezet, olvasóköri és temetkezési egyesület. A XIX. század első felében Kis-Torbágy néven volt ismeretes. A községhez tartozik Ráczzug pusztája."

Bia a XIX. század közepétől 1935-ig 16 községből, 41 ezer lakosból álló járás székhelye volt. Hozzá tartozott Albertfalva, Budafok, Nagytétény, Budakeszi, Budaörs, Páty, Zsámbék, Tök, Perbál és Törökbálint is.

Biára és Torbágyra jelentős hatást gyakorolt a vasút átvezetése a két falu közötti területen, egy közös vasútállomással Bia-Torbágy néven. A forgalom 1884-ben indult meg egy vágányon, egy völgyhíddal a Füzes-patak völgyén. A jelentős fejlődést az 1889-ben bevezetett vasúti zónadíj hozta meg, aminek következtében az ingázás megnőtt. A vasút korszerűsítésével megépült második völgyhíd 1898-ban. Ezeket a viaduktokat egy 120-140 m széles és 20-25 m magasságú völgy áthidalásaként építették meg, melyek Biatorbágy jelképévé váltak.

1931. szeptember 12-én Matuska Szilveszter felrobbantotta az egyik sinszálát a viadukton a Budapest-Bécs vonalon közlekedő gyorsvonat alatt, amely kisiklott, majd a gőzmozdony és első kocsijai a mélybe zuhantak. A robbantás 22 halálos áldozatot követelt. A robbantás során a híd szerencsére csak kismértékben rongálódott meg, hiszen, a detonáció valójában csak egy hétméteres sinszálát robbantott ki a helyéből. Így a helyreállítások után még az év október 3-án ismét átadták a forgalomnak.

1933-ban a híd szerkezetét kicserélték. Az új áthidalás eredetileg a pályakorrekció során feleslegessé vált barokki völgyhíd felszerkezete volt. Ez két, egyenként 40,0 m támaszközü, párhuzamos övű, súllyesztett pályás folytácél anyagú híd szerkezet volt. A MÁVAG kivitelezésében készült műtárgyat 1934. május 14-én helyezték forgalomba.

A második világháború végén a németek aláaknázták a völgyhidat, de felrobbantani már nem maradt idejük, mert a szovjetek a vártnál gyorsabban közeledtek.

A hidakat az igényeknek megfelelően többször felújították, főbb szerkezeteiket az elmúlt században többször kicserélték. 1977-re a nyomvonalat északkeletre helyezték át, egy új vasútállomást kialakítva. Így megszűnt a régi nyomvonal, a viaduktokat pedig fokozatosan tönkretette az időjárás. Az állagmegóvás azóta megtörtént, helyi védelem alá kerültek és az egyik viadukton kilátóhelyet létesítettek.

1924 júniusában Magyarország eddig ismert legnagyobb tornádója Bián és Torbágyon végzett hatalmas pusztítást, alig maradt ép ház; többségük erősen megrongálódott, vagy összeomlott. A református templom tornyát letépte a szél és a leírások szerint a Szily-kastély is erősen megrongálódott, a Szentháromság oszlopát és az útszéli kőkereszteket kitörte a helyéből. A tópart környéki épületek a Fő utca és a Plébánia utca is teljesen elpusztult.

1946-ban a világháború után megkezdődött a német lakosság kitelepítése, helyükre spontán és szervezett módon a Kárpát-medence több tájáról (Székelyföld, Erdély, Alföld, Felvidék) települtek be.

A két település 1950-ig illetve 1958 és 1966 között önálló volt. 1966-ban azonban ismét egyesültek, s ekkortól Biatorbágy nagyközséggé vált.

Már a két világháború közötti időszakban a két falu, a közöttük elhelyezkedő rész irányában fokozatosan kezdett elnövekedni, majd összenőtt. A régi vasútvonal jelölte ki az új egyesített nagyközségközpontját. Biatorbágy növekedése tovább folyt, fejlődése felgyorsult; a mai gazdasági területek kialakulása az utóbbi bő egy évtizedre tehető. Kezdetben a malom volt Biatorbágy meghatározó ipara, mellette később folyamatosan növekedett a kereskedelmi és szolgáltatási szektorba tartozó vállalatok száma a település észak-keleti részén. A 2000-es években kiépült a Vendel park és a Rozália park.

1955-ben alakították ki a Pecatavat, majd az 1970-es évektől az ahhoz kapcsolódó rendezett üdülőterületi tömböket.



Biatorbágy légifelvételen 1965. Forrás: fennrol.hu



Biatorbágy légifelvételen 1979. Forrás: fennrol.hu

1980-ban épült meg az M1 autópálya az 1. sz. főúttól északra, amely a településtől elválasztotta a Katalin-hegyi kiskerteket.

Az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztése és a település közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát a 2002-es Településszerkezeti Terv határozza meg, ami figyelembe vette a szuburbanizációs folyamatokat, és a településen fellépő igényeket.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a fő-utak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti.

A legjelentősebb vállalkozások az ipari jellegű parkokban találhatók. Biatorbágyon négy, területileg és elnevezésében is elkülönülő park működik, a Felvég út ipari park, a Rozália-park, a Vendel-park és a Budapestpark.

Biatorbágy 2007. július 1-jével kapott városi rangot.

Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása.



Topográfiai térkép (Forrás: teka.hu)

Műemléki értékek, települési értékleltár

Az örökségvédelmi hatástanulmány alapja Biatorbágy értéktára. Az értékvédelmi felmérését, a település értékleltárát az M-Teampannon készítette 2005-ben.

Az értéktár tartalmazza az

- épületek
- köztárgyak
- műemlékek
- természeti védettségek
- utcaképek

kataszterét.

A műemlékek és régészeti lelőhelyek feldolgozása a 2015. évi adatszolgáltatás alapján történt.

Tájtörténet -természet, táj, tájhasználat

Biatorbágy az északi Torbágy és a déli Bia településekből jött létre, 1966-ban.

Biát és Torbágyot említő első írásos emlék III. Béla király adománylevele 1192-ből. Az adománylevél Biát „Bia” néven a Szeledd-tó (Sceleddou) melletti településként említi és utal Torbágy „Turobag” erdőre is. Bia és a Biai-tó már az Árpádkorban létezett, nyilvánvalóan a környezetében szántóföldi növénytermesztést és állattenyésztést is folytattak, sőt valószínűleg a szőlőtermesztés is

meghonosodott már.

A török hódoltság idején a forrásokból külterjessé váló területhasználat rajzolódik ki. Bia és Torbágy fokozatosan elnéptelenedett, hol elköltöztek, hol visszaköltöztek a lakosok.

A török kiűzése után Biára többségében magyar családok települtek vissza, de nem az eredeti faluba (református temető környéke), hanem mellette építették újjá a falut. (A mai Nagy utca, Rákóczi utca, Tópart utca és környéke.) A magyarokon kívül más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide. Míg Bia magyar faluként élt tovább, Torbágyot német nemzetiségűekkel telepítették be.

Az 1783. évi I. katonai felmérés jól tükrözi a településszerkezet kialakulását, világosan látható a német telepesek egyutcás, orsós beépítésű hagyományos faluszerkezete Torbágyon. A térkép jól láttatja Bia halmazos faluszerkezetét, ahol a T alakú útkereszteződésben felismerhető valamiféle központi építmény. Ebben az időszakban a biai Szelid-tó partja még nem épült be.

A Budapest-Bécs összekötő utat (Mészárosok útja) jól láthatóan tünteti fel a térkép. A Buda-Bécs összekötő út hajdani nyomvonalát a jelenlegi Ország, Szabadság és Szent István utcák alkották. Ezen az úton lábon hajtották az jószágot Nyugat-Európába. Az út mentén, a zsámbéki leágazásnál, a Békás-patak völgyében a térképen jelzett fogadó is volt (w.h.).

A térképen jól látszik, hogy a mezőgazdaság valamennyi ágazata egyértelműen jelen volt, harmonikusan igazodva a táji-, természeti adottságokhoz; szántóföldi növénytermesztés, gyepgazdálkodással együtt állattenyésztés, halgazdálkodás, nagykiterjedésű erdők.

A térség tájszerkezetében meghatározó elem volt a Biai-tó. A tóban halászat, halgazdálkodás folyt. A tavat tápláló Kígyós-patak, Békás-patak, Disznós-lápai-patak és Biai-árok menti területeken réteket, vízállásos területeket, mocsarakat jelöl a térkép. A patakok mentén és a Biai halastavat felduzzasztó völgyzáró gát mellett malmok települtek (1780-as években). Malomtavat jelöl pl. a térkép a mai Peca-tó helyén is.

Összefüggő, nagy kiterjedésű erdőterületek találhatók a mai torbágyi erdő területén, továbbá Biától DK-re, a Füzes-patakon túli meredek domboldalakon (mai biai erdő). Az erdők a falvak faszükségletén kívül makkoltatással, az erdei tisztások legeltetésével és a vadászattal több funkciót is betöltöttek.

A térkép már jelöli Torbágy szőlőskertjeit a Katalin-hegyen, és Bia szőlőskertjeit Öreghegyen és Szarvas-hegyen. Szántóföldi növénytermesztés a lankás dombhátak és patakvölgyek magasabb részein volt meghatározó;

Az 1856 — 60 körüli II. katonai felmérésen már látható a Sándor—Metternich kastély, a középkori templom alatti domboldal és az ide vezető völgyek beépítése. A főutca és a csatlakozó utcák egyvelege halmazos településszerkezetre utal. Torbágy orsós településközpontja szinte alig változik az I. katonai felméréshez képest.

A Szelid-tó Biai-tó névvel szerepel a térképen, de annyira meghatározó eleme a tájnak, mint az I. katonai felmérésen, mert ez a térkép nem összefüggő vízfelületként ábrázolja, hanem szabad vízfelülettel rendelkező nádas-mocsaras területként.

Az 1780-as években szabályozták a patakokat, a térkép már a szabályozott Benta-patakot és Füzes-patakot ábrázolja, vonalvezetésük megegyezik a már a mai állapottal. A Benta-patak mentén az Alsó malmot, a Felső malmot és a Sós-kúti malmot feltünteti a térkép.

A patakvölgyekben továbbra is meghatározóak a gyepterületek, helyenként ligetekkel.

A patak menti rétek mellett nagyobb hangsúlyt kapnak a dombsági legelők; Bolha-hegy, Nyakaskő alatti legelők, Ürge-hegyi legelők. A XVIII. században, főként Bia térségében egyre nagyobb szerepe van a legeltetési állattenyésztésnek.

Ebben az időszakban a biai uradalom a környék legkorszerűbb birtokai közé tartozott. Az uradalom központja a Sándor—Metternich kastélyban volt. A Sándori major (később Sós-kúti major) már megépült. Az uradalomban a szántóföldi növénytermesztés és a juhászat volt a meghatározó, de változatlanul jelentős szerepe volt az erdőgazdálkodásnak is. A tájalakulás tekintetében jelentős változás az uradalom „minta-gazdasága” által, szántóföldi művelésű területeken kialakított

dűlőrendszer, és dűlőket feltáró utak szabályos rendszere, továbbá az utak, dűlők mentén telepített sövények és fasorok, valamint a mezsgyék kialakítása, amelyek a talaj termőképességének megőrzése mellett a tájképet is gazdagították.

A szőlőtermesztés is hangsúlyosabbá vált, a szőlőskertek területe nőtt az erdőterületek rovására. A Katalin-hegyi szőlőskert már felnyúlik a hegy csúcsáig, A biai szőlők területe is jelentősen megnőtt az Öreghegyen, Kutya-hegyen, Ürge-hegyen.

A vasút 1884-ben érte el Bia és Torbágy települést, amikor a Kelenföld irányából kiépülő egyvágányú pálya viaduktján keresztezte a Füzes patak völgyét és megálló létesült a két falu közti dombon. Ekkor épült a két viadukt1 egy 120—140 m széles és 20-25 m magasságú völgy áthidalásaként, amelyek Biatorbágy jelképévé váltak. Nincs Magyarországon még egy olyan völgyhíd, ami páros sín párral rendelkezik.

A vasút 1884-es kiépülésével, a dombtetőn elhelyezkedő Biatorbágy vasútállomással irányt szabott mindkét falu fejlődésének és a későbbi egyesülésnek.

A térképen jól látható a vasútállomáshoz az országútról vezető Vasút utca környezetében a mai Biatorbágy településközpont kezdeteinek kiépülése. Mind Torbágy, mind Bia a vasút irányába vezető utcák, vagy utak mentén kiépülő beépítéssel fejlődik.

A hagyományos települések a vasút menti tömbökkel fokozatosan egybeépültek. Az újabb területek kertjeiként alakultak ki a Nap-hegy és az Iharos kiskertes tömbjei.

A patakok mentén visszaszorultak a rétek. Eltűntek a biai malmok, az alsó malom tava (ma Peca-tó) is eltűnt, mocsaras területté vált

A szőlőhegyeken a filoxéra vést követően fokozatosan megjelent a gyümölcsstermesztés. Új gyümölcs és zöldségkertek alakultak ki, amelyek elterjedése a közeli főváros szinte korlátlan keresletére épült.

A térkép ábrázolja a bolha-hegyi és Ürge-hegyi kőbányát. A bányászat a XVIII. —XIX században kezdődött, de jelentőssé a XIX. Sz. végén, XX. Sz. elején vált. Homokot, agyagot, mészkövet bányásztak.

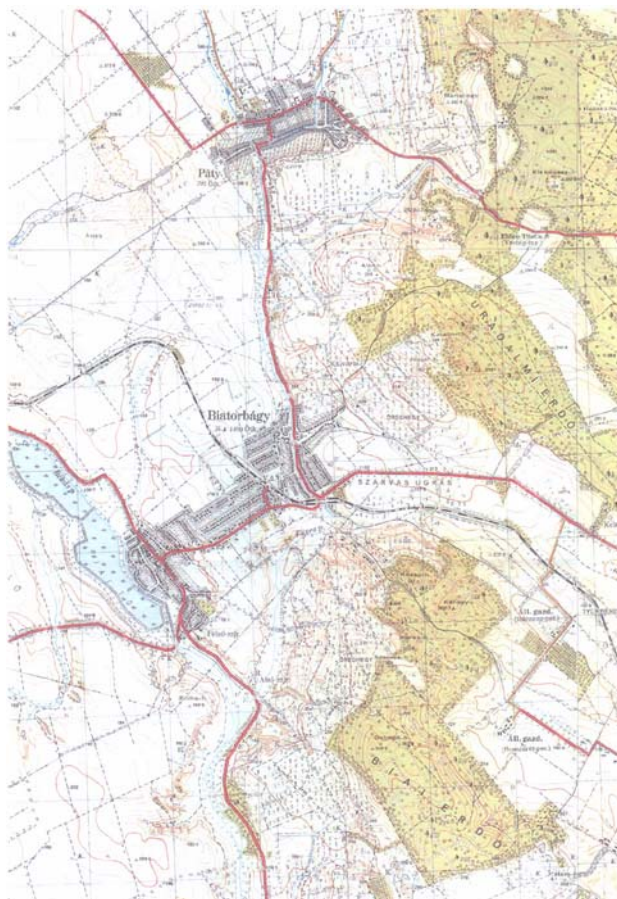
Az 1955. évi térkép már Biatorbágyot ábrázolja (bár Biatorbágy 166-ban alakult, de 1950—58 között is egyesítve volt a két település). Bia és Torbágy a vasútállomás irányában több utcával terjeszkedett és a két falu a vasút vonalában találkozott. Ez a beépítés a két falut összekötő országúttól észak-nyugati irányban jött létre. A régi vasúti területen fokozatosan létrejön az új településközpont.

Az államosítások, majd a termelőszövetkezetek megalakulása következtében a nagybirtokok változatlanul nagyüzemi jellegű módon kerültek hasznosításra. A bányászati tevékenység megszűnt. Az 1987. évi térkép már az 1. számú főutat új nyomvonalon ábrázolja, a belterület és a Katalin-hegy között (1960-ban épült).

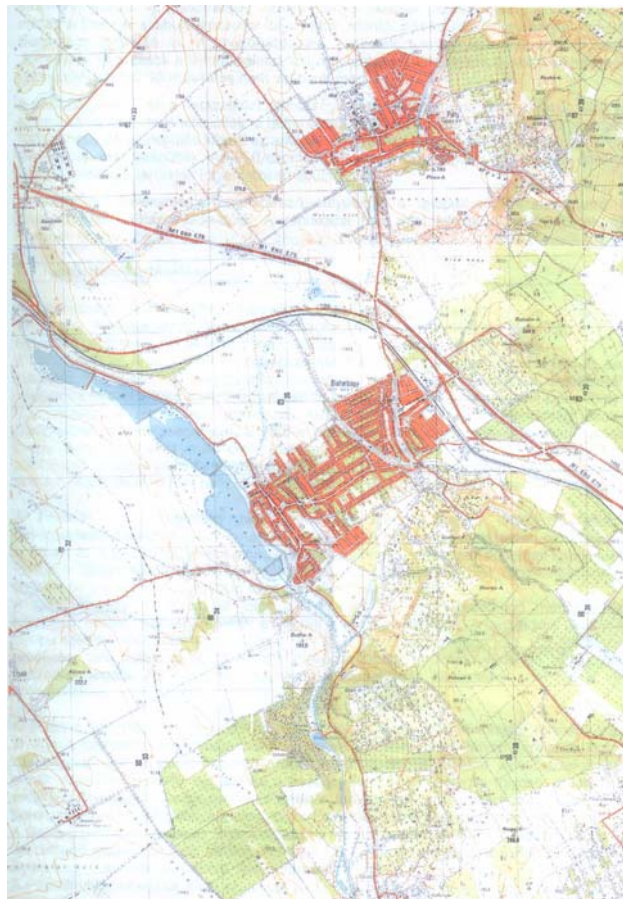
Az 1960-as évek végétől korábbi szőlőhegyekből ún. zártkertek lettek. A területek tájhasználatuk fokozatosan megváltozott a gazdálkodás helyett előtérbe került a „pihenési funkció”, prэшázak, gazdasági épületek helyett „álcázott” hétvégi házak jelentek meg. A telkek felaprózodtak, hiszen az „üdülési szerepkörhöz” „nagyok” voltak a 3000-6000m² nagyságú ingatlanok, „elég volt” a 700-1000m² nagyságú ingatlan is. Leggyorsabb volt ez a folyamat a Budapesthez közeli, szép panorámájú Katalin-hegyen és a Peca-tó környéki zártkertekben.

A térképen megjelenik az 1956-ban kialakított Peca-tó. A Peca-tó körül az 1970-es évektől kialakított zártkerti területek már egyértelműen elsősorban üdülési szerepkörűek. Itt a telekstruktúra szerkezete már eleve az üdülőkkel hasonlóságot mutat, szabályos alakú telkek, nem hosszú, keskeny „nadrágszíj” parcellák.

A tájhasználatban ebben az időben szintén jelentős változást eredményezett, hogy nagyüzemi gyümölcsösöket telepítettek az 1.sz főút mentén Biatorbágy és Törökbálint között, valamint a sósúti határ, az Ürge-hegytől délre levő területen, az Alsó- és Felső major közötti területen (Barackos) és Torbágyon az Országúti dűlőben (Almás, Meggyes)



Biatorbágy az 1955. évi katonai térképen
(forrás: Biatorbágy Értéktár)



Biatorbágy az 1987. évi katonai térképen
(forrás: Biatorbágy Értéktár)

A XX. század második felében, 1976-ban áthelyeződött a vasútvonal is Torbágytól északra, a belterület, valamint a temető és a zártkertek közé. A vasút új nyomvonala az országos főúttal párhuzamosan, attól 200 m-re északra halad. Az új vasútállomást a község északkeleti oldalán helyezték el. 1980-ban a 100. sz. (1. sz.) főúttól északra épült meg az M1 autópálya. A településtől elválasztja a Katalin-hegyi kiskerteket.

A tájhasználatban szintén jelentős változást eredményezett, hogy nagyüzemi gyümölcsösöket telepítettek az 1.sz főút mentén Biatorbágy és Törökbálint között, valamint a sóskúti határ, az Űrge-hegytől délre levő területen, az Alsó- és Felső major közötti területen (Barackos) és Torbágyon az Országúti dűlőben (Almás, Meggyes)

Biatorbágy tájhasználatának alakulását ezt követően az autópálya léte jelentősen befolyásolta.

A rendszer váltást követően, az 1990-es évektől a tájhasználat változását a részben a település dinamikus gazdasági fejlődésének terület igénye, részben a fővárosi szuburbanizációs folyamatokból eredő lakóterületfejlesztési igények okozták.

Az ipari, gazdasági és logisztikai központok az autópálya és az 1. sz. út mentén a mezőgazdasági területek, gyümölcsösök helyén települtek meg.

Budapest közelségének következtében egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból, amely folyamatra erősítőleg hatottak az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztései is.

A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult településszerkezethez.

A mezőgazdasági területek tulajdonviszonyaiban történt változások a mezőgazdasági tájhasználatot, tájszerkezetet érdemben nem érintették, mivel a „nagytablás” szántóterületek művelése nem változott meg. Folytatódott a volt zártkerti, kiskertes területek egy részének —Peca-tó térsége, Katalin-hegy, Iharos, Naphegy— átalakulása üdülő- és lakóterületté.

Az újabb fejlesztési területek, különösen a lakóterületek iránti igény az 2005 óta tartó gazdasági válság következtében lassult.

TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELESE

Biatorbágy tájszerkezetét alapvetően meghatározzák domborzati adottságai, vízfolyásainak hálózata, továbbá a közigazgatási területet átszelő közlekedési folyosó.

Az M1 autópálya, az 1.sz. főút és a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonal „ketté szeli” a közigazgatási területet, a közlekedési folyosótól keletre levő területrészek tájhasználatukban szinte „leszakadtak a városról”. Az országos jelentőségű közlekedési folyosó mentén létesült ipari parkok szervesen nem kapcsolódnak a város hagyományosan lakott területeihez. Látványukban, tájhasználatukban nem különböznek a többi főváros környéki ipari parktól, bár a terület rendezettségük minősíthető. Biatorbágy esetében kedvező településszerkezeti adottság, hogy e sajátos egyéni karaktert nem hordozó területrészeket a védendő lakó-, üdülőterületek felől a domborzati adottságok és erdőterületek takarják, továbbá, hogy környezetvédelmi szempontból is —pl.: uralkodó szélirány— jó helyre kerültek.

A közlekedési folyosó az üdülőterületté alakuló Katalin-hegyi volt zártkerti területet szintén elzárja a várostól. Mivel a Katalin-hegyi üdülőterület használói jellemzően nem helyiek —fővárosiak— ez kevésbé okoz településszerkezeti, megközelíthetőségi problémát.

A közlekedési folyosótól keletre levő területen önálló tájszerkezeti egységet képez a Katalin-hegytől északra, észak-keletre elterülő torbágyi erdő, továbbá a Katalin-hegyi üdülőterület és az ipari parkok közötti és pátyi határ menti mezőgazdasági területek —volt gyümölcsös—. A torbágyi erdő a Budai-hegység összefüggő erdőterületének déli része a budaörsi erdőkkel együtt.

Az országos jelentőségű közlekedési folyosótól nyugatra levő terület meghatározó tájszerkezetet alkotó elemei a Biai-tó és a patakok völgyei —Füzes-, Kigyós-, Békás-patak, —, amelyek összefüggő ökológiai folyosót alkotnak. A biai törendszert természeti és ökológiai szerepén túlmenően vízfelületeivel, nádasaival, a tó nyugati oldalán levő gyepek domboldal látványával együtt jelentős tájképi értéket is képvisel.

A Füzes-patak menti ökológiai folyosó nem szakad meg Torbágy belterületén sem és Pátyon keresztül ökológiai kapcsolatban van a Budai-hegység erdőségeivel. Az ökológiai folyosó Füzes-patak Benta-patakba folyását követően, annak völgyében déli irányba folytatódik kapcsolatot teremtve a patakok menti rétekkel, a Bolha-hegy árvalányhajás löszpuszta gyepeivel, és a biai erdővel, a Nyakaskő térségi értékes területekkel.

A Füzes-patak és Benta-patak völgyétől keletre levő területek tájhasználatát a volt szőlőhegyekből átalakult kertes mezőgazdasági területek —Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy—, továbbá a biai erdő uralják. A terület északi részén elhelyezkedő Iharos volt kertes terület használata már átalakult lakó- és üdülő tájhasználattá. A többi kertes terület még ma is őrzi kertes tájkarakterét, annak ellenére, hogy jelentős mértékű a területen az üdülési célú területhasználat is nagymértékben elterjedt.

E terület rész kiemelkedő szépségű tájrészlete a Nyakaskő és az Öreghegy észak-nyugati peremét kísérő sziklaperem (Madárszirt és Százlépcső).

Az Ürge-hegytől nyugatra, a Peca-tó környékén az 1970-es években kialakított kertes területen az üdülési célú tájhasználat volt mindig is a meghatározó. A településrendezési tervben a terület már hasonlóan a Katalin-hegyi volt kertes területekhez, üdülőterület besorolása. A telkek jelentős hányadát, több, mint kétharmadát a mezőgazdasági művelésből már kivonták.

Nagy kiterjedésű összefüggő mezőgazdasági területek —elsősorban szántóterületek— a közigazgatási terület nyugati részén találhatók. A biai tótól nyugatra, az Etyekre vezető úttól északra levő területeken összefüggő mezőgazdasági terület található, amelyet csak a Papréti vízfolyás bont

ketté. Az Etyekre vezető úttól délre, az Etyeki dombság enyhén lankás területe szintén összefüggő mezőgazdasági terület, amelyet a Papréti völgy kisebb erdőfoltjai tesznek változatossá. A sóskúti határhoz közeli területeken jelentős kiterjedésű gyümölcsösök találhatók.

Településkarakter

Településszerkezet

A Zsámbéki-medence ezen területei a középkorban elsősorban adományozások kapcsán bukkantak fel az oklevelekben. A középkori települések magját az egykori templomok maradványai jelzik: Bián a református temetőben a Szent Kereszt templom romjai, Torbágyon a katolikus templom gótikus részletei.

Torbágy az országút mentén, egyutcás település, míg Bia az észak-déli irányú völgyben két párhuzamos utcából álló település volt.

Bia középkori településmagja vélhetően a templomtól dél-nyugatra a mai Munkás és Arany utca környékén (Telek) helyezkedett el, másik fő része pedig attól északra (Szuglya).

Bia a Biai tó mellett futó, településeket összekötő, ÉNy-Dk irányú út mentén, a középkori falu helyétől délre települt, amely ma is a főutcája a településnek. Már ekkor kialakultak az ezzel párhuzamos és az azokat összekötő keresztutcák. Ez utóbbiak közül a Torbágy felé vezetőút mentén indult meg a falu terjeszkedése a dombok irányába. Az ábrázolás egyértelműen mutatja, hogy a tó fontos szerepet játszott a mai település kialakulásában. A főbb teresedések a jelentősebb utak elágazásánál alakultak ki: a torbágyi útnál a mai Szentháromság tér, illetve délen a dombok felé induló elágazásnál a mai Kálvin tér.

Torbágy a völgy alján, a középkori falu helyén épült újjá, a barokk stílusban átépített középkori templom körül. A falu egyetlen utcája a Bia felé vezető úttól a patak menti, Páty felé vivő út, amely a templomnál fordul az erdő felé, kialakítva ezzel azt a teresedést, amely ma is a településrész jelentős tere.



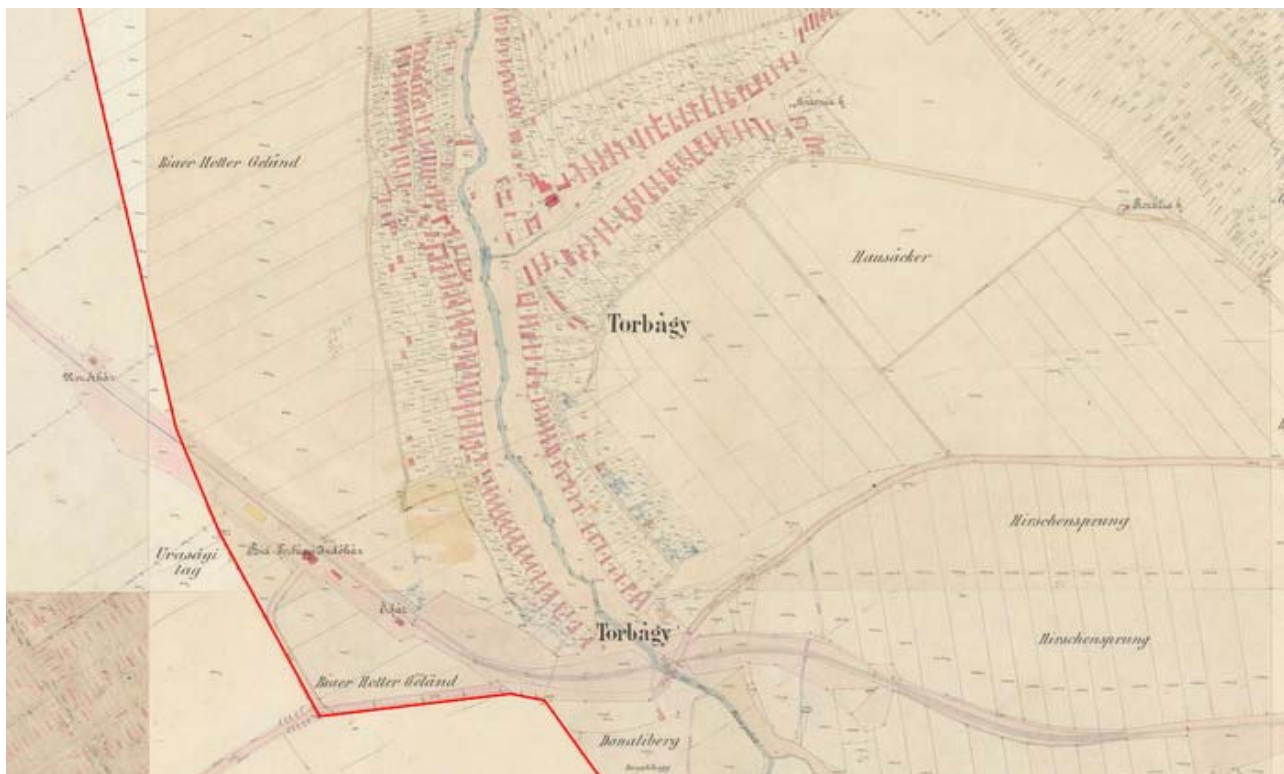
Bia és Torbágy, az Óreg-heggyel és a Biai-tóval (Kinagyítva az első katonai felmérés)

Bia területi fejlődését a tó határozza meg. Ennek megfelelően ÉNy, és DK felé terjeszkedett. A korábbi térképen már csirájában megmutatkozó, a Sándori major felé vivő délkeleti elágazás mentén települt az Új utca, a mai Sándor utca. A település közepén, a Torbágy felé vezető út

torkolatánál (mai Szentháromság tér) már felépült a kastély, amely kertjével, környezetével meghatározta a központ további alakulását, képét.

Torbágy a patak- pátyi út mentén és a domboldalon az országút felé növekedett kissé. Az észak-déli út további beépülésével ez vált a falu főútvonalává, megtartva azonban a templom körüli teresedés jelentőségét.

Habsburg Birodalom területén egységes elvek és térképészeti technológiák alkalmazásával készültek a részletes (1:2.880 léptékű) kataszteri térképek. A térképek forrása a mapire.hu.



Bia térképe

Torbágy térképe

A harmadik katonai felmérés idejére megépült a vasút, amely Biától viszonylag távol, Torbágy déli vége alatt haladt át. A közös állomást Torbágyhoz közel helyezték el, ami mindkét falu

fejlődésére rányomta a bélyegét.



Bia és Torbágya kinagyított térképrészlete a harmadik katonai felmérésen

Bián kisebb fejlődés látható, de a térkép már ábrázolja a déli elágazásnál a másik kastélyt. A főútca mentén dél felé a patakig terjeszkedett a falu, összenőtt a Felső majorral. Északon kialakult a mai Széchenyi utca, és déli folytatásaként néhány ház épült a mai Deák Ferenc utca kezdeteként. Ezzel együtt megkezdődött a Torbágy felé vivő út végének az új utcáig húzódó beépítése is.

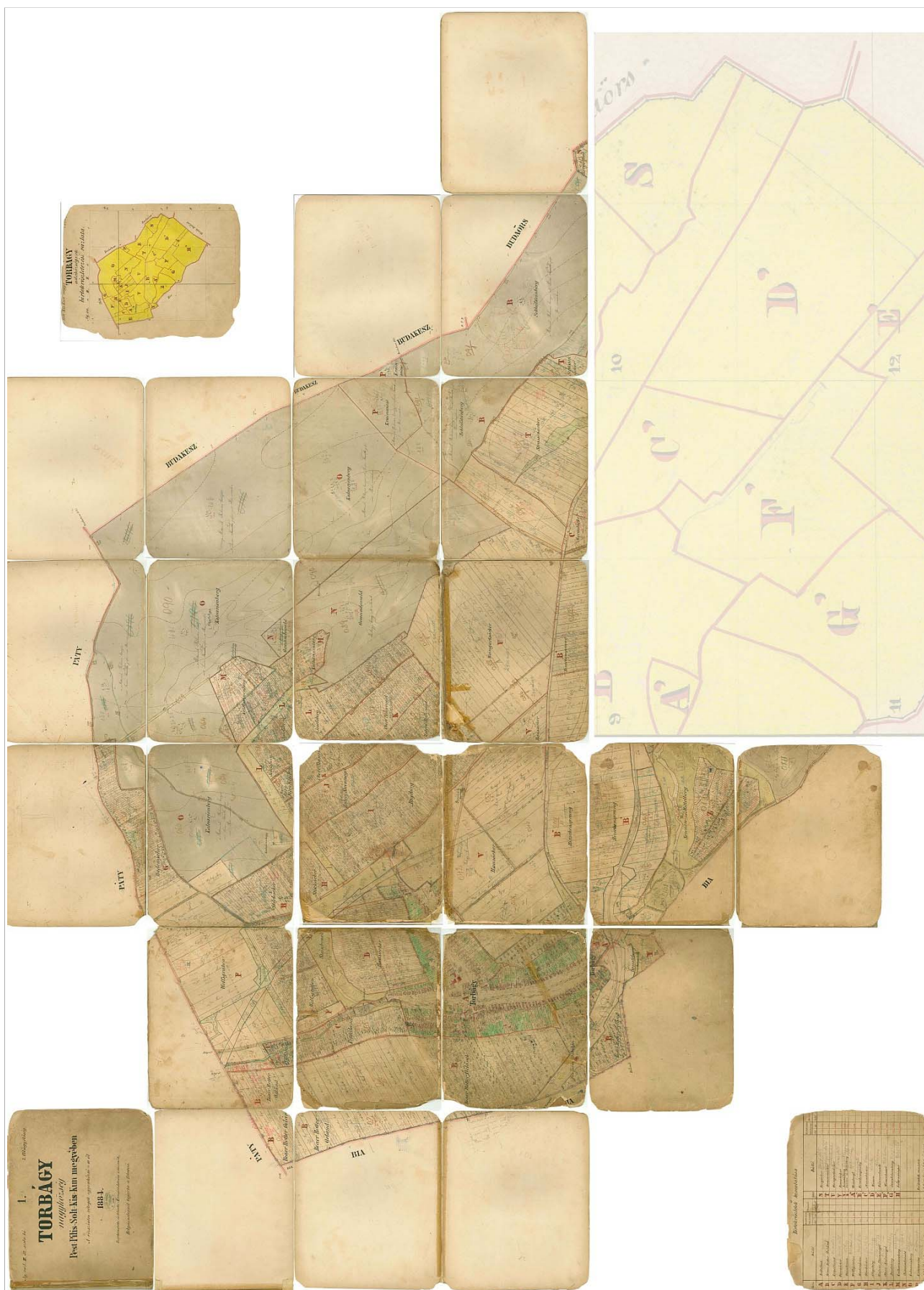
Torbágyon azonban a pataktól nyugatra kialakul a mai Szent László utcáig most is meglévő településszerkezet. Ugyanígy kelet felé elágazó utca déli oldalán kialakul és beépül. Ma már ezt a területet tekinthetjük a településrész történelmi magjának. Torbágyon betelepült a vasútállomás környéke, a mai vasút és Viadukt utca közti szöglet. Északon is megkezdődött az akkori vasút felé a terjeszkedés, a mai Ferenc utcának a jelenlegi Tavasz utcáig tartó kialakulásával és részleges beépülésével. A két községet összekötő településrész helyén több fasor szegélyezte utat tüntet fel a térkép.

Ilyenek a már említett főút, a mai Szabadságút, a Géza fejedelem út, a Barackvirág utca, az azt a béke utcába bekötő fasor, a Disznó lapos felé vezető út, a Tavasz utca, a Jókai Mór utca, a József Attila utca és a Kolozsvári utca.

A vasút kiépítésével felgyorsult a két község fejlődése, hamarosan betelepült a két település közti terület, és összenőttek. Ezen a területen a telekszerkezet is kertvárosias. A falusi házak között megjelentek a kisvárosias jellegű családi házak, a jellegzetes, zárt verandás villák, és a tisztviselőházak. Ekkorra épült be a falvakat összekötő út, a mai Szabadság út, továbbá a Petőfi, a Bethlen, a Kassai, a Hunyadi, Bocskai utca, valamint a Jókai, és a József Attila utcavonala az akkori beépítés végéig. Az új településrész a medencében jött létre. Itt a terepadottságok lehetővé tették a szabályos utcahálózat kialakulását, majd a további ilyen típusú fejlődését.



Biatorbágy kataszteri térképe, 1884.



Torbágy kataszteri térképe, 1884

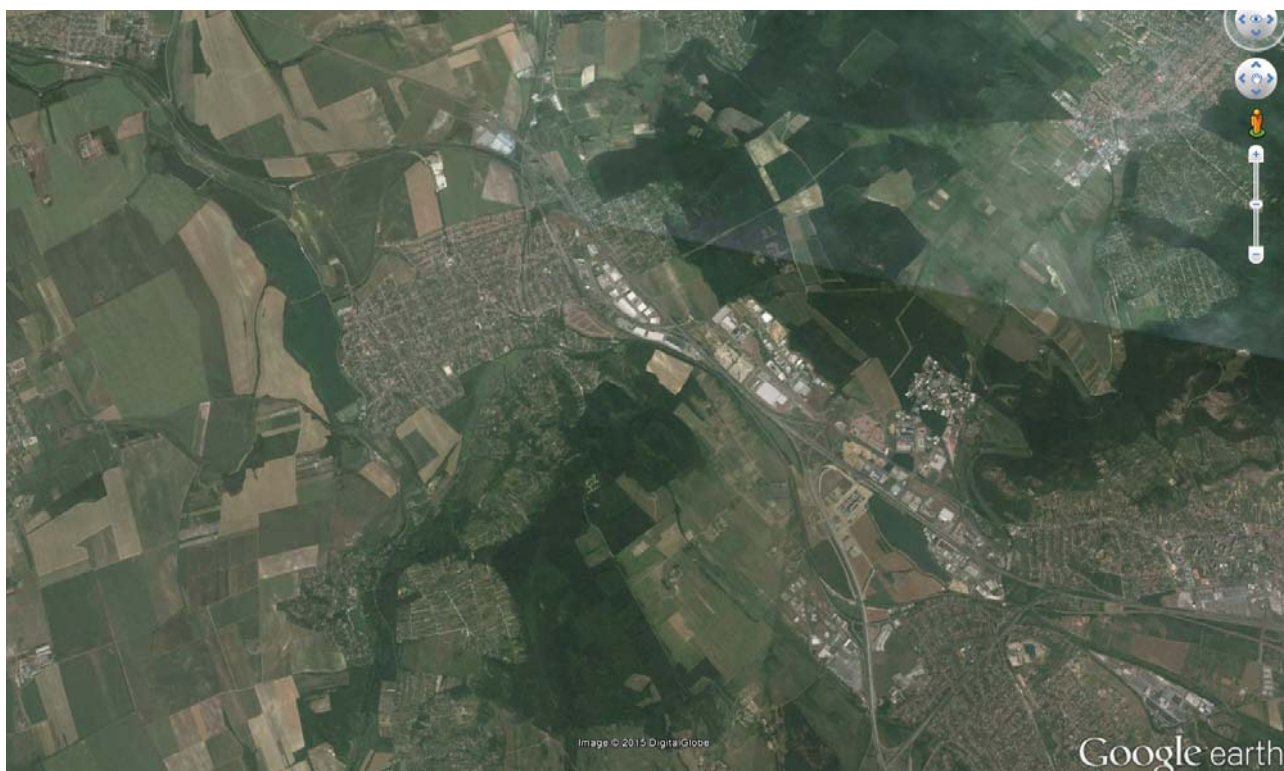
A háború utáni iparfejlesztéssel és a vasúti közlekedés javításával egyre többen vállaltak munkát a településen kívül, főleg Budapesten, így nagymértékben megnőtt az ingázók száma.

1970-es évek közepén a vasútvonalat áthelyezték a településtől észak-keletre eső területre. Az új állomást a község keleti oldalán helyezték el. Ezáltal a vasút régi területe felszabadult, ahol új településközpont kialakítására nyílt lehetőség. Az 1976-os ÖRT megpróbálta a fejlődést szabályozott keretek közé szorítani, de ez nem valósult meg, mivel a lehetséges utcanyitásokat sok helyen elépítették. Az 1980-as évek második felére beépült a torbágyi részen a Dózsa György úttól délre eső terület, a Kossuth Ferenc utcától a vasútig. A település észak felé is terjeszkedett a mai határig, a Fő utcától a régi vasút és az új vasútvonaláig. A középső összekötő településrész nagyjából ekkor bővült ki a mai nagyságáig. A Szabadság úttól dél felé is tovább épült a község. Mivel a MÁV kiköltözése 1997-ig elhúzódott, az új központ csak az 1990-es évek végére épült ki teljesen.

Biatorbágy fejlődését az autópálya megépítése nagy mértékben befolyásolta. Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg. Az Önkormányzat 1990-94 között nagymértékű infrastruktúra fejlesztése és a településközelége miatt Biatorbágyra egyre többen települtek át a fővárosból.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelentette. Biatorbágyon az autópálya mentén mindkét oldalon ipari területek alakultak ki. A 90-es évek második felében megélénkülő szuburbanizáció következtében először a városszövet tartaléktérületei épültek be, majd város északnyugati és nyugati oldalán új kertvárosias jellegű lakóterületek épültek ki. A településre a kilencvenes évek közepétől intenzív beköltözés volt jellemző, tíz év alatt több mint ezer lakás épült.

A település nyugati részén mezőgazdasági területek belterületbe vonását követően történt beavatkozás az új lakóterület kialakítására. Az intenzív kertvárosi és kisvárosi karakterű építkezések napjainkban is folynak. Az új lakóterületek beépítési sűrűsége, építészeti karaktere eltér a régi településtől, többlakásos társas és sorházai kisvárosi megjelenést kölcsönöznek Biatorbágynek.



Légifotó Biatorbágyról, 2015. Forrás Google Earth

Településkép és utcaképek

Bian a beépítési módot tekintve hagyományosan az oldalhatáron álló beépítés volt a jellemző, viszont ebben sincs már egység: szórványosan megjelennek az előkerttel rendelkező kertvárosi jellegű beépítés, és a zárt sorú beépítések, amely hátrányosan befolyásolja az utcakép egységességét (pl. Rákóczi Ferenc utca). A területen több helyütt előfordul, hogy a parasztházak az utca vonalára fűrészfogasan helyezkednek el. Ilyen típusú épületelhelyezést láthatunk a Nagy utcán és a Rákóczi utca közepén szakaszán.

Az utcakép tekintetében egy-két helyen tapasztalható, hogy a nem megfelelő közműkiépítés szintén rányomja bélyegét a településképre. A település közterületeinek egy részét az elmúlt években felújították, a településképből betöltött szerepük figyelembevételével. A Sándor-Metternich kastély és a Római Katolikus templom előtt a közterület rendezett, ezen a szakaszon nincsenek légvetetékek.

Torbágyon egységes utcaképről a Fő utca mentén, az új épületek és az átépítések miatt nem beszélhetünk. A hagyományos parasztházak közé többszintes, az 1970-es 1980-as évek építészeti stílusának megfelelő épületek ékelődtek be. Az egységes karaktert a parasztházak átépítése, elsősorban a tetőtér beépítések is megbontják. Szerencsére ma már egyre több épületet az eredeti állapota szerint állítanak helyre, újítanak fel. Inkább csak egységes utcaszakaszokról, mint utcaképről beszélhetünk. A kertvárosias beépítésű területeken alakult ki inkább egységes szerkezet, utcakép. Ezen a részen egy utcában fellelhető az utcafrontra épült épület, az előkert és az előkertek mérete is változatos képet mutat. Sajnálatos módon a közművek, légkabelek is szinte mindenütt sokat rontanak a település képén.

Torbágy esetében településképi szempontból az épített értékeken kívül (viadukt, Római Katolikus Templom, a faluház) a Füzes-patakot is meg kell említeni. A Füzes-patak medre mentén széles zöldsáv található, ami sajátos jelleget kölcsönöz ennek a résznek.

Telekszerkezet és telekhasználat

A biai rész településszerkezetének kialakulásában a legfőbb strukturáló elem az észak-kelet – dél-nyugat irányban elhelyezkedő főútca és a két kastély mellett a református temető dombja és a dél-nyugatról gátat szabó halastó.

A falu régi településmagja részben még őrzí az évszázadok alatt kialakult telekszerkezetet. A Nagy utca és a vele helyel-közzel párhuzamos utcák által határolt tömbökben megmaradtak a hagyományos telekosztás jellegzetességei: a leginkább szalagformájú, változatos nagyságú, méretű telkek. A területbe markánsan ékelődik bele a Sándor-Metternich kastély és a Szily-Fáy kastély telke. A szalagtelkek mellett megtalálhatók a domborzati viszonyokra miatt kialakult kisebb méretű, felaprózódott telkek, melyeknek szabálytalan csoportjai a Csokonai utca, a Tópart utca és Gárdonyi köz mentén fordulnak elő. Az évszázadok során rögzült telekszerkezetet alkotó tömbök szeszélyes körvonala és a közük szorult utcák, közök enyhe kanyarodása és változó keresztmetszete, kisebb teresedései ezen feltételek miatt alakult ki. Szinte legérdekesebb példája a Tópart utca, melynek a legkevésbé szabályos vonalvezetése, és ahol a változatos formájú telkek különböző nyúlványokat, ki-és beszögelléseket eredményeznek. Bia telekszerkezetének összességét tekintve zömmel falusias, leszámítva a két kastély telkét. A településképpől összességét tekintve – épületek jellege, beépítettsége, beépítettségének módja – ettől eltérő képet ad.

Összességében megállapítható, hogy a biai rész a telekszerkezetet tekintve inkább falusias jellegű, viszont az épületek változatossága miatt erőteljesen vegyes képet mutat.

A torbágyi rész településszerkezetének kialakulásában fontos szerepe volt az észak-déli irányú Fő utcának és a mellette futó ároknak, ami meggátolta - egy ideig - a településnyugati irányú fejlődését. Torbágy eredeti telekszerkezete meglehetősen megváltozott, csak a Fő utca és közvetlen környékén és a Szalonna utca környékén, egy-két helyen lelhető fel az eredeti hosszú telkes falusias telekstruktúra. A telkeket már szinte mindenütt megosztották, a hátsó telekrészekben új teleksor alakult ki.

Torbágy szerkezetének meghatározó eleme a Viadukt és környezete, a torbágyi Római katolikus

templom környéke, az ott létrejött teresedés és a volt vasúti terület helyén kialakult, illetve kialakuló városközponti rész. A római katolikus templom a Fő utca felől meglehetősen be van szorítva, míg a Dózsa György út a korábbi mélyút 80-as évekbeli feltöltése során kiteresedik. A viadukt a Pátyi útról már messziről látszik, bár közvetlen környezete meglehetősen rendezetlen képet mutat. A régi vasútvonal könyéke nagyrészt csak az elmúlt évtizedben kezdett beépülni, jellemzően szabadonálló beépítéssel, nagy tereket hagyva.

A Szalonna utca, Csillag utca, Rózsa utca környékén szabálytalan alakú és méretű telekstruktúra alakult ki a domborzati viszonyoknak köszönhetően. Torbágnak ezen részén az utcák vonalvezetése szabálytalan, a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodik. Torbágy más részein jellemzően sakktábla rendszerű, egymásra merőleges úthálózat alakult ki a XIX. század végén a XX. század elején.

A beépítési mód is meglehetősen változatos, az oldalhatáron, utcafronton álló falusias beépítés mellett megjelentek a szabadon álló és az előkertes, oldalhatáron álló beépítések is. A településmag már nagyrészt átépült, bár még mindig a falusias beépítés mód dominál, ugyanez mondható el a Ferenc utcáról és a Diófa utcáról is. Ezeken a részeken az utcafronton oldalhatáron álló épületek a jellemzőek. Sajnos sok épületet átépítettek, elbontottak, vagy tetőtér beépítést végeztek rajta. Torbágy Bia felőli részére a kertvárosias beépítés a jellemző. Az előkertek mérete meglehetősen gyakran változik, de az épületek többségében oldalhatáron állnak.

Az épületek nagy része nyeregteretű parasztház, de megjelentek már a négyzet alaprajzú sáttetűs épületek is. A Fő utca mentén pedig egy- két zártosított beépítésű XIX. századi polgári lakóház is fellelhető, bár sajnos ezeken is meglehetősen nagy átalakításokat végeztek. Szinte mindenütt, még a régi településmag területén is sok új építésű, nagy alapterületű, többszintes épület is van.

TELEPÜLÉSKARAKTER

Biatorbágy egészéről településkarakter szempontjából elmondható, hogy bár sok helyen a régi beépítési mód lehető fel és az épületek is megmaradtak, a megfelelő védelem hiánya és a tulajdonosok cserélődése, illetve anyagi emelkedése, tőkeereje miatt, nagy átalakulás következett be. A település szempontjából kiemelkedő, értékes intézményi épületek, Szily-Fáy kastély, a Sándor-Metternich kastély, a biai, torbágyi templom, a szentháromság szobrok környezetének egy része rendezetlen. A településképző szempontjából az épületek még nem rendezett környezetének kialakítása fontos lenne. A megmaradt hagyományos szerkezetű épületek védelméről gondoskodni kell. Fontos, hogy a régi településmagok területén nagyobb léptékű szerkezetátalakítással járó átalakulás már ne következzen be, hanem inkább a régi beépítési módok megmaradását kell biztosítani.

Beépítési mód, épülettípusok

Bia beépítését tekintve nagyrészt falusiasnak tekinthető. Parasztházak nagyobb összefüggő csoportjai leginkább az Arany János utca, Munkás utca, Sándor utca és a Tópart utca Ponty utcához közeli részén helyezkednek el. Részben jellemző, hogy kisebb-nagyobb mértékben átalakították a hagyományos stílusú épületeket, kicserélték az eredeti nyílászárókat, vagy teljesen befalazták az utcára néző ablakot, illetve a tetőtér építették be. A parasztházak között megtalálhatók az egyszerűbb külsejűek, de nem kevés a nyitott, oszlopos, vagy az árkádos, mellvédés tornácos épület sem. Ez utóbbi típusúak többnyire a főút mentén találhatók, az egyszerűbbek pedig a mellékutcákban. A tornácos parasztházak utca felőli bejárata a tornácra nyílik, de előfordult, hogy átépítés során befalazták ezeket a bejáratokat.

A tetőtípusokat tekintve közel egyenlő arányban találhatunk kontyolt, illetve oromfalas, nyeregteretű építményeket. Az épületek színét tekintve alapként a fehér dominál. Az épületek díszítését tekintve néhány parasztháznál látható díszítő sor a nyílászárók vonala felett és az ereszcsonna alatt.

Bár a falusias jelleg dominál a területen, mégis az jellemző, hogy több más stílusú épület ékelődik a parasztházak közé. Többsége kertvárosi jellegű beépítés, egy vagy többszintes épülettel, de itt-ott megjelenik a kisvárosias, zártosított beépítés (Nagy utca, Rákóczi Ferenc utca és Óvoda köz sarka). Ez utóbbiak közül értéket képviselnek a múlt század eleji polgári lakóházak, melyeknél az eredeti nyílászárói (pl. félköríves záródásúak) több helyütt megmaradtak.



Bia arculatához és történelméhez szorosan kapcsolódik a két műemlék kastély, a két templom és a szentháromság szobor. A klasszicista stílusú Sándor-Metternich kastély „H” alakú épületének mindkét oldalán U-alakú díszudvar található. A főbejárata timpanonos kapu. A Szily-Fáy kastély U-alakú tömbje néhány száz méterre található az előbbi kastélytól. Barokk stílusú, kétszintes épület, melynek belső udvarán árkádostornác található. A két kastély között a főút mentén helyezkedik el az 1800-ban Szent Anna tiszteletére emelt, klasszikus stílusú római katolikus templom és a romantikus stílusú 1870-ben épült református templom, mely utóbbi a tájkép meghatározó eleme.



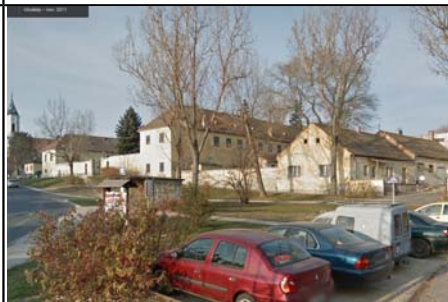
Az új épületek tekintetében azonban a feltűnő, környezetükből kiemelkedő stílusok vannak terjedőben: nem ritka, hogy a parasztházak alkotta utcakép egységes karakterét megtörik a nagy alapterületű, esetenként a megszokottól erőteljesen, ríktóan eltérő színezetű tetű épületek melyek a település egyes nézőpontjaiból gyakorlatilag a semmivel teszik egyenlővé a kellemes falusias hangulatot. Több ilyen lakóházat találhatunk a Tópartutcai tömbben és a Rákóczi Ferenc utcában is. Ezen épületek számának növekedése továbbra is folytatódik.

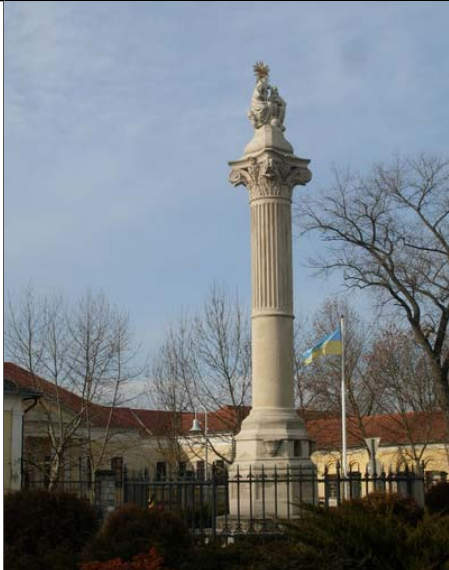


Védettségek


ORSZÁGOSAN VÉDETT MŰEMLEKEK

Az országos műemléki nyilvántartás szerint Biatorbágy Város közigazgatási területén belül az alábbi országos védelem alá eső műemléki építmények találhatók:

név	cím	helyrajzi szám	leírás	fotó
Iharos-Szily-féle sírkápolna	R. k. temető	0113/1	Iharos-Szily féle sírkápolna, klasszicista, 1810 körül. Belsejében Szily Antal sírlapja 1833-ból.	
Templomrom	Ref. temető	437/1	Templomrom, késő román, 13. sz.	

név	cím	helyrajzi szám	leírás	fotó
Római katolikus templom	Vörös- Hadsereg- útja* Szent- háromság tér	113	R.k. templom, klasszicista, 1800-1823. Feltehetőleg Hild József tervezte. Restaurálva 1891-1892-ben. Bővíve 1909-1910-ben.	
Sándor- Metternich kastély, általános iskola	Szenthároms- ág tér 4.	110, 111, 112/1, 114/3, 112/5, 112/4, 112/3, 112/2	Ált. iskola, volt Sándor- Metternich-kastély, klasszicista, 1823. Feltehetőleg Hild József korai műve	
Szily-, majd Fáy-kastély	Kálvin János tér 37.	452	volt Szily-, majd Fáy- kastély, barokk, 18. sz. első fele. Belsejében barokk ajtók.	

név	cím	helyrajzi szám	leírás	fotó
Szentháromság-oszlop	Vörös-Hadsereg-útja* Szent-háromság tér	293/1	Szentháromság-oszlop, a szoborcsoport barokk, 1760. Talapzata 1873-ból	
Római katolikus templom	Dózsa György utca	2051	R.k. templom, gótikus, 15. sz.-i eredetű. Újjáépítve barokk stílusban 18. sz.-ban. Átalakítva eklektikus stílusban a 19. sz. második felében. Berendezés: főoltár, kora barokk, átfestve neoromán motívumokkal. Mellékoltárok, szószék, keresztelőkút	
Szentháromság-oszlop	Dózsa György út	1987/5		

név	cím	helyrajzi szám	leírás	fotó
Malom és gépparkja	Széchenyi István utca 1.	963/2	Kolozsváry-Kiss István építette 1912-ben. Az épületet az 1920-as években modernizálták, majd az akkor legmodernebbnek számító Ganz gépparkkal szerelték fel, amely teljes egészében érintetlenül, üzemkészen megmaradt.	

Műemléki környezet

név	cím	helyrajzi szám
Iharos-Szily-féle sírkápolna ex-lege műemléki környezete		3935, 3934, 3933
Templomrom ex-lege műemléki környezete		411/2, 412, 413, 414, 415, 417/1, 417/2, 418, 419, 421, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434/2, 434/4, 435/1, 437/27, 437/3, 437/8, 440/1, 420, 411/1, 408, 407, 404, 403, 401, 400, 399, 398, 397, 313, 0172/11, 0172/10
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		112/1, 114/1, 293/1, 475, 474
Sándor-Metternich kastély, általános iskola ex-lege műemléki környezete		108, 109, 114/1, 122, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1, 475, 476, 53, 878, 879, 880, 882, 884, 93/2, 93/3, 94/2, 95, 293/1, 114/2, 113
Szily-, majd Fáy-kastély ex-lege műemléki környezete		205, 206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 212/1, 213, 293/1, 395, 396, 397, 423, 424, 440/1, 444/1, 445, 446/2, 450, 451, 453, 454, 455/2, 496/2, 497/10, 497/33, 497/34, 497/35, 497/36, 497/37, 497/38, 497/40, 497/41, 497/42, 497/43, 497/44, 497/45, 497/46, 497/11
Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		112/1, 476, 878, 879
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		1987/3, 1987/5, 2050, 1984/2, 1986, 1984/1, 1983, 2088/1, 2087/1, 2086/1, 2055, 2053, 2052, 2047, 2040, 2039, 2038/3, 1987/6
Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		1983, 1984/1, 1984/2, 1986, 1987/3, 1987/6, 2047, 2050, 2051, 2052, 2055
Malom műemléki környezete	Széchenyi István u.2.	963/1, 486/1, 878, 962, 498/1, 640, 946

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Helyi területi védelem alatt álló területek

Utcaképek

Ürgehegy – Nefelejcs u. 5048 hrsz-tól 5036-ig, 5003-5007/1 hrsz

Helyi értékvédelmi területek

Biai helyi értékvédelmi terület

Torbágyi helyi értékvédelmi terület

Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek

● Parasztházak

Cím	HRSZ.	Cím	HRSZ.
Fő u. 17.	2125	Hunyadi u. 26.	1049/2
Fő u. 84.	1902	Kossuth Ferenc u. 18.	2174
Pátyi út 3.	2045	Nagy u. 9.	384
Sándor u. 13.	431	Nagy u. 31.	454
Kálvin tér 1.	396	Nagy u. 33.	458/1
Bocskai utca 28.	988	Szabadság u. 5.	479
Csillag utca 6.	1841	Szalonna u. 18.	1826
Dobó köz 8.	405	Szent István u. 93.	894
Dózsa György u. 14.	2037/2	Szent István u. 97.	899
Fő u. 42.	1934/1	Táncsics M. u. 10.	1584
Fő u. 50.	1929		
Hunyadi u. 22.	1051/1		

● Polgári lakóházak, villák

Cím	HRSZ.	Cím	HRSZ.
Ady Endre u. 18.	1551	Nagy u.12.	209/1
Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	938	Rákóczi u. 10.	183
Fő u. 86.	1899	Rákóczi u. 31.	129
Fő u. 56.	1926/4	Szent István u. 109.	909
Kossuth Lajos u. 23.	2142	Széchenyi u. 19.	972

● Présházak, pincék, egyéb emlékek

Cím	HRSZ.	Cím	HRSZ.
Dobogóhegy	4583	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5129
Dobogóhegy	4553	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5037
Dobogóhegy	4537	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5003
Kutyahegy-Pamacs u.	4386	Ürgehegy	4800
Kutyahegy – Turista út	4356	Ürgehegy	4852/1
Kutyahegy – Turista út	4354/1	Ürgehegy	4807-4808
Ürgehegy- Lipkapince	-	Ürgehegy	5071/2
Ürgehegy – Fő u.	5176/2		

● Építészeti értékek

Cím	HRSZ
Viadukt utca - Faluház	1518/11
Torbágy – Viadukt	-
Nagy utca 45. – Református templom	455/1
Rozália park - kápolna	2667/34

● Kutak, hidak, szobrok

Cím

Csillag u. 6. előtt
 Meggyfa u. 6. előtt
 Tópart u. 39. előtt
 Rózsa u. 4. előtt
 Dobó köz
 Bajcsy-Zs.E.-Szt István u. kereszteződése
 Szabadság u. – Széchenyi u.
 Határkereszt sétány
 Űrgehegy – Nefelejcs u.
 Pátyi út
 Fűzes p. - Barackvirág u.
 Fűzes p. – Patak u.
 Katalin-hegy

MEGNEVEZÉS

Közkút
 Közkút
 Közkút
 Közkút
 Közkút
 Kereszt
 I. vh. emlékmű
 Határkereszt
 Andrész kereszt
 Kőhid
 Kőhid
 Kőhid
 Kálvária

Az örökségi értékek elemzése

Az örökségi értékeket számba vevő jegyzék a területen 9 db műemléki védelem alatt álló épületről, azok műemléki környezetéről tesz említést. Ezek közül 6 db Bián található, kettő Torbágyon, egy pedig Iharos területén.

A terület bejárása és a rendelkezésünkre álló helyrajzi számos térkép adatainak és a 2005-ben készült Értékkataszter adatainak helyszíni vizsgálata során megállapítottuk

Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

A kulturális örökség összefüggésrendszere felől tekintve a területhasználat területi állapota összességében jónak minősíthető – különleges és értékes adottsága a területnek a tó és patakpartok természetes vagy természet közeli állapota, és a város közvetlen kapcsolata.

Változtatási szándékok

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET FELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	Hegylábi K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	Barackvirág terület A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	<p>átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja.</p> <p>A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.</p>		
13	<p>Volt honvédelmi terület, részben beépített.</p> <p>Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.</p>	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	<p>Pátyi út menti terület</p> <p>A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút)</p> <p>A beépítésre szánt terület csökken.</p>	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület
III.	<p>Barackvirág terület</p> <p>A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.</p>	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás miatt az M0 határának rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
IX.	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA

Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és az M1 ap. között mezőgazdasági területeken vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C	Szilvamag területe A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
D	9101 hrsz.-ú terület térsége Hatályos szabályozási terv szerint sport-területbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	Szarvasugrás A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közüti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	Szarvasugrás A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA

Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	településközponti terület átsorolása		
G	Iharos, sportterület A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	Peca-tó mellett található üdülőterület A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közüti közlekedési terület	Hétvégiházas üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közüti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos település-szerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA

Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
O	A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások.	Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P	A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Közüti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adat-szolgáltatás a rendelkezése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közüti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület

A tervezett változtatások sem a településhálózatban, sem pedig a napjainkra kialakult tájhasználatban nem okoznak változásokat

Hatáselemzés

Történeti településszerkezetet érintő következmények, természeti, táji hatások, a településképfeltárulásának változásai

A tervezett változtatások a történeti településhálózatra nem lesznek hatással.

A tervezett változtatások megvalósítása a térség napjainkra kialakult természeti, táji jellegén nem változtat. A beépítésre szánt és nem szánt területek változásai kétségtelenül jelentenek változást a természeti környezetben, de a kialakult településképhez illeszkednek.

A tervezett változtatások megvalósítása kétségtelenül hatással lesznek a településképre, illetve az utcaképekre. A beépítési paraméterek kialakítása a táj és karakteridegen épületek elhelyezését nem teszi lehetővé.

Műemléki értékek, műemléki jelentőségű területek, műemléki környezetek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei,

A tervezett változtatások sem a védett örökségi értékek eszmei, használati és esztétikai jelentőséget nem veszélyeztetik, sem pedig megújításuk és fenntarthatóságuk gazdasági esélyeit nem csökkenthetik.

Településkarakter változásának hatásai, környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,

A tervezett változtatások révén a településkarakter nem változik. Új lakóterületek nem kerültek kijelölésre.

A műemléki értékek tekintetében SWOT-analízis (kockázatelemzés).

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése, a műemléképületek és a helyi védettség alá eső épületek rekonstrukciója. A torbágyi és a biai alközpont turisztikai és örökségvédelmi vonzerővel rendelkezik A helyi közösség bevonhatósága, a területi identitás erősítése a turisztikai programkínálat gazdagítása érdekében A HÉSZ vonatkozó előírásai részletekbe menően körültekintőek. A beépítési paraméterek kialakítása a táj és karakteridegen épületek elhelyezését nem teszi lehetővé A szakmai apparátus megléte a településen; szerepe a fenntartható funkciók kialakításában. 	<ul style="list-style-type: none"> A helyi védett épületek kihasználatlansága, esetleges funkció nélkülsége. Sándor-Metternich kastély felújítása, valamint a műemléképületek hasznosítása nem minden esetben megoldott, karbantartásukra és felújításukra nincs elegendő forrás.
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none"> Biatorbágy építészeti örökségének marketingje. A védett épületek bemutatása városi és turisztikai útvonalak kialakításával. Az épített örökség bekapcsolása a potenciális turisztikai helyszínek közé A torbágyi valamint a biai alközpontok a kapcsolódó fejlesztések, szolgáltatások révén településfejlesztési lehetőséget jelentenek A táji, természeti- és az épített környezet határvidékének körültekintő fejlesztése gondos menedzselés révén magas minőségű vonzerőt jelenthet. 	<ul style="list-style-type: none"> Az üresen álló épületek műszaki és esztétikai amortizációja gyorsuló folyamat Szakszerűtlen, a helyi építési szabályzat előírásaitól eltérő felújítások

Összefoglaló

A területi kiterjedésben jelentős kertvárosias területeken a szabadonálló, földszintes beépítés a legjellemzőbb beépítési forma. Az épületek magastetősek, tetőterük beépített. A kertvárosi lakóterületen található közintézmények jellemzően F+1, F+2 magasak, a terület jellegéhez igazodva szabadonálló beépítésűek. Zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés a biai alközpont területén található.

A biai alközpont a város egyik településtörténeti és települési funkciók szempontjából is fontos vegyes területe, ahol számos köz- és kereskedelmi szolgáltatás, valamint a település legfontosabb épített örökségei koncentrálnak. A településrészt nagyrészt kertvárosias lakóterületek alkotják, kivéve a Szent István és a Nagy utcákat, amelyek vegyes területet képeznek. Ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból.

A településrész – és a város egésze - épített örökségeinek legfontosabb elemeit a Sándor kastély, a Szentháromság szobor és Szily kastély képviselik. Szintén a településrészen található és a település épített örökségének jelentős elmeit képviseli a biai katolikus és a biai református templom, valamint a református temetőben a Szent Kereszt kápolna romja.

A torbágyi településrész a biai településközpont mellett Biatorbágy másik történelmi magja. A településrész a Füzes-patak két partja, a patak mellett húzódó Fő út mentén épült ki. Az egykori településközpontot a torbágyi templom és környezete jelenti. A településrész nagyrészt kertvárosias lakóterület. Vegyes terület a templom környezete, a Vendel tér, a Dózsa György út és Fő-út menti területek. A településrész legfontosabb építészeti öröksége a torbágyi katolikus templom. A másik műemlék a torbágyi Szentháromság-szobor, amely a templom környezetében áll. Az Önkormányzat a torbágyi településkép megőrzése érdekében 2006-ban a teljes településközpontot helyi védettség alá helyezte.

A közelben található a város jelképe, a helyi védelem alatt álló kétpályás vasúti viadukt építmény, amelyen jelenleg semmiféle forgalom nem folyik rajta.

A tervezett változtatások a történeti településhálózatra nem lesznek hatással.

A tervezett változtatások megvalósítása a térség napjainkra kialakult természeti, táji jellegén nem változtat. A beépítésre szánt és nem szánt területek változásai kétségtelenül jelentenek változást a természeti környezetben, de a kialakult településképhez illeszkednek.

A tervezett változtatások megvalósítása kétségtelenül hatással lesznek a településképre, illetve az utcaképekre. A beépítési paraméterek kialakítása a táj és karakteridegen épületek elhelyezését nem teszik lehetővé.

A tervezett változtatások sem a védett örökségi értékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségét nem veszélyeztetik, sem pedig megújításuk és fenntarthatóságuk gazdasági esélyeit nem csökkentik.

Nyilatkozat

A hatástanulmány a vonatkozó jogszabályok, különösen a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény, és a 39/2015. Kormányrendelet előírásai szerint készült.

Alulírott Máyer Andrea okleveles építészmérnök, vezető településrendezési tervező, Biatorbágy Város Településrendezési eszközeinek tervezője nyilatkozom, hogy a tervmódosítás összhangban van a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásaival.

.....

Máyer Andrea

,

III. Települési értékleltár

A települési értékleltár a könnyebb követhetőség érdekében táblázatos formában sorolja fel a régészeti védettségű területeket, a műemléki-, és helyi védettséget élvező területeket, ingatlanokat.

Biatorbágy területén nincsen az UNESCO világörökségi listán, vagy a magyar világörökségi várományos listán szereplő objektum.

Jelen fejezet tartalmazza a korábbi 2005-es értéktár adatait a szükséges mértékű kiegészítésekkel, pontosításokkal.

Régészet

AZONOSÍTÓ	LELŐHELY- SZÁM	NÉV	VÉDELEM	HRSZ
9962	1	Hosszú-rét	szakmai	0281/3, 0281/5, 0281/6
9963	2	Hosszú-rét	szakmai	0275/11, 0275/10, 0275/12
9964	3	Öreg-hegy	szakmai	0134/2, 0135
9965	4	Öreg-hegy	szakmai	0132/22, 0132/23, 0133, 0134/1, 0134/2, 0132/21, 0132/20, 0132/19, 0132/18, 0132/24, 0137
9966	5	Kis-tói-földek	szakmai	0153, 0152/1
9967	6	Bolha-hegy	szakmai	6393, 6394, 6383, 6384, 6382, 6375, 6379, 6378, 6386, 6387, 6388, 6389, 6381, 6380, 6376, 6377, 5801/1, 7470, 7469, 7468, 7464, 7465
9968	7	Tó-melléki-dűlő	szakmai	0210
9969	8	Tó-melléki-dűlő	szakmai	0210
9970	9	Tóparti-dűlő	szakmai	0210, 0215/2, 0215/1, 0218/1, 0216, 0214
9971	10	Pap-rét	szakmai	0206
9973	12	Református temető	szakmai	313, 312, 437/1, 398, 399, 420, 397, 400, 402, 401, 403, 404, 407, 408, 411/1, 406, 405, 0172/27, 0172/26, 0172/10, 0172/11, 0172/3, 0172/9, 0172/12, 0172/13
9974	13	Halál-domb	szakmai	1079/1, 1079/2, 1063/1, 1073, 1072/2, 1074/2, 8743/28, 8743/25, 8743/27, 1065/18, 1065/15, 1065/14, 1075/2, 1080, 1072/1, 1076/1, 1083, 1082, 1081, 1078/2, 8743/26, 1075/1, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 8745, 8744, 03, 02/22, 923, 1066, 1065/19, 1065/16, 1065/17, 1065/10, 1065/9, 1065/8, 1065/13, 1065/11, 1065/12, 1065/7, 1065/4, 1071, 1070/1, 1070/2, 1069, 1068/1, 1067, 1064, 1065/5, 1065/6, 1058/1, 1059/2, 1060/1, 1061/2, 1068/2
9975	14	Disznó-lapos	szakmai	8743/37, 8743/20, 8743/16, 8743/32, 8743/21, 8743/38, 8743/7, 8743/22, 8743/23, 7903, 7902, 03

9976	15	Disznó-lapos	szakmai	0309, 0170/12
9977	16	Disznó-lapos	szakmai	309, 0309, 0310
9978	17	Szabad-föld	szakmai	0308, 0309, 0306/6
9979	18	Szabad-föld	szakmai	0309, 0306/6
9980	19	Szabad-föld	szakmai	0309
9981	20	Pörösök-dűlő	szakmai	0309
9982	21	Pörösök-dűlő (Kerek-domb)	szakmai	0308, 0309
9983	22	Tóparti-dűlő	szakmai	0218/1
9984	23	Etyeki-domb	szakmai	0199/18, 0199/19, 0199/20, 0199/21, 0199/22, 0199/23, 0199/24, 0218/3, 0201/14, 0199/17, 0218/2, 0218/1, 0199/25, 0199/26, 0199/27, 0199/28, 0199/29, 0199/30, 0199/31, 0208, 0219/1, 0199/10, 0199/11, 0199/12, 0199/13, 0199/14, 0199/15, 0199/16, 0200, 0201/11, 0201/10, 0216, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12, 0215/42
9985	24	Bolha-hegy	szakmai	0177, 0178/6, 0176/10
9986	25	Bolha-hegy	szakmai	0176/9, 0177, 0178/6
9987	26	Pap-réti-dűlő	szakmai	0201/14, 0201/11, 0201/10, 0201/9, 0201/8, 0201/7, 0201/23, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12, 0201/24, 0201/32, 0201/31, 0201/30, 0201/29, 0201/28, 0201/27, 0201/26, 0201/25
9988	27	Köves-dűlő	szakmai	0191/3, 0190/54, 0191/4, 0190/51
9989	28	Öreg-hegy	szakmai	4712, 4713, 4704, 4698/5, 4702, 4698/7, 4698/6, 4679, 4677, 4678, 4698/1, 4672/1, 4685, 4689/2, 4691, 4690, 4681, 4680, 4692/1, 0132/24, 4687, 4686, 4688, 4689/1, 4684, 4692/2, 4693/1, 4693/3, 4696/2, 4697, 4698/2, 4700, 4698/3, 4698/4, 4701, 4696/1, 4695, 4693/2, 4692/3, 4694, 4682, 4683/1, 4709, 4708, 4716, 4715, 4714, 4710, 4707, 4669, 4668, 4667, 4666, 4703, 4705, 4664, 4665, 4670, 4671, 4676, 4706, 4673
9990	29	Kutya-hegy	szakmai	0156, 4139/1, 4136/2, 4137/3, 4138, 4333/3, 4333/4, 4334/3, 4334/2, 4333/6, 4333/5, 0165, 4346/2, 4332, 4345, 4341, 4342/2, 4340, 4343/2, 4343/3, 4343/5, 4343/4, 4342/1, 4339, 4338, 4337, 4336, 4335, 4334/1, 4333/7, 0170/4, 0170/2
9991	30	Kutya-hegy	szakmai	0156, 0165, 0157
9992	31	Kutya-hegy	szakmai	0165, 0158/1, 7879, 7880, 7849, 7876, 7878, 7882, 7883/1, 0158/12, 0158/11, 0158/6, 0158/7, 0158/14, 0158/13, 0158/9, 0158/10, 7868, 7875, 7867, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 0158/3

9993	32	Sóskútimagor	szakmai	0172/22, 0172/21, 0171/3, 0172/23, 0172/8, 0172/3, 0172/6, 0172/7
9994	33	Urasági-tag	szakmai	0170/4
9995	34	Urasági-tag	szakmai	750, 749, 748, 747/1, 746, 7884, 7881, 768, 767/1, 747/2, 7879, 7883/5, 7880, 7883/4, 745, 744/1, 7874, 743/2, 743/1, 742/2, 742/1, 741, 7877, 738/2, 738/1, 7859/1, 737, 7876, 7878, 7882, 739, 7868, 7875, 7867, 7858/1, 7865/1, 7869, 7873, 7870, 7871, 7859/2, 7872, 752, 7859/4, 7864, 7865/2, 7866, 7859/3
9996	35	Öreg-hegy	szakmai	0132/24
9997	36	Hosszú-rétek	szakmai	2399/9
9998	37	Kelényi-tanya	szakmai	7703, 7768, 7704, 7763/2, 7766, 7767, 067, 066, 064/9, 064/10, 064/11
9999	38	Út melletti dűlő	szakmai	7738, 7721/6, 7721/5, 7739, 7780, 7781, 7788, 7790, 7721/8, 7745, 7736, 7779
10000	39	Mocsaras-dűlő	szakmai	7724/43, 7724/42, 7724/36, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41, 7724/40, 7724/39
10001	40	Tyúk-berek	szakmai	7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 7712/3, 7712/9, 7712/4, 080/3, 7712/2, 7702/32, 7702/19
10002	41	Tyúk-berek	szakmai	7702/1, 7702/32, 7716/9, 7716/10, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 7716/4, 079/2, 080/3
10003	42	Hosszú-rétek	szakmai	029, 079/2, 079/4, 079/5
10004	43	Hosszú-rét	szakmai	06/110, 06/112, 06/44, 06/111
10005	44	Káposztás-dűlő	szakmai	8187, 8188, 8189, 8190, 8191, 8192, 8193, 8194, 8195, 8196, 8205, 8224, 8223, 8222, 8221, 8199, 8206, 8204, 8203, 8202, 8201, 8200, 8220, 8219, 8218, 8210, 8207, 8208, 8211, 8209, 8106, 8105, 8107, 8212, 8213, 8103, 012/44, 6919, 6918, 6917, 1814/1, 1812, 8131, 1810, 1809, 1808, 8112, 8111, 8110, 8109, 6926, 6920, 1768, 1769, 1790, 1811, 1770, 6922, 6921, 8160, 8197, 8198, 8158, 8159, 8113, 6929, 8108, 6913, 8104, 8102, 8217, 8214/3, 8214/4, 8214/5, 1813
10006	45	Szarvasugrás	szakmai	8627, 8717, 8691, 8636, 8629, 8642, 8628, 8641, 8630, 2217/12, 8718, 8719, 8720, 8721, 8722, 8723, 8632, 8631, 2217/11, 8624, 8600, 8626, 8633, 2317/4, 2317/5, 8601, 8651, 8637, 8635, 8634, 8623, 8622, 8621, 8620, 8619, 8618, 8617, 8638, 8650, 8649, 8678, 8681, 8683, 8608, 8609, 8610, 8688, 8689, 8611, 8612, 8613, 8614, 8676, 8673, 8674, 8675, 8682, 8684, 8685, 8687, 8686, 8680, 8672, 8667, 8666, 8661, 8616, 8615, 8670, 8669, 8668, 8679, 8677, 8665, 8701, 8700, 8699, 8702, 8704, 8705, 8703, 8706, 8707, 8698, 8919, 3434/2, 3434/1, 8918, 8917, 8708, 8709, 8710,

				8711, 8712, 8713, 8714, 8715, 8716, 8660, 8662, 8671, 8652, 8639, 8648, 8647, 8646, 8645, 8644, 8643, 8640, 8654, 8653, 8664, 8663, 8659, 8658, 8657, 8656, 3419, 3421, 3437, 3438/3, 3436/4, 3427, 3415, 8655, 3422, 3442/1, 3438/5, 3436/7, 3431/7, 3431/1, 3438/2, 3451/2, 3436/3, 3436/2, 3431/8, 3428/3, 3428/2, 3414/2, 087/6, 3433/2, 3442/2, 3431/9, 3451/1, 3428/1, 3453, 3458, 3429/4, 3429/3, 3431/4, 3431/5, 3426, 3425, 3429/1, 3424, 3429/2, 3438/1, 3434/4, 3434/3, 3457, 3456, 3455, 3454, 3436/6, 3436/5, 3417, 3418, 3423, 3413, 3414/4, 3414/1, 3443/1, 3444, 3436/1, 3429/5, 3431/2, 3443/2, 3438/4, 3450/1, 3449, 3448, 3431/3, 3433/1, 087/19, 087/5, 090/6, 3434/5, 3420, 3412
10007	46	Dózsa György utca szakmai		1987/6, 2047, 2052, 2055, 1987/5, 2056, 2053, 2054, 2040, 2090/2, 2091, 2039, 2051, 2089/2, 1987/3, 2028/5, 2029/3, 2080/2, 2038/4, 2038/3, 2078/2, 2037/2, 2035/2, 2034/1, 2033/1, 2077/1, 2078/3, 2079/1, 2080/1, 2081/1, 2082/1, 2083/1, 2084/2, 2085/1, 2086/1, 2081/2, 2082/2, 2074/1, 2075/1, 2076/2, 2079/2, 2077/2, 2076/1, 2075/2, 2087/1, 2088/1, 2084/1, 2029/2, 2030/5, 2030/4, 2031/1, 2032/2, 2033/3, 2034/2, 2035/3, 2037/1, 2036/1, 2033/2, 2031/2, 2032/1, 2030/3, 2030/2, 2028/4, 2027, 2313/1, 2313/4
10008	47	Kő-hegy	szakmai	0113/1
10009	48	Nagy-hegy	szakmai	098/4, 3662, 3706, 3705, 3703, 3707, 3702, 3700, 3701, 3698, 3708, 3709, 3689, 3686, 3685, 3684, 3681, 3680, 3679, 3678, 3674, 3673, 3672, 3669, 3697, 3696, 3695, 3694, 3691, 3690, 3688, 3687, 3683, 3682, 3692, 3693, 3699, 3704, 3710, 3711, 3675, 3677, 3670, 3671, 3665, 3676, 3664, 3609, 3608, 3607, 3606/2, 3605/2, 3604/2, 3715, 3714, 3713, 3712, 3716/2, 3604/1, 3603, 3602, 3601/2, 3721, 3720, 3719, 3718, 3717, 096/6, 096/5, 096/4, 096/7
10010	49	Káposztás-dűlő	szakmai	012/23, 012/24, 012/25, 012/26, 012/27, 012/28, 012/29, 012/30, 012/31, 012/32, 012/33, 012/34, 012/35, 012/36, 012/37, 012/38, 012/39, 012/40, 012/44, 012/41
10011	50	Kő-domb	szakmai	1987/1, 2018/1, 2021/1, 2021/2, 2011/47, 017/2, 2011/49, 2018/3, 2018/4, 2019/2, 2062, 019/13, 2027, 2019/1, 2020, 2313/1, 2065, 2313/4, 2063, 2061/1, 2060, 2059, 2058/3, 2313/6, 2313/7, 019/14
10012	51	Nagy-hegy alja	szakmai	0162/4, 0159, 6609, 6608, 6610, 6601, 6602, 6603, 6604, 6615, 6614, 6613, 6612, 6611, 6605, 6606
10013	52	November 7. utca	szakmai	1749, 1744, 1745, 1756, 1757, 1718, 1719, 1720,

		36.		1721, 1746, 1754, 1755
10014	53	Torbágyi-erdő (Köszörűkő-hegy)	szakmai	059/2, 059/1
10015	54	Hosszú-rétek	szakmai	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
41180	56	Budapark bevásárlóközpont	szakmai	7703, 067
57703	57	Biatorbágy- Törökbálint- Kukorica- dűlő	szakmai	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7719, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7702/33, 076/7, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 3310
71961	60	Vasútállomás	szakmai	2011/47, 019/13, 019/16
10376	1	Üres tarisznya	szakmai	062, 066, 060/1, 060/2, 060/5, 063, 065, 061, 0221/1, 059
11006	27	Disznó-lapos	szakmai	04/22, 0167/15, 0167/16, 0167/17, 0167/18, 0166, 04/23, 04/21

Műemléki védetség

A **vastag dőlt betűvel** jelölt ingatlanok az ún. III. bírságkategóriába tartoznak, ezek felülvizsgálata jelenleg is zajlik a területért felelős Miniszterelnökségen. 2016 elejéig várható a műemléki védetságok egy részének átminősítése/törlése, ezzel a jelölt objektumok veszélyeztetettségére is fel szeretnénk hívni a figyelmet.

MŰEMLÉK

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	BÍRSÁG KATEGÓRIA	CÍM	NÉV	HELYRAJZI SZÁM
6915	6908	II.	Szentháromság tér 4 .	Sándor-Metternich kastély, általános iskola	110, 111, 112/1, 114/3, 112/5, 112/4, 112/3, 112/2
11255	11945	II.	Széchenyi István utca 1.	Malom és gépparkja	963/2
6912	6907	III.	Bia, Ref. temető	Templomrom	437/1
6913	6906	III.	Bia, R. k. temető	Iharos-Szily-féle sírkápolna	0113/1
6914	6909	III.	Bia, Vörös Hadsereg útja*	Római katolikus templom	113
6916	6911	III.	Bia, Kálvin János tér 37.	Szily-, majd Fáy-kastély	452
6917	6910	III.	Bia, Vörös Hadsereg útja*	Szentháromság-oszlop	293/1
6918	6912	III.	Dózsa György utca	Római katolikus templom	2051
6919	6913	III.	Torbágy, Dózsa György út	Szentháromság-oszlop	1987/5

* Az országos műemléki nyilvántartásban helytelen utcanév szerepel, helyesen Szentháromság tér.

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	BÍRSÁG KATEGÓRIA	CÍM	NÉV	HELYRAJZI SZÁM
11255	13002		Széchenyi István utca 2.	Malom műemléki környezete	963/1, 486/1, 878, 962, 498/1, 640, 946
6913	28857			Iharos-Szily-féle sírkápolna ex-lege műemléki környezete	3935, 3934, 3933 411/2, 412, 413, 414, 415, 417/1, 417/2, 418, 419, 421, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434/2, 434/4, 435/1, 437/27, 437/3, 437/8, 440/1, 420, 411/1, 408, 407, 404, 403, 401, 400, 399, 398, 397, 313, 0172/11, 0172/10
6912	28860			Templomrom ex-lege műemléki környezete	108, 109, 114/1, 122, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1, 475, 476, 53, 878, 879, 880, 882, 884, 93/2, 93/3, 94/2, 95, 293/1, 114/2, 113
6915	28861			Sándor-Metternich kastély, általános iskola ex-lege műemléki környezete	112/1, 114/1, 293/1, 475, 474
6914	28869			Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	112/1, 114/1, 293/1, 475, 474
6917	28871			Szentháromság-oszlop ex- lege műemléki környezete	112/1, 476, 878, 879
6916	28872			Szily-, majd Fáy-kastély ex- lege műemléki környezete	205, 206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 212/1, 213, 293/1, 395, 396, 397, 423, 424, 440/1, 444/1, 445, 446/2, 450, 451, 453, 454, 455/2, 496/2, 497/10, 497/33, 497/34, 497/35, 497/36, 497/37, 497/38, 497/40, 497/41, 497/42, 497/43, 497/44, 497/45, 497/46, 497/11
6918	28876			Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	1987/3, 1987/5, 2050, 1984/2, 1986, 1984/1, 1983, 2088/1, 2087/1, 2086/1, 2055, 2053, 2052, 2047, 2040, 2039, 2038/3, 1987/6
6919	28877			Szentháromság-oszlop ex- lege műemléki környezete	1983, 1984/1, 1984/2, 1986, 1987/3, 1987/6, 2047, 2050, 2051, 2052, 2055

Helyi védettség

UTCAKÉPEK

- Ürgehegy – Nefelejcs u. 5048 hrsz-tól 5036-ig 5003-5007/1 hrsz.

TERÜLETI VÉDETTSÉG

- volt Bia község eredeti településszerkezetét őrző terület
- volt Torbágy község eredeti településszerkezetét őrző terület

HELYI EGYEDI VÉDETTSÉG

- Parasztházak

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Fő u. 17.	2125	Hunyadi u. 26.	1049/2
Fő u. 84.	1902	Kossuth Ferenc u. 18.	2174
Pátyi út 3.	2045	Nagy u. 9.	384
Sándor u. 13.	431	Nagy u. 31.	454
Kálvin tér 1.	396	Nagy u. 33.	458/1
Bocskai utca 28.	988	Szabadság u. 5.	479
Csillag utca 6.	1841	Szalonna u. 18.	1826
Dobó köz 8.	405	Szent István u. 93.	894
Dózsa György u. 14.	2037/2	Szent István u. 97.	899
Fő u. 42.	1934/1	Táncsics M. u. 10.	1584
Fő u. 50.	1929		
Hunyadi u. 22.	1051/1		

- Polgári lakóházak, villák

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Ady Endre u. 18.	1551	Nagy u.12.	209/1
Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	938	Rákóczi u. 10.	183
Fő u. 86.	1899	Rákóczi u. 31.	129
Fő u. 56.	1926/4	Szent István u. 109.	909
Kossuth Lajos u. 23.	2142	Széchenyi u. 19.	972

- Présházak, pincék, egyéb emlékek

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Dobogóhegy	4583	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5129
Dobogóhegy	4553	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5037
Dobogóhegy	4537	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5003
Kutyahegy-Pamacs u.	4386	Ürgehegy	4800
Kutyahegy – Turista út	4356	Ürgehegy	4852/1
Kutyahegy – Turista út	4354/1	Ürgehegy	4807-4808
Ürgehegy- Lipkapince	-	Ürgehegy	5071/2
Ürgehegy – Fő u.	5176/2		

- Építészeti értékek

Cím	Hrsz.
Viadukt utca - Faluház	1518/11
Torbágy – Viadukt	-
Nagy utca 45. – Református templom	455/1
Rozália park - kápolna	2667/34

- Kutak, hidak, szobrok

CÍM

Csillag u. 6 előtt
 Meggyfa u. 6. előtt
 Tópart u. 39. előtt
 Rózsa u. 4. előtt
 Dobó köz
 Bajcsy-Zs.E.-Szt István u. kereszteződése
 Szabadság u. – Széchenyi u.
 Határkereszt sétány
 Ürgehegy – Nefelejcs u.
 Pátyi út
 Fűzes p. - Barackvirág u.
 Fűzes p. – Patak u.
 Katalin-hegy

MEGNEVEZÉS

Közkút
 Közkút
 Közkút
 Közkút
 Közkút
 Kereszt
 I. vh. emlékmű
 Határkereszt
 Andrész kereszt
 Kőhid
 Kőhid
 Kőhid
 Kálvária

HELYI VÉDELEM ALATT NEM ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK KATASZTERE

1. Lakóház 1551/1 Ady E. u. 14.
3. Parasztház 2063 Állomás u. 9.
4. Parasztház 351 Arany János u. 7.
5. Parasztház 344 Arany János u. 21.
6. Parasztház 342 Arany János u. 25.
7. Parasztház 884 Bajcsy-Zsilinszky E. 4.
9. Parasztház 1152 Bethlen Gábor u. 10.
10. Parasztház 1417 Bethlen Gábor u. 69.
11. Parasztház 1011/1 Bocskai u. 7.
13. Parasztház 1816 Bokréta u. 1.
15. Parasztház 1693 Diófa u. 10.
16. Parasztház 1727 Diófa u. 15.
17. Parasztház 1694 Diófa u. 20.
18. Parasztház 339 Dobó köz 1.
20. Sarlós Boldogasszony kápolna 034/1 Dózsa György út
21. Parasztház 2059 Dózsa György út 4.
22. Melléképület 2090/2 Dózsa György út 5.
23. Melléképület 2089/2 Dózsa György út 7.
24. Parasztház 2088/1 Dózsa György út 9.
25. Módos parasztház 2087/1 Dózsa György út 11.
27. Polgári lakóház 2081 Dózsa György út 21.
28. Parasztház 2074/1 Dózsa György út 35
29. Parasztház 1682 Ferenc u. 7.
31. Polgári lakóház 1964 Fő u. 32.
32. Parasztház 1963 Fő u. 34.

-
33. Parasztház 2114 Fő u. 35.
 34. Polgári lakóház 1962 Fő u. 36.
 35. Módos parasztház 1961 Fő u. 38.
 37. Parasztház 2108 Fő u. 47.
 39. Parasztház 1926 Fő u. 52.
 40. Parasztház 2102 Fő u. 53.
 41. Parasztház 2099 Fő u. 55.
 43. Parasztház 2098 Fő u. 57.
 44. Parasztház 1921/2 Fő u. 62.
 45. Polgári lakóház 1914 Fő u. 70
 46. Parasztház 1906 Fő u. 80.
 49. Módos parasztház 1893/1 Fő u. 88.
 50. Parasztház 1896 Fő u. 92.
 51. Polgári lakóház 1895 Fő u. 94.
 52. Parasztház 287 Hatház u. 5.
 53. Parasztház 294 Hatház u. 7.
 54. Parasztház 2162 Hid u. 5.
 58. Polgári lakóház 2192/1 Kossuth Ferenc u. 17.
 59. Parasztház 2174 Kossuth Ferenc u.18.
 60. Parasztház 2156 Kossuth Lajos u. 3.
 61. Parasztház 2154 Kossuth Lajos u. 7.
 63. Polgári lakóház 2139 Kossuth Lajos u. 29.
 64. Parasztház 2137 Kossuth Lajos u. 31.
 65. Parasztház 13 Kölcsey F. u. 9.
 66. Parasztház 1693 Munkás u. 4.
 67. Parasztház 328 Munkás u. 12.
 69. Parasztház 385 Nagy u. 11.
 71. Parasztház 387 Nagy u. 15.
 72. Polgári lakóház 201/3 Nagy u. 28.
 75. Polgári ház 198 Nagy u. 34.
 76. Polgári lakóház 193/1 Nagy u. 40
 77. Lakóház 192 Nagy u. 42.
 78. Polgári lakóház 177 Óvoda köz 3.
 80. Parasztház 2000 Pátyi út 13.
 81. Parasztház 1861,1862 Pátyi út 14.
 82. Parasztház 1850 Pátyi út 22.
 83. Parasztház 1991 Pátyi út 31.
 84. Parasztház 1990 Pátyi út 33.
 85. Parasztház 1989 Pátyi út 35.
-

-
86. Parasztház 1988/1 Pátyi út 37.
87. Parasztház 1174 Petőfi Sándor u. 25.
88. Kertvárosias lakóház 1383 Petőfi Sándor u. 46.
90. Polgári lakóház 1841 Rákóczi u. 20.
92. Módos parasztház 130/1 Rákóczi u. 33.
93. Parasztház 216 Rákóczi u. 34.
94. Parasztház 234/1 Rákóczi u. 53.
95. Parasztház 1878 Rózsa u. 1.
97. Parasztház 300 Sósikúti út 3.
98. Polgári lakóház 477 Szabadság u. 1.
99. Polgári lakóház 478 Szabadság u. 3.
100. Parasztház 945 Szabadság u. 4.
102. Parasztház 1112 Szabadság u. 26.
103. Parasztház 1113 Szabadság u. 28.
104. Parasztház 807/3 Szabadság u. 85.
105. Parasztház 1830 Szalonka u. 12.
108. Polgári lakóház 957 Széchenyi u. 22.
110. Lakóház 97 Szent István u. 18.
112. Parasztház 6/1 Szent István u. 30.
114. Parasztház 3 Szent István u. 36.
115. Lakóház 1497 Szent László u. 4.
116. Lakóház 1495 Szent László u. 8.
117. Átépitett parasztház 1668/2 Szent László u. 64.
118. Parasztház 1892 Szent László u. 69.
119. Polgári lakóház 1575/1 Táncsics Mihály u. 1.
121. Parasztház ? Tópart u. 11.
122. Parasztház 69 Tópart u. 23.
124. Volt vasúti épület 1518/3 Viadukt u. 6.
125. Parasztház 1500 Viadukt u. 7.
126. Parasztház 46 Vörösmarty u. 15.
130. Pince 4618 Dobogóhegy
132. Présházpince 4707 Kutyahegy
133. Présházpince 4400/1 Kutyahegy
136. Présházpince 3997 Szarvashegy
137. Présházpince 4179/6 Szarvashegy
139. Présházpince 5191 Ürgehegy – Fő u.
141. Présházpince 5063 Ürgehegy – Nefelejcs u.
143. Présházpince 5044 Ürgehegy – Nefelejcs u.
144. Présházpince 5043 Ürgehegy – Nefelejcs u.
-

- 145. Prэшháзpince 5039 Üргеhegy – Nefelejcs u.
- 147. Prэшháзpince 5007/1 Üргеhegy – Nefelejcs u.
- 152. Hámori villa Kutyahegy

Köztárgyak

- 2. Közkút Fő u. 37-39. előtt
- 4. Kerekeskút Vörösmarty u. 13. e
- 6. Kerekeskút Rózsa F. u. 4. előtt
- 7. Kerekeskút Pátyi u. 29. előtt
- 9. Kerekeskút Üргеhegy
- 10. Szent Vendel szobor Fő u. 61. előtt
- 13. Kőkereszt Szabadság u.
- 15. Kőkereszt Pátyi út vége
- 16. Kőkereszt M1 autópálya és az 1. sz. főút között
- 18. Vöröskereszt Kutyahegy-Zajgó u. Turista u. kereszteződése
- 19. Régi síremlékek Dózsa Gy. u.
- 22. Parasztok hídja Biai-halastó mellett
- 24. Híd Üргеhegy (Nyakaskő térsége)
- 25. Keserűkút Iharos

Utcaképek

- 1. Ady Endre utca
- 2. Alkotmány utca
- 10. Kossuth Lajos u. 1-21.
- 11. Meggyfa utca
- 17. Táncsics Mihály u.

Értékvédelmi terv

(az értékleltárban szerepeltetett létesítmények értékeinek megőrzését elősegítő szempontok és konkrét követelmények)

Az átépítések, az esetleges új rendeltetések kiválasztásának szempontjait oly módon szükséges meghatározni, hogy a hasznosítás és annak tervezési-megvalósulási folyamatai egyaránt az épület meglévő műemléki, helyi védettségi értékeinek megtartásával, s a legfontosabb elveszett értékek részleges pótlásával (rekonstrukciójával) történhessenek meg.

Kulturális örökségvédelmi szempontból a biai kastélyok esetében csak a rendezett, egységes tulajdonviszonyokhoz társuló, a területi egységet történeti kontextussal mutató, differenciált védelmi kategóriákkal operáló, földhivatali bejegyzéssel rendelkező, adminisztratív műemlékvédelmi konstrukció lehet korszerű és megfelelő.

Egy-egy épületegyüttes története során lejátszódó építési-rombolási (konstruktív-destruktív) szakaszok szinte mindig kijelölnek az együttesen belül olyan helyeket, illetve területeket, amelyek potenciális bővítési területként hasznosíthatóvá válnak. A potenciális bővítési terület kijelölésének és beépítésének kulturális örökségvédelmi szempontjai lehetnek:

- a történeti kontextusba való építészeti illeszkedés
- az épület átalakítási tendenciáit figyelembe vevő, a történeti jelleget előnyben részesítő elrendezés megvalósítása az adottságok jelentős (meghatározó) átalakítása nélkül
- térszint felett tömegében, formájában is illeszkedő,
- térszint alatt a hagyományos műszaki megoldásokkal épült részeket állagában nem veszélyeztető új beépítés;

Történeti kertek helyreállítása során általánosságban örökségvédelmi szempontból elvárható, hogy:

- az oda nem illő, igénytelen anyagokból és szerkezeti megoldással, ideiglenes jellegű építmények lebontásra kerüljenek;
- a terep – a kertrégészeti feltárást követően rendezésre kerüljön;
- a növényállomány vizsgálata, fajtaösszetételét, korát, állapotát és értékét tekintve elkészüljön;
- elsősorban a történeti és értékes egyedek kerüljenek megtartásra;
- új vagy helyreállított kerti elemek révén a látvány történeti karaktere ne változzon, illetve helyreállítható legyen

Helyi értékvédelmi rendeletről szóló javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

../.... (....) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város helyi építészeti értékek védelméről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló (66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet felhatalmazása alapján a helyi építészeti értékek védelméről a (továbbiakban: helyi értékek) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

A helyi értékek fogalma és a védelem célja

1. §.

(1) Helyi érték - a Képviselő-testület rendeletével elfogadott - minden olyan településtörténeti, helyi építészeti, településszerkezeti, településképi, néprajzi, ipartörténeti, régészeti, képzőművészeti, iparművészeti szempontból jelentős egyedi vagy együttes alkotás, annak részei és tartozékai (különösen épület, építmény, épületrész, utca vonalvezetése, településrész, kilátás, település sziluett) valamint az ezeket körülvevő építészeti környezet, amely nem műemléki védettség alá helyezett.

(2) E rendelet célja a (1) bekezdésben meghatározott értékeknek a fokozott megőrzése, a jövő nemzedékei számára, a település történelmi folytonosságát bizonyító helyi építészeti értékek megtartása, fenntartása és jó karban tartottságuk biztosítása.

A rendelet hatálya

2. §.

A rendelet hatálya Biatorbágy város közigazgatási területén lévő, az 1. §-ban meghatározott és e rendelet alapján védetté nyilvánított, helyi értékekre terjed ki.

A helyi védelem fajtái

3. §.

(1) A helyi értékek védelme

a.) területi védelem,

b) egyedi védelem

(2) A területi védelem kiterjed jelen rendelet 2.sz. mellékletében lehatárolt Bia és Torbágy községek eredeti településszerkezetét őrző területekre

(2) Az egyedi védelem kiterjedhet

a.) az épület egészére (H1);

b.) épület tartozékára illetve kisépítmény (H2).

A helyi védelem irányítása

4. §.

(1) A helyi értékek védelmének irányítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Védetté nyilvánítás és megszüntetés

5. §.

(1) A helyi értékek felsorolását e rendelet 1, és 2 számú melléklete tartalmazza.

(2) További védetté nyilvánítást vagy annak megszüntetését bármely jogi vagy természetes személy kezdeményezheti a polgármesternél. A védetté nyilvánításra, illetve megszüntetésre a Polgármester tesz javaslatot a Képviselő-testületnek.

(3) A védetté nyilvánítás vagy annak megszüntetésének szakmai előkészítése a kérelmezőnek értékvizsgálatot kell készíttetnie, szakértők bevonásával.

(4) Védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a tulajdonost és a kezdeményezőt, az illetékes Földhivatalt.

A védett értékek nyilvántartása

6. §.

(1) A jegyző a helyi védelem alatt álló értékekről értékkataszteri törzslapot készítet és nyilvántartást vezet.

(2) A törzslap az alábbi adatokat tartalmazza:

a) a védett érték megnevezését, pontos helyét (utca, házszám, hrsz.) és tulajdonosát,

- b) rendeltetését, használatát
- c) a védelem fajtáját, a védetté nyilvánítás vagy megszüntetés indokolását,
- d) az értékeket bemutató térképet, terv- és fotóanyagot,
- e) a védetté nyilvánítást vagy megszüntetést elrendelő önkormányzati rendelet számát

(3) A helyileg védett értékkel nyilvánítás, illetőleg megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti. A helyi védelem tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről vagy a bejegyzés törlésének kezdeményezéséről – a külön jogszabályban foglaltak szerint – önkormányzati hatósági hatáskörben a polgármester dönt.

A védett építmény megjelölése

7. §.

(1) A védelem alatt álló építményt, ha a védelem az épület vagy építmény egészére terjed ki az e célra rendszeresített "Védett építmény" vagy "Védett épület" feliratú táblával lehet megjelölni.

A védett érték fenntartása

8. §.

(1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése, rendeltetésének megfelelő használata, illetve fenntartása a tulajdonos feladata.

(2) Önkormányzat a fenntartáshoz anyagi támogatást nyújthat.

(3) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotó elemére, és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(4) A használat és fenntartás a helyi védelem alá helyezett érték anyagi és eszmei értékét nem veszélyeztetheti.

A helyi értékvédelmi területek vonatkozó általános előírások

9. §.

(1) Helyi értékvédelmi területeken meg kell őrizni a településrész szerkezetét, azaz telekszerkezetét, az utcák vonalvezetését, a terület közterületi rendszerének, telekosztásának, beépítési struktúrájának karakterét. Védett utcaképek esetében védendő az egyes utcaszakaszok beépítésének léptéke, karaktere, légtéraránya az épített térfalak vonalvezetése.

(2) Telekalakítás szabályai

a) Telekosztás jellege, jellemző szélessége nem változtatható meg.

b) Telkek összevonása nem engedélyezhető.

c) Nyeles telek nem alakítható ki.

(3) Közterületek átalakítása során a környezet karaktere megőrzendő.

(4) Új épület építése esetén, meglévő épület átépítése, felújítása, korszerűsítése, bővítése során a kialakult hagyományos építésű szomszédos vagy a karakteres utcaszakaszokra jellemző épületek tetőgerinc állásához és tömegformálásához, homlokzat kialakításához, anyag használatához, színezéséhez való illeszkedést biztosítani kell.

(5) Új épület vagy meglévő épület bővítésének építménymagassága a két szomszédos épület építmény magasságának átlagánál, védett épület melletti telek beépítésénél a magasabb védett épület építmény magasságánál nagyobb nem lehet, akkor sem ha a helyi építési szabályzat ennél magasabb értéket enged az adott övezetben.

(6) Fésűs beépítésű, oldalhatáros beépítésű utcaszakaszokon utcai homlokzat szélessége 7 méternél szélesebb nem lehet, külső utcai síkjától számított 7,0 m-en túl keresztszárny is kialakítható, melynek gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint a fő tömeg gerincmagassága.

(7) Új épületen csak utcára merőleges gerincű nyeregtető alakítható ki, hajlásszöge minimum 40°, de maximum 45° lehet. A tető héjalásaként természetes anyag -nád, természetes színű égetett kerámia cserép - használható.

(8) Tetőfelületen csak a tető síkjába helyezett tetőablak helyezhető el.

(9) Az utcai oromzaton csak a falsíkban helyezhető el ablak. Az oromfalon sem kiugró erkély, sem behúzott terasz, loggia nem létesíthető.

(10) Homlokzat simított, vakolt felülettel alakítható ki. Téglá és fa burkolat megengedhető. Abban az esetben, ha a falazat faragott mészkőtömbökből készült, a vakolás nem kötelező.

(11) Épületen, kerítésoszlopon csak Biatorbágyon használatos az értékkataszterben szereplő, vagy fotóval bizonyított vakolatdiszítések, tagozatok alkalmazhatók.

(12) Utca felőli tornácbejárat nem szüntethető meg, a tornác nem építhető be.

(13) Kiszolgáló épületeket a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni. Az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében különállóan is elhelyezhetők, de csak a főépület építési oldalán, ahhoz illeszkedő kialakítással, annak szélességét nem haladhatják meg.

(14) Kerítésekre vonatkozó előírások

a) A meglévő korábbi utcai tömör kerítést helyre kell állítani.

b) A védett épületek és azok szomszédos telkein új tömör utcai kerítés létesíthető, de magassága nem haladhatja meg az 1,7 m-t. Tömör kerítés csak szárazon rakott világos színű ciklop kőből vagy mészkőből épülhet.

c) Az utcai kerítéseknek követni kell a hagyományos zömök kőoszlopok közöttifaragott

nagyelemes kőfalú kialakítást.

d) Áttört kerítés esetén a lábazat és a kerítés oszlopok anyaga natúr téglá, vagy faragott mészkő lehet, az áttört részt fából kell kialakítani. Kovácsoltvas, vagy más fém kerítésmező nem létesíthető.

(15) Az ásott, kerek kutak általános védelem alatt állnak. A kútház cseréje esetén az eredeti állapot helyreállítandó, vagy valamely kataszterben szereplő típus szerint alakítandó ki.

(16) Védett épület közterületről látható homlokzatára klímaberendezés külső egységei, szellőző, kéménycsövek, parabolaantennák látható módon nem helyezhetők el

Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek előírásai

10. §.

(1) A helyileg védett építészeti értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használat.

(2) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani. Amennyiben a védelem alapja a belső tér a védelem alapjául szolgáló teret eredeti méretében és jellegében kell megtartani, bővítése az eredeti tér egyértelmű elkülönítésével lehet.

(4) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(5) A védett épület átalakítása, bővítése feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítését, visszaállítását vagy megőrzését a városi főépítész előírhatja.

(6) Védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

(7) A védett épülettartozékot az épület elbontása után az új épületbe – felújítás, javítás után – vissza kell építeni.

(8) A kőkeresztek, kőszobrok javítását, karbantartását szakképzett restaurátorral kell elvégeztetni.

(9) A védett értéken – mérettől függetlenül, hirdető-berendezés és hirdetmény nem helyezhető el.

Építési engedéllyel vagy bejelentés tudomásul vételével végezhető munkák és tevékenységek

11. §.

(1) Az építésügyi hatóság az építési engedély kiadását vagy a bejelentés tudomásul vételét megtagadhatja vagy feltételekhez kötheti, ha a tervezett építési munka:

a.) egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatainak, díszítőelemeinek, burkolatának, tetőfelépítményeinek, kéményeinek, nyílászáró szerkezeteinek anyaghasználatának, színvilágának vagy jellegének, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával vagy elbontásával jár;

b.) a környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzatkiképzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, és a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná, vagy értékcsökkenését eredményezné.

(2) Az építésügyi hatóság az engedélyezési vagy a bejelentés tudomásulvételi eljárás során értékvédelmi szempontból vizsgálja:

a) az épület tetőfedésének anyagát,

b) a homlokzat kialakításának módját és színezését,

c) építmények falán reklám felfestését vagy reklámhordozó elhelyezését,

d) az építmények közterületről látható megjelenését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók stb. alkalmazását.

Záró rendelkezések

12. §.

(1) E rendelet 2016..... napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

BUDAPEST, 2015. NOVEMBER 19.

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A
FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698
TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756
E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata

Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építésmérnök, vezető településtervező	Obeliszk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építésmérnök, vezető településtervező	e.v.	TT/1 01-1348
TÁJ-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
M. András Ágnes okl. tájépítésmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Budapest, 2015. november 19..

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Biatorbágy közigazgatási területének adottságai a változatos domborzat és vízrajz, növényállomány, természetvédelmi területek, a Bia és Torbágy történeti fejlődése, valamint az országos jelentőségű közlekedési útvonalak.

A 2014-es TFK-ban rögzített alapelv, hogy *„Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalatközpontok között az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.”*

Biatorbágy város az épített környezet településképi megjelenést tekintve kedvező helyzetű, ugyanakkor a településszerkezeti és településképi vonzó hatásokat nézve nagyobb súllyal vannak jelen a kockázati tényezők, mint a fejlesztési lehetőségek. A településrendezési eszközök kidolgozása során a „finom-hangolásokat” szükséges megfelelően kezelni.

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

A beépült lakóterületeken változtatás nem javasolt. Iharos területének északi részén a Nap hegy térségében (Forrás utca, Naphegy köz) a zártkertek helyén elindult a lakóterületi jellegű beépülés, ami megfelel a korábban rögzített távlati kertvárosias terület-felhasználásnak.

Biatorbágy területén jelentős még nem beépített lakóterületek vannak. Szarvasugrás és a Nyugati lakóterület III. ütemének területe, illetve az átépülő Iharosi területek. A Barackvirág lakóterületét az Önkormányzat jelenleg nem kívánja lakóterületté fejleszteni, egy részének távlati fejlesztési területként való megtartása javasolt, a dombtetőn zöldfelület megtartásával.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

Biatorbágy területének mindkét üdülőterülete hétvégi házas üdülőterület. Katalin-hegy területét az M1-es autópálya és az 1-es út is elválasztja a város belterületétől. Az egykori kertés mezőgazdasági terület egy részén a telekalakítások, beépítések megtörténtek. Ennek gátja a területen a csatornázás megoldatlansága. Peca-tó üdülőterületének rendezett tömbjeiben közel egyforma telkeket alakítottak ki, azok része beépült.

VEGYES TERÜLETEK

A régi vasút nyomvonalán a torbágyi városközpont kiépült, a funkció-bővítő fejlesztési elképzelések, a Városháza környezetének építészeti karakteresebb kialakítását a jelenlegi területfelhasználási rendszer biztosítja.

A Nyugati lakóterület III. ütemének területén jelentős település-központi területeket jelöltek ki korábban, ezeken a tervezett intézményi fejlesztés (oktatás, intézmények) nem valósult meg.

A vasút állomás környezetében - a Dózsa György utca mentén - a lakó és településközpont vegyes területek egységesen településközponti területfelhasználásba kerülnek.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A vasút és a főutak mellett a kijelölt sávokban a gazdasági célú területek fokozatosan beépültek.

A történeti településmagban a Sós-kúti út mentén a belterület határán található egy viszonylag kis tömbnyi gazdasági terület, mely csak a tervezett közlekedési csomópont kiépültével lesz igazán használható.

A meglévő gazdasági területek ütemezett távlati fejlesztési területeinek kijelölése indokolt. A gazdasági területeken a helyi mikro-, kis-, és középvállalkozások letelepedésének elősegítése a kisebb méretű gazdasági területeken indokolt.

Torbágy északi részén, a Pátyi út, vasút és a Farkas –árok által határolt háromszög alakú, mintegy 1 ha méretű tömbben gazdasági terület kerül kijelölésre városüzemeltetés céljára.

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti. A terület a gazdasági területfelhasználású marad.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- temető K-T,
- sportpályák területei K-Sp,
- rekreációs területek K-R
- oktatási terület K-Okt
- bevásárló központ területe K-Ker,
- szállásférőhelyek területe K-SZF,
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
- hulladékkezelők és –lerakók területei K-SZT.
- közmű terület K-Kmű

A Nyugati lakóterülettől észak új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ahol a város új komplex oktatási intézményt kíván létesíteni.

A Biai-tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan intenzitás fenntartása mellett.

A Hegylábi területeken 2002-es tervben a telekhatárookra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely” területfelhasználási kategóriákba sorolt területeken nem indult meg a tervezett átalakulás. A területek „Különleges, beépítésre szánt rekreációs” területfelhasználási egységbe kerülnek, a szabályozási paraméterek finomításával.

Az u.n. „Barackvirág” terület részleges fenntartása Különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában javasolt.

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A meglévő és tervezett közutak, és vasutak nyomvonalát a településszerkezeti tervlap tartalmazza.

ZÖLDTERÜLETEK

Biatorbágy közparkjai és játszóterei

- Kodály téri díszpark és játszótér: a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
- Füzes-patak völgye, Füzes játszótér: a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepes, ligetes, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- Fő téri díszpark és játszótér: a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.
- Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park: a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.

- Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér: speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

A tervezett közpark területek módosulnak:

- közpark helyett különleges beépítésre nem sportterületbe kerül a viadukt alatti „szilvamag” terület,
- közpark helyett különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül az Iharos terület
- a Forrás-völgyben a tervezett közpark egy része erdőtervezett erdőterület lett.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

- Temető
- Sportpálya

Biatorbágyon két sportterület található: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya. A TSZT felülvizsgálat során a tervezett sportterületek változatlan funkcióval szerepelnek.

Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

Családi házas területek lakókertjei

Biatorbágy lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, ahol jellemzően a telek legalább felét zöldfelület borítja. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős.

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv felülvizsgálat során az erdőtervekkel összhangban

- védelmi -,
- gazdasági- és
- közjóléti erdőterületbe sorolja.

védelmi erdők (Ev)

Védelmi rendeltetésű erdőterületbe az erdőterv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek. A TSZT elfogadása óta védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek erdőtervezésre az Iharosban, az Etyekre vezető úttól délre lett.

közjóléti erdők (Ek)

Közjóléti erdők funkciójukat tekintve a korábbi egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületeknek (Ee) felelnek, az erdőtörvény módosította elnevezésüket. Az erdőtervezett közjóléti erdőterületeken túlmenően közjóléti erdőterületbe nem sorol területet a Településszerkezeti terv. Közjóléti erdőterület a Katalin-hegyi üdülőterületről északra jelöl ki a Településszerkezeti terv.

gazdasági erdők (Eg)

A gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) besorolásba az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek. E területeken kilátó, sétaút, illetve egyéb, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el. Sajnálatos módon az erdőtervek Natura 2000 területeken levő erdőterületek nagy részét nem védelmi, hanem gazdasági erdőterületbe sorolja. A Településszerkezeti terv szükségesnek és indokoltnak tartja a természetvédelmi és tájvédelmi szempontok érvényesítését az erdészeti üzemtervezés során, oly módon, hogy Natura 2000 területen és védett természeti területen elhelyezkedő erdőterületek elsődleges rendeltetése védelmi rendeltetés legyen, elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületek természetvédelmi érdekességű területeken ne legyenek.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A Településszerkezeti terv felülvizsgálatának eredményeképpen, az TSZT elfogadása óta eltelt tájhasználat alakulását értékelve a Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszerének módosítására tesz javaslatot az alábbi elvek mentén:

kertes mezőgazdasági területek (Mk)

A kertes mezőgazdasági területek lehatárolása nem változik a Településszerkezeti terv felülvizsgálata során. Kertes mezőgazdasági területbe tartoznak az Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy volt zártkerti területei.

korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mtv)

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe¹ tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek”-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.

Nem tartozik a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek közé, a korábban védendő tájhasználatú mezőgazdasági területbe tartozó, a Nyakaskő alatti legelő terület, amely különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül átsorolásra.

általános mezőgazdasági területek (Má)

A felülvizsgálat a Településszerkezeti terv szintjén javasolja az „árutermelő mezőgazdasági terület I.”-be, „árutermelő mezőgazdasági terület II.”-be és az „üzemi jellegű mezőgazdasági területek”-be tartozó mezőgazdasági területek összevonását, egy területfelhasználási egységbe, „általános mezőgazdasági területbe” sorolását. (A szabályozás szintjén majd megkülönböztetésre kerülnek e területek, az általános mezőgazdasági terület övezeteiként)

Az általános mezőgazdasági területeken továbbra is cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrűbeépítések megakadályozása.

gyümölcsös mezőgazdasági területek (Má-gy)

Biatorbágy közigazgatási területen jelentős kiterjedésű területek tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé. A Településszerkezeti terv azon Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé tartozó területeket tünteti fel külön területfelhasználású területekként, ahol a gyümölcstermesztésnek hagyományai vannak Biatorbágyon, sajátos tájkaraktert képviselnek. E területek lehatárolása a Településszerkezeti tervben nem változik.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek lehatárolása érdemben nem változik, egyes területeken (Peca-tó) pontosodik a lehatárolás. Vízgazdálkodási területbe a felszíni vízfolyások és tavak medrei és partjai tartoznak: a Kígyós-patak, a Békás-patak, a Benta - patak, a Füzes-patak, a Biai árok (Széleslyuk-ág), a Disznólápa - patak, a Biai - halastó és a Peca-tó.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A jogszabály-változások lehetővé teszik, hogy a különleges területek beépítésre nem szánt területek közé is sorolhatók. A Településszerkezeti terv felülvizsgálat során élve ezzel a lehetőséggel, az alacsony beépítettséget igénylő, különleges területek beépítésre nem szánt különleges területek közé kerülnek besorolásra. Sajátos területhasználat alapján Biatorbágy közigazgatási területén a településszerkezeti terv az alábbi területhasználatot különbözteti meg:

Az Iharos völgy területe különleges beépítésre nem szánt rekreációs területként való kijelölése támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő

ökológiai érték érinti.

A Nyakas-kő alatti önkormányzati legelő területén a jelenlegi beépítettség fenntartásával, és a jelenleg is megengedett lótarás kihasználásával az iskolai oktatásban a lósport megjelenését segíti elő a kijelölt különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp kerül kijelölésre a Forrás-völgy végi jelenlegi erdőszház területén, tekintettel a terület védettségére, amely beépítésre szánt terület kijelölését nem teszi lehetővé.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMELK,

Gyorsforgalmi utak

- Meglévő, megmaradó:
 - M0 autótút (körtgyűrű): útkategória: K.II.B.
 - M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.
- Tervezett:
 - M0 autótút (körtgyűrű): 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

Országos főutak

- Meglévő, megmaradó:
 - 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K.III.B.

Országos mellékutak

- Meglévő, megmaradó:
 - 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
 - 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
 - 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)
 - 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

Kötöttpályás közösségi közlekedés

Az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonalon a MÁV ZRt. Az engedélyezési sebesség emelését célzó beavatkozásokat terveznek. Biatorbágy állomás korszerűsítése is része a terveknek.

Nagysebességű vasútvonal - Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sósút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. Javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszön alagútban haladjon.

Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMELK

132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat

SZERKEZETALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI RENDSZEREK, VÍZFOLYÁSOK

Vízfolyások

Az ökológiai hálózat részét képező vízfolyások összekötik a település legtöbb zöldfelületi elemét. A patakok menti természetközeli növényzet megőrizendő, fejlesztendő. Amely patakokat nem kíséri növényzet, ott az pótlendő.

Fasorok, zöldsávok

Biatorbágyon alig van olyan utca, mely ne rendelkezne fasorral. Az új telepítésű fasorok egységesek, a régi telepítésűek azonban több fajból, fajtából tevődnek össze. Fejlesztési területeken ajánlott, hogy új utcák csak fasorral legyenek kialakíthatók.

Védelmi és korlátozó elemek

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

Közlekedés

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága,
- vasút védőtávolsága,

Szennyvízelvezetés területén:

- a településen üzemelő szennyvíztisztító telepet és annak 300 m-es védőtávolság igényét
- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok 20, illetve 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíz nyomóvezeték nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település mélyfekvésű területeit,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózatot 18-19 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- 22 kV-os gerincelosztó hálózatot belterületen 5-7, külterületen 7-9 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Nagyközép-nyomású gerincvezeték 9-9 m méretű biztonsági övezete

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMÉK, TERÜLETEK

Közigazgatási területen országos szintű természetvédelmi védettség alatt álló területek:

- 5 db ex lege védett barlang (Bolha-hegy, Gesztenyés, Madárszirt alatti községi legelőn) — az ex lege védett barlangok felszíni védőövezetét a Településszerkezeti terv feltünteti.
- ex lege védett források (azon források, amelyek vízhozama meghaladja az 5 l/p értéket),
- ex lege védett földvár
- Biatorbágy Kő-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Biatorbágy Öreg-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Nyakaskő földtani alapszelvény országos jelentőségű védett természeti emlék

Közigazgatási területen helyi szintű természetvédelmi védettség alatt álló területek:

- Nyakaskő – Ürge-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biai-halastó Helyi Természetvédelmi Terület
- Forrás-völgy Helyi Természetvédelmi Terület
- Peca-tó Helyi Természetvédelmi Terület
- Bolha-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biatorbágyi Kaptárkövek Helyi Természetvédelmi Terület

Biatorbágy közigazgatási területén két történeti kert található:

- a Szily-Fáy kastély történeti kertje és
- a Sándor-Metternich kastély történeti kertje

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEL

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Lelőhely név	Azonosító	Helyrajzi szám
Öreg-hegy	9964	0134/2, 0135
Öreg-hegy	9965	0132/22, 0132/23, 0133, 0134/1, 0134/2, 0132/21, 0132/20, 0132/19, 0132/18, 0132/24, 0137
Kis-tói-földek	9966	0153, 0152/1
Bolha-hegy	9967	6393, 6394, 6383, 6384, 6382, 6375, 6381, 6380, 6376, 6377, 7465, 7464, 7468, 7469, 7470, 5801/1, 6389, 6388, 6387, 6386, 6378, 6379
Tó-melléki-dűlő	9968	0210
Tó-melléki-dűlő	9969	0210
Tóparti-dűlő	9970	0210, 0215/2, 0215/1, 0218/1, 0216, 0214
Pap-rét	9971	0206
Református temető	9973	313, 437/1, 401, 403, 404, 407, 0172/3, 0172/9, 0172/12, 397, 420, 399, 398, 312, 0172/13, 0172/11, 0172/10, 0172/26, 0172/27, 405, 406, 411/1, 408, 402, 400
Halál-domb	974	1079/1, 1079/2, 1063/1, 1065/15, 1065/14, 1075/2, 1080, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 1075/1, 1065/10, 1065/9, 1065/8, 1065/13, 1082, 1083, 1076/1, 1072/1, 1065/18, 1070/2, 8743/27, 1068/1, 1067, 1064, 1065/5, 8743/25, 8743/28, 1074/2, 1065/17, 1065/16, 1065/19, 1066, 923, 02/22, 03, 8744, 8745, 1065/11, 8743/26, 1078/2, 1081, 1065/12, 1065/7, 1065/4, 1071, 1070/1, 1072/2, 1073, 1061/2, 1068/2, 1069, 1065/6, 1058/1, 1059/2, 1060/1
Disznó-lapos	9975	8743/32, 8743/21, 8743/38, 8743/7, 03, 7902, 7903, 8743/16, 8743/20, 8743/37, 8743/23, 8743/22
Disznó-lapos	9976	0170/12, 0309
Disznó-lapos	9977	309, 0309, 0310
Szabad-föld	9978	0308, 0309, 0306/6
Szabad-föld	9979	0309, 0306/6
Szabad-föld	9980	0309
Pörösök-dűlő	9981	0309
Pörösök-dűlő (Kerek-domb)	9982	0308, 0309
Tóparti-dűlő	9983	0218/1
Etyeki-domb	9984	0199/18, 0199/19, 0199/20, 0199/23, 0218/1, 0199/26, 0199/27, 0199/28, 0199/29, 0199/15, 0199/16, 0200, 0216, 0201/21, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/11, 0199/14, 0199/31, 0199/30, 0199/25, 0218/2, 0199/22, 0199/21, 0218/3, 0199/24, 0201/12, 0201/17, 0201/18, 0201/19, 0201/20, 0201/22, 0201/10, 0199/13, 0199/12, 0199/11, 0199/10, 0219/1, 0208, 0199/17, 0201/14, 0215/42
Bolha-hegy	9985	0177, 0176/10, 0178/6
Bolha-hegy	9986	0177, 0178/6, 0176/9
Pap-réti-dűlő	9987	0201/14, 0201/11, 0201/10, 0201/9, 0201/8, 0201/7, 0201/23, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12, 0201/24, 0201/25, 0201/26, 0201/27, 0201/28, 0201/29, 0201/30, 0201/31,

		0201/32
Köves-dűlő	9988	0190/54, 0191/4, 0190/51, 0191/3
Öreg-hegy	9989	4712, 4713, 4678, 4698/1, 4672/1, 4685, 0132/24, 4688, 4689/1, 4684, 4692/2, 4693/1, 4701, 4696/1, 4695, 4693/2, 4697, 4696/2, 4693/3, 4686, 4687, 4715, 4714, 4710, 4707, 4692/1, 4680, 4681, 4690, 4691, 4689/2, 4664, 4665, 4670, 4671, 4677, 4679, 4698/6, 4698/7, 4702, 4698/5, 4704, 4682, 4694, 4692/3, 4698/4, 4698/3, 4700, 4698/2, 4683/1, 4709, 4708, 4716, 4669, 4668, 4667, 4666, 4703, 4705, 4676, 4706, 4673
Kutya-hegy	9990	0156, 4139/1, 4138, 4333/3, 4333/4, 4334/3, 4342/2, 4340, 4343/2, 4343/3, 4343/4, 4334/1, 4333/7, 0170/4, 0170/2, 4343/5, 4341, 4345, 4332, 4346/2, 0165, 4333/5, 4333/6, 4334/2, 4137/3, 4136/2, 4335, 4336, 4337, 4338, 4339, 4342/1
Kutya-hegy	9991	0156, 0165, 0157
Kutya-hegy	9992	0165, 0158/1, 7883/1, 0158/12, 0158/11, 0158/6, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 0158/3, 0158/14, 0158/7, 7882, 7878, 7876, 7849, 7880, 7879, 7867, 7875, 7868, 0158/10, 0158/9, 0158/13
Sóskúti major	9993	0172/3, 0172/7, 0172/6, 0172/8, 0172/23, 0171/3, 0172/21, 0172/22
Urasági-tag	9994	0170/4
Urasági-tag	9995	750, 749, 748, 7879, 7880, 7883/4, 745, 744/1, 7874, 743/2, 742/1, 7877, 7859/1, 737, 7876, 7878, 7882, 739, 7868, 7875, 7867, 7858/1, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 741, 742/2, 743/1, 7881, 7884, 746, 747/1, 7859/3, 7865/2, 7859/4, 752, 7859/2, 7873, 7865/1, 738/1, 738/2, 7883/5, 747/2, 767/1, 768
Öreg-hegy	9996	0132/24
Hosszú-rétek	9997	2399/9
Kelényi-tanya	9998	7703, 7768, 7704, 7763/2, 7766, 7767, 064/11, 064/10, 064/9, 066, 067
Út melletti dűlő	9999	7738, 7739, 7780, 7781, 7788, 7779, 7736, 7745, 7721/8, 7790, 7721/5, 7721/6
Mocsaras-dűlő	10000	7724/43, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41, 7724/39, 7724/40, 7724/36, 7724/42
Tyúk-berek	10001	7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7702/32, 7702/19, 7712/2, 080/3, 7712/4, 7712/9, 7712/3, 7712/6, 7708/1, 7707/1, 7710/1, 7706/1, 7702/1, 7709
Tyúk-berek	10002	7702/1, 7702/32, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 080/3, 079/2, 7716/4, 7716/10, 7716/9
Hosszú-rétek	10003	079/2, 079/5, 079/4, 029
Káposztás-dűlő	10005	8187, 8188, 8189, 8224, 8223, 8222, 8221, 8199, 8218, 8210, 8207, 8208, 012/44, 6919, 6918, 6917, 1814/1, 8219, 8220, 8200, 8201, 8202, 8203, 8204, 8206, 8109, 6926, 6920, 1768, 8205, 8196, 8195, 8194, 8193, 8192, 8191, 8190, 8198, 8158, 8159, 8113, 1812, 8103, 8213, 8212, 8107, 8105, 8106, 8214/4, 8214/5, 1813, 8209, 8211, 8131, 1810, 1809, 1808, 8112, 8111, 8110, 1769, 1790, 1811, 1770, 6922, 6921, 8160, 8197, 8108, 6913, 8104, 8102, 8217, 8214/3, 6929
Szarvasugrás	10006	8627, 2217/12, 8718, 8719, 8720, 8721, 8633, 2317/4, 2317/5, 8601, 8619, 8618, 8617, 8638, 8650, 8637, 8651, 8600, 8624, 2217/11, 8631, 8632, 8723, 8689, 8611, 8612, 8613, 8722, 8630, 8641, 8628, 8642, 8629, 8636, 8691, 8687, 8686, 8680, 8672, 8717, 8649, 8620, 8621, 8622, 8623, 8634, 8668, 8679, 8677, 8665, 8635, 8678, 8681, 8702, 8704, 8626, 8683, 8706, 8707, 8698, 8713, 8608, 8609, 8610, 8688, 8614, 8676, 8673, 8674, 3415, 8655, 3422, 3442/1, 3438/5, 3436/7, 3431/7, 3431/1, 3438/2, 3451/2, 3436/3, 3436/2, 3431/8, 3428/3, 3428/2, 8714, 8715, 8644, 8643, 8656, 8919, 8640, 8716, 087/6, 3414/2, 3442/2, 3433/2, 3451/1, 3431/9, 3428/1, 8675, 8682, 3453, 3458, 3429/4, 3429/3, 3431/4, 3431/5, 8684, 8685, 3429/1, 3424, 8661, 8616, 8615, 8670, 8669, 8701, 8700, 8699, 8705, 8703, 8645, 8657, 3419, 3421, 3437, 3438/3, 3436/4, 3427, 8667, 8666, 3434/2, 3434/1, 3426, 3425, 3438/1, 3429/2, 3434/4, 3434/3, 3457, 3456, 3455, 3454, 3436/6, 3436/5, 3417, 3418, 3423, 3413, 3414/4, 3414/1, 3436/1, 3429/5, 3448, 8664, 8654, 8653, 8663, 8658, 3431/3, 3433/1, 087/19, 087/5, 3443/1, 3444, 3443/2, 3438/4, 3450/1, 3449, 8659, 3431/2, 8918, 8917, 090/6, 8708, 8709, 8710, 8711, 8712, 3434/5, 3420, 8671, 8652, 8639, 8648, 8647, 8646, 3412, 8660, 8662
Dózsa György utca	10007	1987/5, 2053, 2054, 2040, 2090/2, 2051, 1987/3, 2028/5, 2029/3, 2038/3, 2078/2, 2037/2, 2035/2, 2082/1, 2083/1, 2084/2, 2038/4, 2080/2, 2076/1, 2075/2, 2087/1, 2088/1, 2089/2, 2039, 2091, 2056, 2055, 2052, 2047, 1987/6, 2086/1, 2037/1, 2036/1, 2033/2, 2031/2, 2085/1, 2081/1, 2033/1, 2034/1, 2077/2, 2079/2, 2076/2, 2075/1, 2074/1, 2082/2, 2081/2, 2032/1, 2030/3, 2084/1, 2029/2, 2030/5, 2030/4, 2031/1, 2035/3, 2313/4, 2080/1, 2030/2, 2079/1, 2078/3, 2077/1, 2032/2, 2033/3, 2034/2, 2028/4, 2027, 2313/1

Kő-hegy	10008	0113/1
Nagy-hegy	10009	098/4, 3662, 3706, 3705, 3701, 3709, 3689, 3686, 3685, 3669, 3697, 3696, 3693, 3699, 3704, 3710, 3692, 3682, 3694, 3695, 3672, 3684, 3708, 3609, 3608, 3607, 3606/2, 3700, 3702, 3707, 3703, 3675, 3712, 3711, 3677, 3670, 3602, 3601/2, 3721, 3720, 3671, 3665, 3676, 3679, 3680, 3681, 096/7, 3664, 3698, 3715, 3714, 3713, 3716/2, 3604/1, 3603, 3683, 3687, 3688, 3690, 3691, 3673, 3674, 3678, 3605/2, 3604/2, 3719, 3718, 3717, 096/6, 096/5, 096/4
Káposztás-dűlő	10010	012/23, 012/24, 012/25, 012/26, 012/27, 012/28, 012/29, 012/30, 012/31, 012/32, 012/33, 012/34, 012/35, 012/36, 012/37, 012/38, 012/39, 012/40, 012/44, 012/41
Kő-domb	10011	1987/1, 2018/1, 2021/1, 2021/2, 2011/47, 017/2, 2011/49, 2018/3, 2018/4, 2027, 2313/1, 2313/4, 2060, 2059, 2058/3, 2313/6, 2313/7, 019/14, 2061/1, 2063, 2065, 2020, 2019/1, 019/13, 2062, 2019/2
Nagy-hegy alja	10012	6608, 6610, 6601, 6602, 6603, 0159, 0162/4, 6606, 6605, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6604, 6609
November 7. utca 36.	10013	1744, 1745, 1756, 1757, 1749, 1755, 1754, 1746, 1721, 1720, 1719, 1718
Torbágyi-erdő (Köszörűkő-hegy)	10014	059/2, 059/1
Hosszú-rétek	10015	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
Budapark bevásárlóközp.	41180	7703, 067
Biatorbágy-Törökbálint-Kukorica- dűlő	57703	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 076/7, 7702/33, 7719, 3310
Vasútállomás	71961	2011/47, 019/13, 019/16
Herceghalom - Ürestarisznya	10376	0221/1
Páty – Disznó-lapos	11006	04/21, 04/22, 04/23,

Országosan védett műemlékek

Az országos műemléki nyilvántartás szerint Biatorbágy Város közigazgatási területén belül az alábbi országos védelem alá eső műemléki építmények találhatók:

név	cím	helyrajzi szám
Iharos-Szily-féle sírkápolna	R. k. temető	0113/1
Iharos-Szily-féle sírkápolna ex-lege műemléki környezete		3935, 3934, 3933
Templomrom	Ref. temető	437/1
Templomrom ex-lege műemléki környezete		411/2, 412, 413, 414, 415, 417/1, 417/2, 418, 419, 421, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434/2, 434/4, 435/1, 437/27, 437/3, 437/8, 440/1, 420, 411/1, 408, 407, 404, 403, 401, 400, 399, 398, 397, 313, 0172/11, 0172/10
Római katolikus templom	Vörös Hadsereg útja	113
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		112/1, 114/1, 293/1, 475, 474
Sándor-Metternich kastély, általános iskola	Szentháromság tér 4 .	110, 111, 112/1, 114/3, 112/5, 112/4, 112/3, 112/2
Sándor-Metternich kastély, általános iskola ex-lege műemléki környezete		108, 109, 114/1, 122, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1, 475, 476, 53, 878, 879, 880, 882, 884, 93/2, 93/3, 94/2, 95, 293/1, 114/2, 113

Szily-, majd Fáy-kastély	Kálvin János tér 37.	452
Szily-, majd Fáy-kastély ex-lege műemléki környezete		205, 206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 212/1, 213, 293/1, 395, 396, 397, 423, 424, 440/1, 444/1, 445, 446/2, 450, 451, 453, 454, 455/2, 496/2, 497/10, 497/33, 497/34, 497/35, 497/36, 497/37, 497/38, 497/40, 497/41, 497/42, 497/43, 497/44, 497/45, 497/46, 497/11
Szentháromság-oszlop	Vörös Hadsereg útja	293/1
Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		112/1, 476, 878, 879
Római katolikus templom	Dózsa György utca	2051
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		1987/3, 1987/5, 2050, 1984/2, 1986, 1984/1, 1983, 2088/1, 2087/1, 2086/1, 2055, 2053, 2052, 2047, 2040, 2039, 2038/3, 1987/6
Szentháromság-oszlop	Dózsa György út	1987/5
Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		1983, 1984/1, 1984/2, 1986, 1987/3, 1987/6, 2047, 2050, 2051, 2052, 2055
Malom és gépparkja	Széchenyi István utca 1.	963/2
Malom műemléki környezete	Széchenyi István utca 2.	963/1, 486/1, 878, 962, 498/1, 640, 946

Helyi értékvédelem

Helyi területi védelem alatt álló területek

- Utcaképek
 - Ürgehegy – Nefelejcs u. 5048 hrsz-tól 5036-ig, 5003-5007/1 hrsz
- Helyi értékvédelmi területek
 - Biai helyi értékvédelmi terület
 - Torbágyi helyi értékvédelmi terület

Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek

- Parasztházak

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Fő u. 17.	2125	Hunyadi u. 26.	1049/2
Fő u. 84.	1902	Kossuth Ferenc u. 18.	2174
Pátyi út 3.	2045	Nagy u. 9.	384
Sándor u. 13.	431	Nagy u. 31.	454
Kálvin tér 1.	396	Nagy u. 33.	458/1
Bocskai utca 28.	988	Szabadság u. 5.	479
Csillag utca 6.	1841	Szalonna u. 18.	1826
Dobó köz 8.	405	Szent István u. 93.	894
Dózsa György u. 14.	2037/2	Szent István u. 97.	899
Fő u. 42.	1934/1	Táncsics M. u. 10.	1584
Fő u. 50.	1929		
Hunyadi u. 22.	1051/1		

- Polgári lakóházak, villák

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Ady Endre u. 18.	1551	Nagy u.12.	209/1
Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	938	Rákóczi u. 10.	183

Fő u. 86.	1899	Rákóczi u. 31.	129
Fő u. 56.	1926/4	Szent István u. 109.	909
Kossuth Lajos u. 23.	2142	Széchenyi u. 19.	972

● Présházak, pincék, egyéb emlékek

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Dobogóhegy	4583	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5129
Dobogóhegy	4553	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5037
Dobogóhegy	4537	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5003
Kutyahegy-Pamacs u.	4386	Ürgehegy	4800
Kutyahegy – Turista út	4356	Ürgehegy	4852/1
Kutyahegy – Turista út	4354/1	Ürgehegy	4807-4808
Ürgehegy- Lipkapince	-	Ürgehegy	5071/2
Ürgehegy – Fő u.	5176/2		

● Építészeti értékek

Cím	HRSZ
Viadukt utca - Faluház	1518/11
Torbágy – Viadukt	-
Nagy utca 45. – Református templom	455/1
Rozália park - kápolna	2667/34



● Kutak, hidak, szobrok

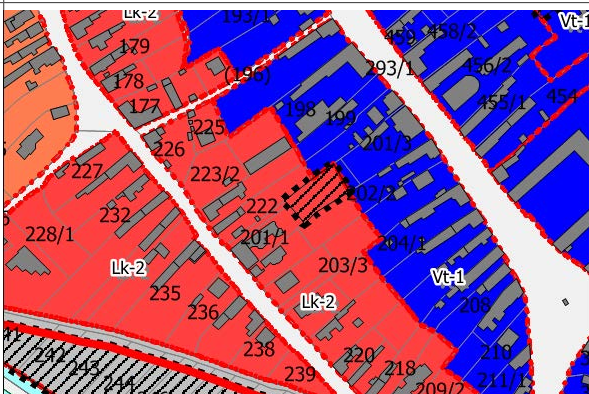
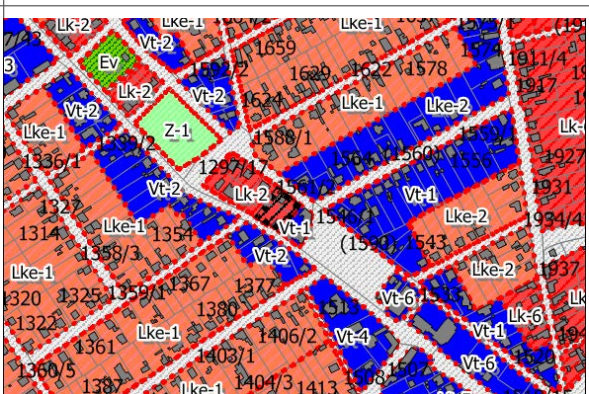
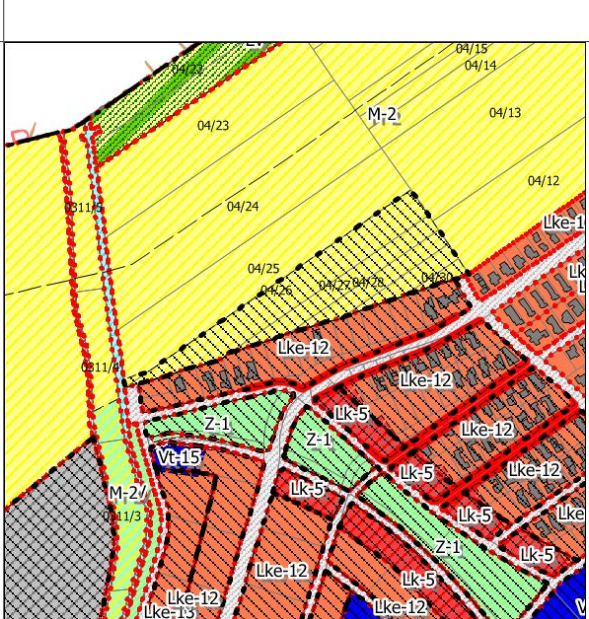
Cím	MEGNEVEZÉS
Csillag u. 6 előtt	Közkút
Meggyfa u. 6. előtt	Közkút
Tópart u. 39. előtt	Közkút
Rózsa u. 4. előtt	Közkút
Dobó köz	Közkút
Bajcsy-Zs.E.-Szt Ist-ván u. kereszteződése	Kereszt
Szabadság u. – Széchenyi u.	I. vh. emlékmű
Határkereszt sétány	Határkereszt
Ürgehegy – Nefelejcs u.	Andrész kereszt
Pátyi út	Kőhid
Füzes p. - Barackvirág u.	Kőhid
Füzes p. – Patak u.	Kőhid
Katalinhegy	Kálvária

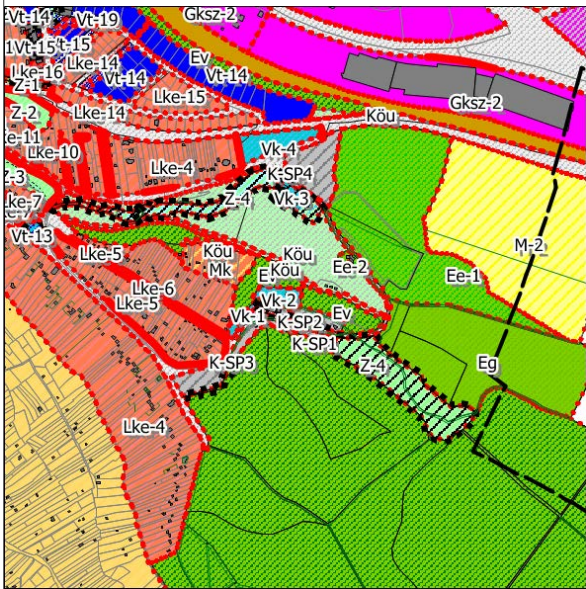

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

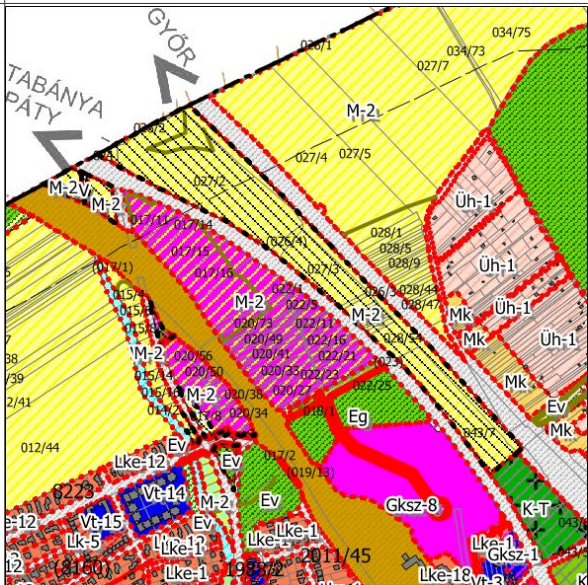

A településszerkezeti változások bemutatása

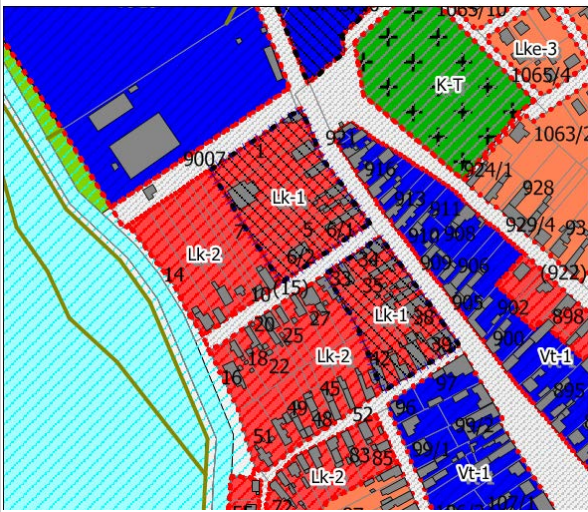
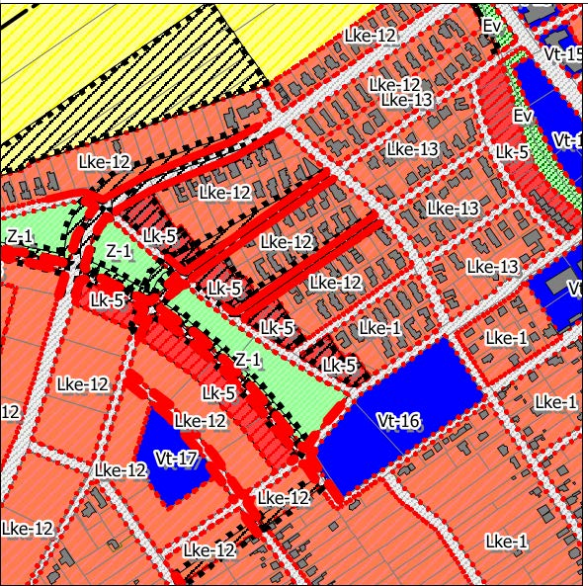
1. Előzetes szakaszban megfogalmazott önkormányzati és partnerségi kérelmek teljesítése érdekében javasolt területfelhasználás-változások (2015. június 23-i KT határozat alapján)

Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
1.	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti vegyes terület
		<p>A telek jelenleg két övezetbe sorolt. Javasolt a teljes telek átsorolása településközponti vegyes területfelhasználásba.</p> <p>LKe>Vt</p>	
2.	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
		<p>A területen jelenlegi paraméterek (M-1 övezet, 1,5%-os beépítettség) alapján mintegy 1600 m²-es beépítés létesíthető.</p> <p>A tervezetben „Különleges beépítésre nem szánt terület” területfelhasználás szerepeljen, és az alátámasztó munkarészben kerül indokolásra, hogy miért nem szükséges a Natura 2000 hatásbecslést elkészíteni. Amennyiben az érintett államigazgatási szervek nem támogatják a javaslatot, úgy a a mezőgazdasági terület övezetében marad és az önkormányzati szándékok -lovas oktatás- megvalósítást lehetővé tevő övezet kerül kialakításra.</p> <p>M-1>Kb-R</p>	

Beépítésre szánt területek	Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
3.	Nagy utca 28. (201/2 hrsz)	Kertvárosias lakóterület
	<p>Az Önkormányzat a telket óvoda létesítése céljából megvásárolta, és a tervezett funkciót a szomszédos, Vt-1 övezetbe sorolt telek együttesen óhajtja megvalósítani.</p> <p>A terület rész település-központi vegyes területbe történő átsorolása indokolt.</p> <p>LKe>Vt</p>	<p>Településközponti vegyes terület</p>
4.	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz)	Kisvárosias lakóterület
	<p>A tömb intézményi rendeltetéseit tartalmazó részének településközponti vegyes területbe történő átsorolását.</p> <p>A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.</p> <p>LK>Vt</p>	<p>Településközponti vegyes terület</p>
5.	Háromszög iskola	Általános mezőgazdasági terület
	<p><i>Az Önkormányzat képviselő-testülete megerősíti a terület oktatási rendeltetésű fejlesztési szándékát annak közérdekű helyhez kötöttségét.</i></p> <p>A Pest megyei Kormányhivatal 2013.05.30-i levelében (Üi.sz.: 10.313-3/2013, Hiv.sz.: F-18-2/2013) a tervezett oktatási funkció területen történő elhelyezését helyhez kötöttségének elismerése mellett Barackvirág területének egy részének melletti TSZT-ben Különleges oktatási (Ko) területfelhasználási egységbe sorolt terület visszasorolása mellett támogatta.</p> <p><i>Az egyeztetések alapján a területcsere Barackvirág fejlesztési területének egy része.</i></p> <p>Má>K-okt</p>	<p>Különleges beépítésre szánt oktatási terület</p>

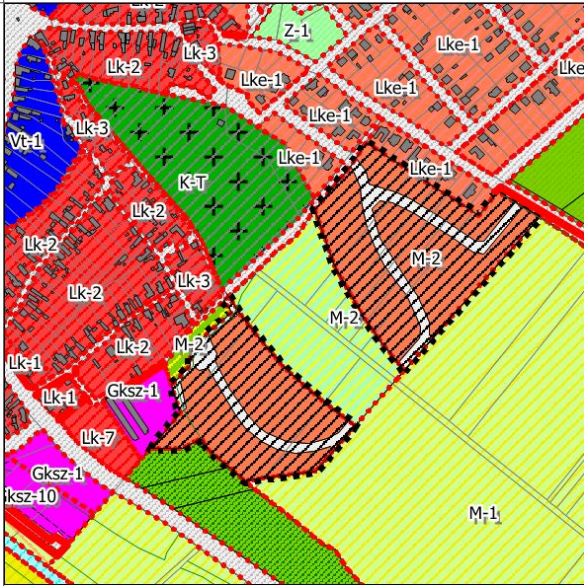
Beépítésre szánt területek	Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
6.	Iharos területe	Közpark
	<p>A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolható.</p> <p>A területen javasolt turisztikai célú rendeltetési egységek</p> <ul style="list-style-type: none"> • szállás-férőhely, • vendéglátás, • sport, egészségmegőrzés. <p>Iharos területének legalább 80 %-a zöldfelület marad. A beépítéseket javasoljuk a terület észak-nyugati részén, a csatlakozó napközis tábor és sportterület felőli oldalon elhelyezni.</p> <p>A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.</p> <p>Z>K-R</p>	<p>Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület</p>
7.	Gazdasági területek a vasútállomás környezetében	Településközponti vegyes terület
	<p>A Kt döntés támogatta a területfelhasználás változását a vasútállomás környezetében (2059-2063 hrsz.-ú telkeken)</p> <p>A 2065 hrsz.-ú telken az Önkormányzat pályázati anyagot készített 250 férőhelyes, két szintes parkoló elhelyezésére.</p> <p>Vt>Gksz</p>	<p>Kereskedelmi szolgáltató terület</p>

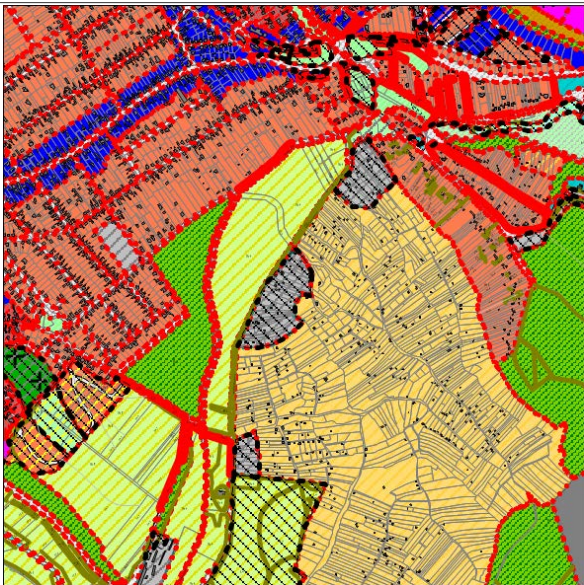
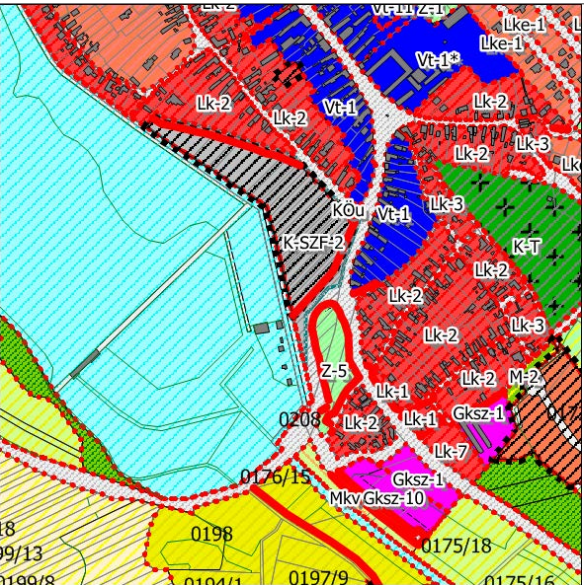
Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
8	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
		<p>A vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható.</p> <p>A terület egy része a település határtól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.</p> <p>A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágnak megfelelő besorolású övezet kialakításával. A területre vonatkozó övezeti átsorolásra a területrendezési szerződés és telepítési tanulmányterv alapján kerülhet sor.</p> <p>Má>Gksz</p>	
9	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek	Kertvárosias és Kisvárosias lakóterületek	Településközponti vegyes terület
		<p>KT döntés támogatta a terület felhasználás változását. A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.</p> <p>Lk, Lke>Vt</p>	

Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
10	Szent István utca menti terület (2 hrsz)	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
		<p>Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható.</p> <p>Így a módosítással érintet két tömbrészt, a szomszédos tömbökhöz hasonlóan településközponti területbe lehet sorolni.</p> <p>A területen a hatályos HÉSZ gyakorlatilag ugyanazt a rendeltetési kört tartalmazza, a településközponti területen kivételes esetben nem zavaró hatású gazdasági építmény, a kisvárosias lakóterület pedig a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar helyezhető el.</p> <p>Lk>Vt</p>	
11	Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 övezetbe sorolt területek	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület
		<p>Az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk területeket Lke jelű területfelhasználási egység sorolását a KT döntés támogatta.</p> <p>Az övezeti besorolását a HÉSZ pontosítja.</p> <p>Lke>Lk</p>	


Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
11	Szilvamag területe	Közpark	Különleges beépítésre szánt sportterület
		<p>A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása.</p> <p>A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.</p> <p>Z>K-Sp</p>	

Hatályos TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, amelyek módosuló területfelhasználással továbbra is beépítésre szánt területek maradnak


Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
12	Barackvirág terület	Kertvárosias lakóterület	Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
		<p>A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.</p> <p>A terület egy része területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási eljárás során a „háromszög iskola” területével cserélődik.</p> <p>Lke, Z>Mtv;</p> <p>Lke>K-tf</p>	


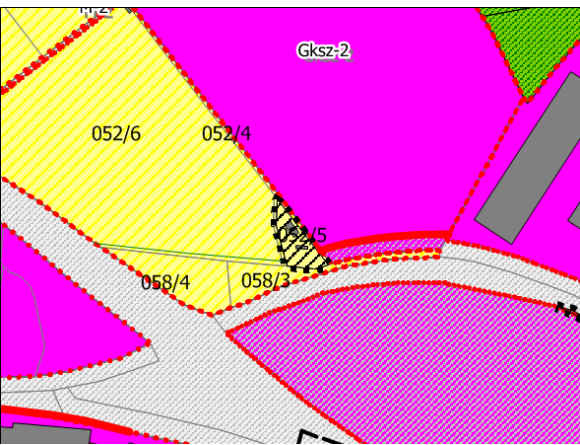

Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
13	Hegylábi K-SZF területek	Szállás-férőhely terület	Különleges beépítésre szánt rekreációs terület
		<p>Megnevezésében változik.</p> <p>KT döntés alapján a megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.</p> <p>Javasolt az építménymagasság terephez való igazítása látványvédelem és tájbaillesztés szempontjából.</p> <p>A tulajdonosokkal történő teljeskörű egyeztetés és megállapodás esetén elképzelhető a terület egy részének visszasorolása kertes mezőgazdasági területbe.</p> <p>K-Szf>K-R</p>	
18	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek	Szállás-férőhely terület	Különleges beépítésre szánt rekreációs terület
		<p>Megnevezésében változik</p> <p>KT döntés alapján a megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.</p> <p>A vizek – Biai tó és Benta patak – védőtávolságai a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok alapján kerülnek feltüntetésre.</p> <p>K-Szf>K-R</p>	

Egyéb, szabályozási kérdésből adódó változás




Beépítésre szánt területek		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
19	Gyöngyvirág utca megnyitása	Kötőtpályás közlekedési terület	Közüti közlekedési terület
		<p>A Gyöngyvirág utca kinyitása az országos mellékútra támogatható úthálózati szempontból, de az állami úthálózaton új csomópont létrehozása további egyeztetést igényel.</p> <p>A mellette kijelölt gazdasági terület feltárása szempontjából is kedvező javaslat.</p> <p>TA hatályos szabályozási terv a Pátyi út- vasút kereszteződése mentén kiszabályozott közúti közlekedési területet, amely alkalmas lehet a csomópont kialakítására.</p> <p>Az út a Településszerkezeti terven, mint tervezett gyűjtőút, vonalas elemként szerepel, amennyiben a hálózati szerepe indokolja.</p>	

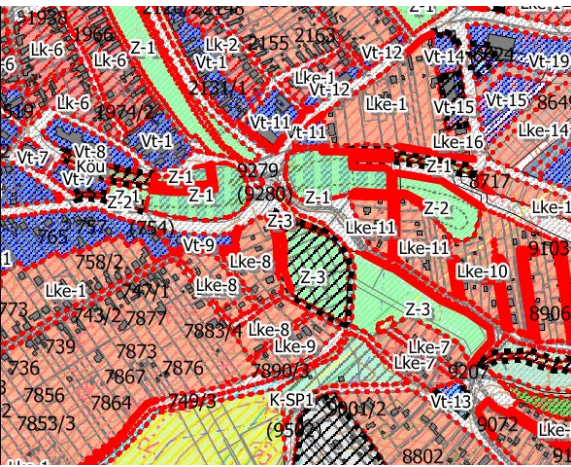
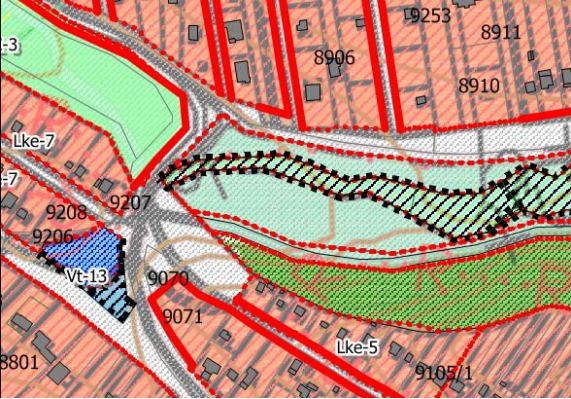

2. Telepítési tanulmánytervek alapján javasolt változtatások

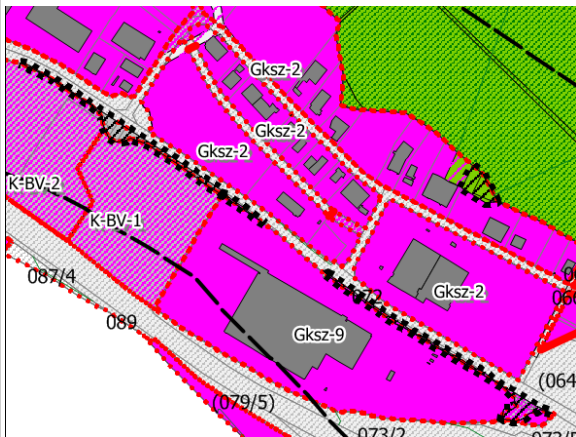

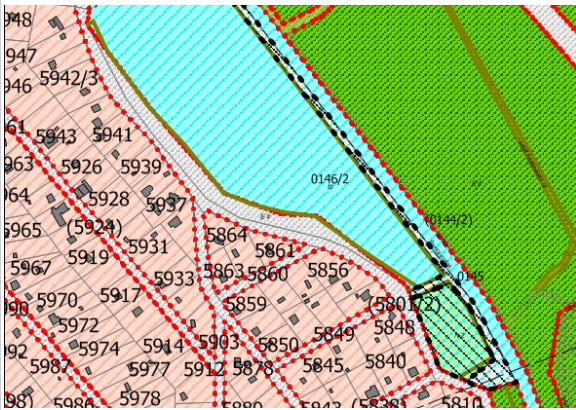
Elkészült telepítési tanulmánytervek alapján		Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
I.	Tópark 1. és 2. részterület	Vízgazdálkodási terület Erdőterület Közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület Vízgazdálkodási terület
		<p>A kiadott építési engedély szerint a területen a felszíni parkolók a jelenlegi erdő és vízgazdálkodási területek övezetének helyére tervezettek. A Hosszúréti patak áthelyezése a 7719 hrsz-ú telekre megtörtént, valamint a telek északi oldalán a tereprendezés részben elkészült.</p> <p>A területen új beépítésre szánt terület 16108 m², amely a település határához 200 m-nél közelebb van – ez térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki.</p> <p>V, E>Gks, Köu</p>	

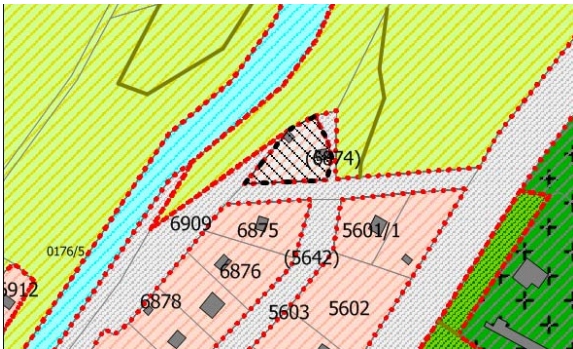
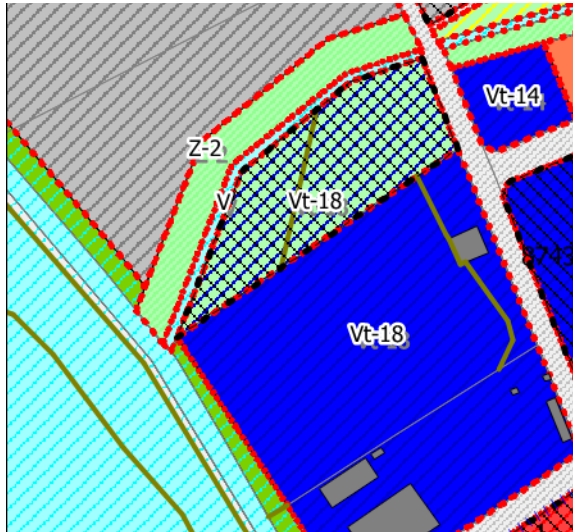
Elkészült telepítési tanulmánytervek alapján	Hatályos területfelhasználás	Javasolt területfelhasználás
II. Alufix 7763/2 hrsz-ú telek	Erdőterület	
	<p>A jelenleg eladásra kínált ingatlanon kívánja megvalósítani az új magyarországi telephelyét a telepítési tanulmánytervet készítettő Alufix Kft. A telek teljes terület kivett telephely.</p> <p>A telek összevonásra került az attól északra fekvő telekkel, amely erdőterület, érinti az országos ökológiai hálózat magterület, valamint részben érinti az erdőterv is.</p> <p>Az új beépítésre szánt terület 4330 m².</p> <p>E>Gksz</p>	
V Torbágykert	Általános mezőgazdasági terület	
	<p>Az 1-es út mellett kijelölt gazdasági terület közvetlen szomszédjában üzemelő telephely gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási területbe javasolt, általános mezőgazdasági területből.</p> <p>A kijelölés új beépítésre szánt terület, melynek mértéke 3133 m².</p> <p>Má>Gksz</p>	
VI 094 hrsz-ú terület	Központi vegyes terület	
	<p>Telepítési tanulmányterv nem készült, beadványát kérelmező a területtel kapcsolatosan kiegészítette.</p> <p>A területen kijelölt Vk terület az OTÉK előírásai alapján Vi övezetre fog változni. A hatályos terven jelölt terület kis mértékben (580 m²rel) nő és távolabb kerül a források védőterületétől.</p> <p>Z-4>Vi</p>	

3. A TSZT és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében javasolt területfelhasználás-változások

A	Szily Kálmán utca-Pátyi út csomópont	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Közlekedési terület
		<p>A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal jelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül.</p> <p>A beépítésre szánt terület csökken.</p> <p>Gks>Köu</p>	
B	Dózsa Gy. út melletti terület	Kertvárosias lakóter. Településközponti terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
		<p>A hatályos szabályozás nagyobb gazdaági területet jelölt ki.</p> <p>Lke, Vt>Gks</p>	
D	Szarvasugrás	Közpark Közüti közlekedési területe	Településközponti terület Kertvárosias lakóterület
		<p>A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondások</p> <p>A közpark területe 1379 m², a kertvárosias lakóterület 3921 m², az út szabályozása miatt 248 m² beépítésre nem szánt, közüti közlekedési terület.</p> <p>Z>Vt</p> <p>Köu>Lke</p>	

E	Viadukt környezete	Közparkká fejleszthető településközponti terület	Közpark
		<p>Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. A területen összesen 24891 m2 közpark alakult ki, melynek BAÉ érték változása +13,69.</p> <p>Vt>Z</p>	
F	Iharos, Naphegy köz kijelölt településközponti terület	Településközponti vegyes terület	Közlekedési terület
		<p>A kiszabályozott településközponti övezet területe a hatályos településszerkezeti terven jelölnél kisebb.</p> <p>Vi>Köu</p>	
G	Iharos, sportterület	Erdőterület	Különleges beépítésre szánt sportterület
		<p>A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése - indokolják a településszerkezeti terv módosítását. Az erdőterület igénybevétele 1097 m2. A védelmi célú erdőterület nem csökkenhet a település területén, az kijelölésre kerül.</p> <p>E, Köu>K-Sp</p>	

H	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület
		<p>A hatályos szabályozási terv szerint az 1-es út területe a településszerkezeti terven jelölt területnél 13451 m²-rel nagyobb.</p> <p>Gksz>Köu</p>	
I	Tervezett M0, Premier Outlet terület térsége	Kereskedelmi szolgáltató terület Közüti közlekedési terület	Közüti közlekedési terület Kereskedelmi szolgáltató terület
		<p>A hatályos szabályozási terv szerint az MO tervezett területe 581 m²-rel nőtt az északi oldalon, a Premier Outlet területe felé 14844 m²-rel csökkent.</p> <p>Az 1-es út déli oldalán a hatályos tervek közötti eltérés miatt a kereskedelmi szolgáltató terület kisebb, míg az útterület nagyobb lett 615 m²-rel.</p> <p>Gksz>Köu Köu>Gksz</p>	
J	Pecsa tó déli része	Közpark	Vízgazdálkodási terület
		<p>A Pecató területének déli része, amely nádas terület, a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.</p> <p>A terület vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül a településszerkezeti terven is.</p> <p>Z>V</p>	
K	Üdülőterület Pecató térségében	Közüti közlekedési terület	Üdülőterület

		<p>A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.</p> <p>Köu>Ü</p>	
JL	<p>Biai tó körüljárása, kerékpáros-gyalogos kapcsolat megteremtése</p>	<p>Vízgazdálkodási terület</p>	
		<p>A hatályos TSZT-n a Biai tó keleti oldalán, a tó és a Benta patak között húzódó, jelenlegi töltésen haladó út közlekedési területbe sorolt. A hatályos SZT a vízgazdálkodási területet a beépítésre szánt területek határáig jelöli. A tó magántulajdon, az út alrészletként jelölt a földhivatali alaptérképen.</p> <p>A TSZT-n vonalas elemként kerül jelölésre a körüljárás.</p>	

4. Jogszabályi környezetnek való megfeleltetés miatti változtatások

a	Forrás utca	Közpark	Vízgazdálkodási terület
		<p>095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül.</p> <p>A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrés az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.</p> <p>Z, E > V</p>	

	Egyéb erdőterületek	<p>Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az OTÉK besorolása ezek közül az egyéb erdő besorolást nem tartalmazza, erdőterületek további övezetre bontására nem ad felhatalmazást. Ezért az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható. A javaslat további egyeztetése szükséges az illetékes államigazgatási szervekkel.</p> <p>E>K-E</p>
--	----------------------------	--

A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A 2014-ES TFK FŐBB MEGÁLLAPÍTÁSAI

A 2014-es TFK-ban rögzített alapelv, hogy „Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkezési szférán belül az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.”

Megállapítható, hogy míg 13 évvel ezelőtt – bizonyos értelemben bármi áron - a település dinamikus fejlesztése volt a fő cél, addig a jelen korban a célrendszer legfontosabb elemei a következőképpen módosultak:

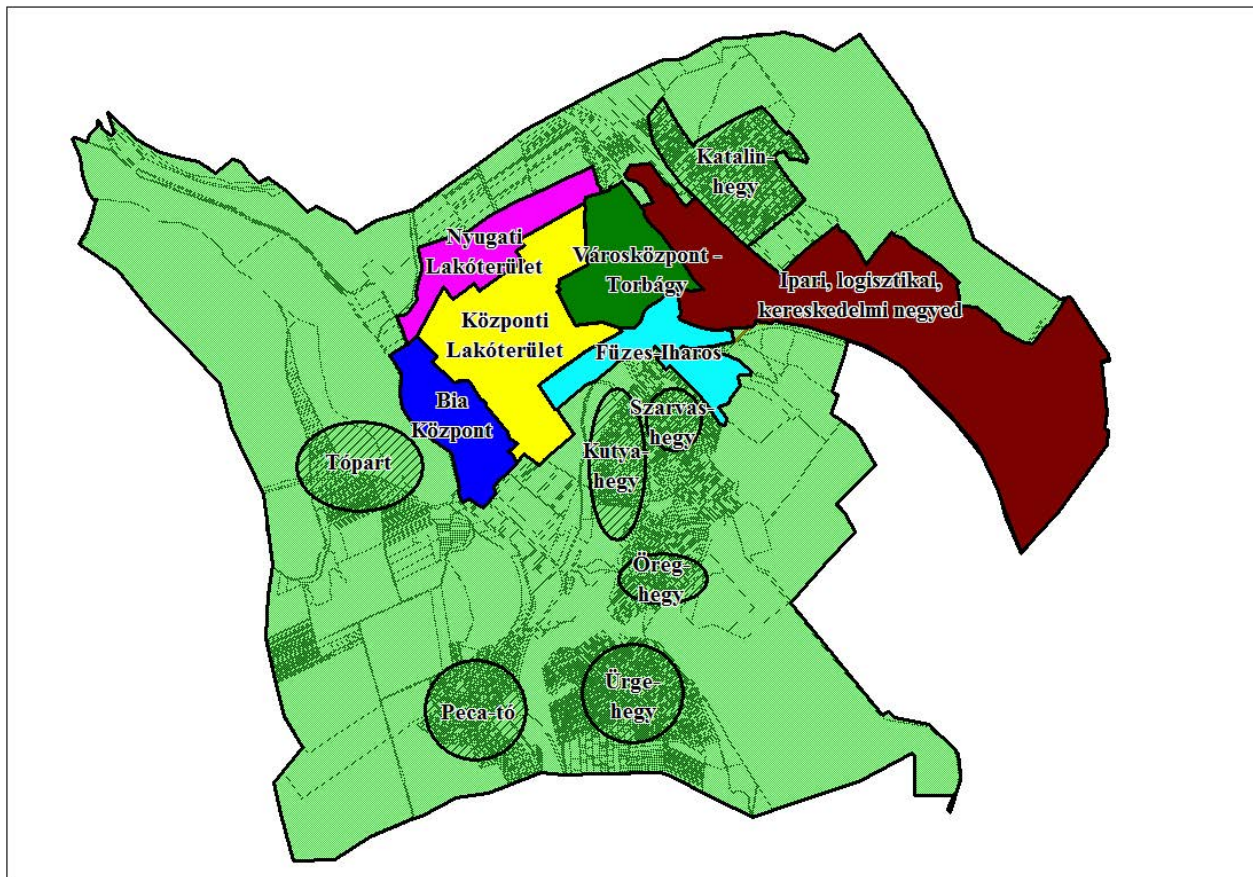
- az elmúlt időszak fejlesztéseiből adódó torzulások kiküszöbölése,
- egy kevésbé dinamikus, ám az elmúlt időszakhoz képest finomabban hangolt állapot létrehozása,
- illetve egy, a Budapest agglomerációban jelentkező korszerű kihívásokra válaszadó, de a belső, öntörvényű fejlődés elsőbbségére alapozott, és a tágabb környezet számára is vonzó intelligens ökotelepülés megvalósítása.

„Az ökológiai adottságok alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta ökomintatelepüléssé váljon és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: egészség, turizmus, zöldgazdaság, energia) és környezeti (pl.: tájvédelem, környezetvédelem) célú, integrált „hasznosításán” keresztül bemutassa a természetben rejlő lehetőségek fontosságát. Ezt szükséges beépíteni az oktatási rendszerbe” TFK – 2014

A 2014-es TFK vonatkozó fejezetei területegységenként rögzítik a fejlesztési irányokat a következő bontásban:

- Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása, ezen belül
- A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.

Ezek alapján városrészenként kerülnek feldolgozásra a változások. A TFK megállapításaiból csak a terület-specifikus elemek kerülnek értékelésre.



Városrészek lehatárolása Biatorbágy – 2014. TFK

A 2002-es TSZT-ben említett „település hagyományos belterületi térsége” 2014-ben 4 önálló városrészt jelent:

- Nyugati Lakóterület,
- Központi Lakóterület,
- Bia Központ
- Városközpont - Torbágy.

AZ ELTELT IDŐSZAK (2002-2014) TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE, VALAMINT JAVASLATOK A 2014-ES TFK, ILLETVE A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS KÉRELMEINEK ALAPJÁN

A 2014-es TFK vonatkozó fejezetei területegységenként rögzítik a fejlesztési irányokat a következő bontásban:

Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása, ezen belül

A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.

Ezek alapján városrészenként kerülnek feldolgozásra a változások. A TFK megállapításaiból csak a terület-specifikus elemek kerülnek értékelésre.

Nyugati Lakóterület

„A nyugati lakóterület esetében szükséges a szolgáltatási színvonal emelése, a lakossági szolgáltatások és különösen az oktatás feltételeinek javítása, bővítése.” (2014-TFK)

Az ehhez szükséges intézményi területek kialakítását tartalmazza a hatályos TSZT, de azok beépítési feltételei korlátozottak - különösen az u.n. Nyugati lakóterület III. ütem hatályos szabályozási terve és

a kialakított telekállomány, illetve a megvalósult közművek tekintetében.

A tervezett intézményi fejlesztés (oktatás, intézmények) nem valósultak meg, a tisztán lakóterületi fejlesztés erősen „féloldalas”. Ráadásul a 2002-es lakóterületi fejlesztések 2006-2008 környékén még egy erőteljes besűrítéssel estek keresztül, ami sem a településképi-, sem a kiegyensúlyozott területfelhasználási követelményeknek nem felelnek meg.

TSZT 2015 javaslat:

Az itt tervezett állapot a partnerségi kérelmek alapján a 2002-es állapotok visszaállítását jelenti, mely településrendezési szerződés keretében valósítható meg, tekintettel a hatályos TSZT és az időközben megvalósult telekalakítás közötti különbségre. A tervezett nagyobb kiterjedésű közparkra (Ohmüller Márton sétány) néző, még be nem épült tömbökben javasolt a korábban tervezett kisvárosias területfelhasználás helyett egységes kertvárosias területfelhasználás megállapítása.

A terület É-i határán új Különleges – oktatási területfelhasználás kerül kijelölésre (mintegy 3,5 ha) az Antall József utca meghosszabbított nyomvonala és a patak között.

Biatorbágy Központi Lakóterület

„Városrészre vonatkozó célok közül kiemelkedik a városrész karakterének megőrzésével a kertváros jellegét leginkább tükröző kompakt lakóövezeti életminőség javítása, a közterületek és közösségi terek fejlesztése, az épületek energiahatékony korszerűsítése, a szolgáltatások bővítése, a közlekedés feltételeinek javítása.”

Itt a partnerségi kérelmek alapvetően a lakóterület részleges besűrítésére vonatkoztak. A kialakult tömbök belsejének nyeles telkekkel történő beépítése a jelenlegi zöldfelület mintegy felére, 2/3-ára történő csökkentést eredményezne a normatív területhasználat esetén. Ezen törekvések a város karakterének megőrzése céljából nem támogathatók. A tömbök átépülése nem következett be, de a telekstruktúra részben megváltozott. A városrész kertvárosias karaktere megmaradt. A közterületek fejlesztése, illetve a közlekedés feltételeinek javítása részben valósult meg.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT változtatás a lakóterületeken nem javasolt. A területi mérleg biztosítása érdekében javasolt városrész déli részén 2007-ben tervezett u.n. „Barackvirág” távlati fejlesztési terület részleges fenntartása Különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában.

Bia Központ

„Ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból. A településrész – és a város egésze - épített örökségeinek legfontosabb elemeit a Sándor kastély, a Szentháromság szobor és Szily kastély képviselik.” „Kiemelt cél a biai városrészre vonatkozóan a Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása, a természeti és az épített környezet értékeinek felhasználásában rejlő gazdasági potenciál kiaknázása, a városrész szabadidős, rekreációs, turisztikai, kulturális, oktatási és sport funkcióinak erősítése, bővítése” (2014-TFK)

Itt a partnerségi kérelmek alapvetően az oktatási, nevelési funkciók bővítésére vonatkoznak, melyek teljes mértékben támogathatók a TFK-val összhangban. A Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása érdekében javasolt a tó kerékpáros körbejárhatósága a hozzá tartozó rekreációs, turisztikai elemek kiépítésével.

A település temetői közül kettő ebben a városrészben helyezkedik el. Méretük csökkentése, a még nem használt területek esetleges átsorolása nem javasolt, tekintettel arra, hogy a településen a földtani viszonyok miatt új nem, vagy csak igen nagy nehézségek árán lenne kijelölhető.

A történeti településmagban csak itt található gazdasági terület, egy viszonylag kis tömb a Sósúti út mentén a belterület határán, mely csak a tervezett közlekedési csomópont kiépültével lesz igazán használható.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT javaslat alapvetően a „finomhangolás” körében érintett. A református templom környezetében a kisvárosias és a településközponti vegyes területfelhasználás között kis mértékű

módosítás. A Szent István út Ny-i oldalán a Kölcsey F. u. mentén az eddigi zárvány kisvárosias lakó helyett a Szent István út mindkét oldalán kialakult településközponti vegyes területfelhasználás javasolt. A tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan intenzitás fenntartása mellett.

Városközpont – Torbágy

„A városrész jövője szempontjából továbbra is kiemelt cél a városközponti funkciók megerősítése, a szolgáltatások bővítése, a kisvárosi karakter kialakításának folytatása az épített és természeti környezet értékeinek megőrzésével, megújításával. A városrész fejlesztésének célja a Főtér minden irányban történő kiterjesztésével egy egységesen magas színvonalú közterületi rendszer kialakítása, a zöldfelületek megőrzésével.” (2014 - TFK)

Az elmúlt időszakban nem történt jelentős változás a TSZT területfelhasználási rendszere szempontjából. Itt a partnerségi kérelmek alapvetően két csoportra oszthatók. A hagyományos településrész-központban a lakótömbök részleges besűritése, ami védett utcakép esetén nem támogatható, illetve az intézményi funkciók kis mértékű bővítése, ami támogatható. A Főtér kiterjesztése alapvetően nem jelenti a beépítésre szánt és nem szánt területek arányának megváltoztatását, hanem a beépítésre szánt területek kis mértékű intenzitás-változását.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT javaslat alapvetően a „finomhangolás” körében érintett. Az Ybl sétány és Baross Gábor u. közötti zárványtömbben elindult intézményesedési folyamatnak megfelelően a kisvárosias lakóterület helyett vegyes településközponti területfelhasználás javasolt. A Városháza környezetének építészeti karakteresebb kialakítását a jelenlegi területfelhasználási rendszer biztosítja. A terület északi részén, a Pátyi út, vasút és a Farkas –árok által határolt háromszög alakú, mintegy 1 ha méretű tömbben gazdasági terület kerül kijelölésre városüzemeltetés céljára. A település távlati közlekedés-fejlesztési céljai között szerepel a Szily Kálmán utca nyomvonalának meghosszabbításában a vasút alatt átvezetett rákötés az 1-es útra.

Füzes – Iharos

A hagyományos településközpontot körülölelő Patakvölgyek kiemelt, átalakuló területe.

„A városrész fejlesztésének céljai között szerepel a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, fejlesztése. Kiemelt célként határozható meg a Füzes patak völgye és környezetének (Iharos völgy, Szárlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha hegy) ökológiai értékeinek integrált, ökotudatos fejlesztése, a természeti látnivalók bemutatathatóságának biztosítása, tan- és túraösvények, valamint a bemutatathatósághoz szükséges egyéb fejlesztések kialakításával. A település ezen keleti részén a Füzes patak mentén kialakult kiskerti tömböket magában foglaló városrésze vonatkozó kiemelt cél az öko/biogazdálkodás, családi gazdálkodás ösztönzése, a kertek műveléséhez csatlakozó új funkciók létesítése (pl.: rekreáció, vendéglátás, szálláshelyek, sport), szervesen összekapcsolódva a Biai tó partjával. További cél: ökológiai folyosó fejlesztése.” (2014 – TFK)

A terület északi részén a Nap hegy térségében (Forrás utca, Naphegy köz) a zártkertek helyén elindult a lakóterületi jellegű beépülés, ami megfelel a korábban rögzített távlati kertvárosias terület-felhasználásnak.

A déli részen (Iharosi út, Füzes u. Szarvas hegy É-Ny-i lába) megállapítható, hogy a korábban tervezett fejlesztések nem valósultak meg. A 2002-es tervben a telekhatárookra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely” területfelhasználási kategóriákba sorolt u. n. hegylábi övezetekben nem indult meg a tervezett átalakulás.

A partnerségi egyeztetés során a nem nagyszámú kérelmek a beépíthető telekméret alakjának és méretének módosítására vonatkoztak, melyek nem érintik a TSZT-t.

Az Iharos völgy önkormányzati fejlesztése kapcsolódik a meglévő sport területekhez. Itt a cél - egy finom átmenet megvalósítása után - a völgy mélyén kialakítható „szakrális fürdő”, valamint a hozzá vezető - alapvetően a táji értékekre alapozott - természeti - kulturális folyosó létesítése. Ehhez tartozik a kaputérségben elhelyezett közlekedési, közönségforgalmi létesítmények helybiztosítása.

TSZT 2015 javaslat:

A Nap hegy térségében a folyamatban lévő közművesítési és közlekedési célú közterület alakítások nem igénylik a TSZT megváltoztatását. A Keserűkút utca megfelelő kialakítása a csatlakozó erdőterületekkel együtt kezelendő.

Jelen terv fenntartja a K-Szf területek korlátozott beépíthetőségét a „Különleges, beépítésre szánt rekreációs” területfelhasználási kategóriában, ám javasolt a HÉSZ/SZT-ben a telekalakítás paramétereinek felülvizsgálata, illetve a tájképi megjelenést zavaró 7,5 m-es építménymagasság differenciált alkalmazása.

Jelentős változás az Iharos völgy területén javasolt. Az Iharos völgy önkormányzati fejlesztési területe - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területként való kijelölése – támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő ökológiai érték érinti.

Ipari, logisztikai kereskedelmi negyed

„A városrészre vonatkozó cél az ipari, kereskedelmi és logisztikai célra kijelölt területek innovatív, környezetbarát, a mainál intenzívebb hasznosítása, a kihasználtság fokozásával, az ipari parkokban működő vállalkozások számának bővítése által, a cégek tevékenységi körének szélesítésével párhuzamosan. Szükséges az alulhasznosított gazdasági területe benépesítésére, elsősorban a mikro-, kis- és középvállalkozások erre a területre történő irányítása, helyi vállalkozások indításának támogatása, inkubáció feltételeinek javítása.” (2014-TFK)

Az M1 és a vasút menti „városrész” szinte kizárólag gazdasági célú területekből áll (mint területfelhasználási kategória). A beépülés (Rozália park, M1-M0 csomópont É-D-i oldala) részben megtörtént. 2006-2008 között a TSZT módosítás lehetővé tette a Vendel park É-i irányban történő bővítését, azonban ez a rész még nem épült be.

TSZT 2015 javaslat:

A partnerségi kérelmek alapján Vendel park II. kis mértékben kibővül Ny-i irányban, valamint a terület É-K-i határán, még az előbbinél is kisebb mértékben kerül kijelölésre új gazdasági terület.

Önálló kérdéskör a Tó-park területe. A kialakult állapothoz igazodóan javasolt a vízgazdálkodási terület és az erdő terület kismértékű korrekciója. A terület gazdasági területfelhasználási kategóriában marad.

A vasút állomás környezetében - a Dózsa György utca mentén - cél a vegyes, széttördelt lakó és településközpont vegyes területek egységesítése, egymás közt húzódó határuk rendezése

Katalin-hegy, Peca-tó (üdülő területek)

„A városrészekre vonatkozó cél az üdülőtellek komplex, integrált fejlesztése, újabb üdülőterületek kijelölésének tilalma. Cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése,... azzal, hogy a betelepülés bővülése nem kívánatos.

A beavatkozások célja a szegregáció veszélyének elhárítása, a helyi közösség integrálása a város társadalmába. További kiemelt cél e külterületi városrészek infrastrukturális fejlesztése, a lehetőségekhez mérten megújuló energiaforrások felhasználásával, a hagyományos tájhasználatához illő ökogazdálkodás feltételeinek megteremtése, a családi gazdálkodás ösztönzése”

A Katalin-hegyi volt zártkerti területeken az elmúlt évek során megindult az üdülőterületté válás folyamata. A terület lakóterületté való átépülése nem támogatható.

TSZT 2015 javaslat:

A területi egységek területfelhasználási kategóriája nem változik, továbbra is üdülőterületi besorolásúak. A Peca tó déli részén a korábbi közpark céljára fenntartott terület, mely művelési ágát tekintve nádas, vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A Peca tó északi részén egy kis méretű telek kerül átsorolásra üdülőterületbe, a hatályos SZT és TSZT közötti ellentmondás feloldására.

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciójának Megalapozó vizsgálatában (ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft., 2014.) részletesen feltárássra kerültek a város védendő táji-, természeti értékei, értékes tájképi területei.

Jelen fejezetben

- összefoglalva ismertetjük azon védendő táji-, természeti értékeket, értékes tájképi területeket, amelyek befolyásolják a településszerkezet alakítását és az egyes építési övezetek, övezetek szabályozási követelményeit,
- a tervezett területfelhasználás változások táji- hatásait, valamint
- ismertetjük a táji-, természeti, tájképi értékek védelme érdekében javasolt településrendezési eszközöket.

MAGYARORSZÁGI TERMÉSZETVÉDELMI VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK

Biatorbágy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén helyezkedik el, nemzeti parki terület azonban nem érinti.

A természet védelméről 1996. évi LIII. törvény szerint a források, a barlangok és a földvárak ex lege védett természeti értékeknek tekintendők. Biatorbágyon 5 db ex lege védett barlang, 3 db ex lege védett forrás és egy ex lege védett földvár található. A barlangokhoz felszíni védőövezet tartozik, mely jellemzően az adott helyrajzszámú ingatlan teljes területét jelenti, ahol megtalálhatók.

Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi országosan védett természeti emlékek találhatók:

- Nyakas-kő földtani alapszelvény természeti emlék,
- Biatorbágyi Kő-hegy kaptárkövei természeti emlék,
- Biatorbágyi Öreg-hegy kaptárköve természeti emlék.

Biatorbágy közigazgatási területén a Biai halastótól északra fekvő felhagyott bányában partifecske és gyurgyalag fészkelőhely alakult ki, mely országos védelem alatt áll.

Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi helyi védett természeti területek találhatók:

- A Nyakaskő – Ürge-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- A Biai-halastó Helyi Természetvédelmi Terület
- A Forrás-völgy Helyi Természetvédelmi Terület
- A Peca-tó Helyi Természetvédelmi Terület
- A Bolha-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- A Biatorbágyi Kaptárkövek Helyi Természetvédelmi Terület

Biatorbágy a természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletében a fenti 6 területen kívül védelem alá helyezett fákat, facsoportokat is, melyek jellemzően a város belterületén helyezkednek el.

Biatorbágyon 135 db egyedi tájérték¹ található, melyek között legnagyobb arányban a szőlőműveléshez kapcsolódó külterületi pincék fordulnak elő.

Biatorbágy közigazgatási területén két történeti kert található:

- a Szily-Fáy kastély történeti kertje

¹Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

- és a Sándor-Metternich kastély történeti kertje.

EURÓPAI KÖZÖSSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI RENDELTETÉSŰ TERÜLETEK (NATURA 2000 TERÜLETEK)

Biatorbágy közigazgatási területét egy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület érinti:

- Erd-Tétényi plató (HUDI20017) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

A Natura 2000 terület a Biai-erdő, a Gesztenyés és az Öreg-hegy térségét érinti. E Natura 2000 terület kijelölésének célja a jó állapotú szubpannon sztyepppek, pannon sziklagyepek természetszerű szerkezetének, fajkészletének megőrzése.

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETEI

A nemzeti ökológiai hálózat területét az Országos Területrendezési Terv (OTrT) határolja le. Az OTrT-ben lehatárolt nemzeti ökológiai hálózat területe a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben kerül differenciálásra, magterületre, ökológiai folyosóra és puffterületre.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi területeket sorolta a nemzeti ökológiai hálózat területei közé:

- **magterület:** Katalin-hegy, Gesztenyés, Biai-erdő, Dobogó-hegy, Iharos;
- **ökológiai folyosó:** Biai-halastó, Peca-tó, Biai-árok, Disznó-lápa, Kigyós-patak, Forrás utcától délre eső forrás és vízfolyása, Füzes-patak a belterülettől délre, Benta-patak;
- **pufferterület:** az ökológiai folyosóhoz tartozó forrástól északra található erdő, a forrás ökológiai folyosó és iharosi magterület közé ékelődő erdőfolt, az Öreg-hegyen a magterület övezetével közrezárt volt honvédségi terület erdeje, az Ürge-hegy déli része a Biai-erdei magterülettel határosan.

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK

A területrendezési tervek külön övezeti tervlapon határolják le a tájképvédelmi szempontból értékes területeket. Biatorbágy közigazgatási területén a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve térségi jelentőségű tájképvédelmi területként határolja le a Biai-halastó, a Katalin-hegy északkeleti felének, és a belterülettől délre elhelyezkedő hegyek (az Ürge-hegy kertes mezőgazdasági területeinek kivételével) térségét.

Az OTrT 2013. decemberi módosítása módosította a tájképvédelmi övezetekre vonatkozó előírásokat, lehatárolásokat. A korábbi "országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete" és "térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete" helyett egy tájképvédelmi övezetet, a "tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete"-t hozta létre. (Tehát megszüntette a térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetet.) Ebbe az új övezetbe a Biai-halastó, a Katalin-hegy északkeleti felének, és a belterülettől délre elhelyezkedő hegyek térsége tartozik, némileg nagyobb kiterjedéssel, mint a kiemelt térségi területrendezési tervben.

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciójának Megalapozó vizsgálata ezen felül települési szinten, a helyi sajátosságokat figyelembe véve határozta le a közigazgatási terület tájképi szempontból érzékeny részeit, melyek az alábbiak:

- az M1, M0 autópályákról és az 1.sz. főútról jól látható dombtetők: a Katalin-hegy, a Naphegy és az Iharos dombjainak felső sávja,
- a Herceghalomra vezető útról és a belterület délnyugati szélén levő házakból látható Tóparti-dűlő, amely a Biai-tó látványában háttérter képez,
- a Bolha-hegy térsége,
- a Kigyós-patak és Benta-patak völgyének a Sós-kútra vezető útról feltáruló látványa a belterület és a Gesztenyés közötti részen,
- a Nyakaskő, a Mádárszirt és a Százlépcső környezete a Füzes-patak völgyével, valamint

- az Etyekre vezető útról a Köves-dűlő feltáruló látványa.

Tájképi változatosságot fokozó tájalkotó elemek továbbá:

- a Disznólápa-patak térsége,
- a Biai-árok völgye.

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat, tájszerkezet tervezésekor kiemelt szempont volt:

- az előbbi fejezetekben ismertetett természetvédelmi-, táji-, tájképi elemek védelme,
- a biatorbágyi tájtípusok jellegzetességét megtartó tájhasználati rendszer kialakulását segítő szabályozás kialakítása
- a településre vonatkozó térségi tervek, az Országos Területrendezési Terv (OTrT), és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) tájhasználati elvárásaival való összhang biztosítása.

A Településszerkezeti Terv és a HÉSZ rajzi melléklete, a Szabályozási terv figyelembe véve a város védendő táji-, természeti adottságait, tájkaraktereinek kulcstényezőit, az alábbi külterületi területfelhasználási rendszerre tesz javaslatot.

A terv kiemelt figyelmet fordít a Budakeszi közigazgatási területén az alábbi tájkarakterek megóvására, ill. tájjellegük erősítésére:

- *a település déli—délnyugati részén még fellelhető az évszázados történelmi hagyományokon alapuló tájkarakter és a településszerkezet szerves egységének megvédése (település és a Biai-tó kapcsolata, látványa; a település és Benta-, Fűzes-patak térsége; a település—Fűzes-patak völgye—szőlőhegyek; erdők szerves kapcsolata)*
- *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület: az Erd_Tétényi plató Natura 2000 területek Biatorbágy közigazgatási területére eső rész tájjellegének és élőhely-közösségeinek megőrzése*
- *a helyi jelentőségű védett természeti területek megóvása és fejlesztése.*

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának eredményeképpen, a TSZT elfogadása óta eltelt tájhasználat alakulását értékelve a Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszerének részbeni módosítására tesz javaslatot.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe² tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek”-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.

Nem tartozik a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek közé, a korábban védendő tájhasználatú mezőgazdasági területbe tartozó, a Nyakaskő alatti legelő terület, amely különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül átsorolásra.

A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek szabályozása, építési előírásai gyakorlatilag megegyeznek a korábbi Má-1 övezetbe tartozó területek előírásaival.

A felülvizsgálat a Településszerkezeti terv szintjén javasolja az „árutermelő mezőgazdasági terület I.”-be, „árutermelő mezőgazdasági terület II.”-be és az „üzemi jellegű mezőgazdasági területek”-be tartozó mezőgazdasági területek összevonását, egy területfelhasználási egységbe, „általános mezőgazdasági területbe” sorolását.

²A névváltoztatást azt indokolja, hogy az elmúlt évtized kialakult tájrendezői szakmai gyakorlatában a településrendezési tervekben az ilyen funkciójú mezőgazdasági területek elnevezése korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület lett.

A hatályos településrendezési eszközökben az üzemi jellegű mezőgazdasági tevékenységek („üzemi jellegű mezőgazdasági területek”, hatályos HÉSZ-ben Má-4 övezet) és az intenzívebb beépítést kívánó mezőgazdasági tevékenységek számára („árutermelő mezőgazdasági terület II., hatályos HÉSZ-ben Má-3 övezet), jó megközelítési adottságokkal rendelkező, közművel jól ellátható területeken, az Etyekre vezető úttól délre levő részen, két külön mezőgazdasági övezet került lehatárolásra. A szabályozás szintjén változatlanul külön-külön övezetekbe tartoznak e területek, a beépíthetőség előírásai érdemben nem változnak.

Az általános mezőgazdasági területeken továbbra is cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrűbeépítések megakadályozása.

A közigazgatási terület déli részén, mint fontos tájalakotó elemet, külön övezetbe sorolták a településrendezési eszközök a hajdani Budavidéke Kertész Rt. által művelt nagyobb kiterjedésű gyümölcsös területeket. Az OTfT változatlanul kiemelten kezeli az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területek védelmét. E területeken beépítésre szánt területek távlatban sem jelölhetők ki. A Kataszterbe tartozó területeket a NÉBIH-től és a NAIK adatszolgáltatása alapján határoltuk le. Az adatszolgáltatás sajnos nem teljes értékű, azon földrészletek esetében, amelyek nem teljes területükkel, hanem csak részterületükkel tartoznak a kataszterbe, pontos területi elhelyezkedésük nem vált ismertté. A Kataszterbe még beletartoznak olyan területek is a közigazgatási terület északkeleti részén, amelyek már a Vendel Ipari Park területei, beépült területek. Ezen adatszolgáltatási bizonytalanságok miatt a „gyümölcsös” mezőgazdasági területek (gyümölcsös terület hatályos HÉSZ-ben Má-5 övezet) lehatárolása nem változik a településrendezési eszközökben. Mindenképpen rendezésre, az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterből kivonásra javasolt a ma már Vendel Ipari Park területére eső területek.

Területfelhasználás szintjén nem változik a kertes mezőgazdasági területek lehatárolása. Kertes mezőgazdasági területbe tartoznak az Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy volt zártkerti területei. Szabályozás szintjén külön övezetbe tartoznak azok a területek, amelyek tervezett szőlőkataszteri területek. Biatorbágy nem rendelkezik borvidéki szőlőterületekkel, bár a korábbi időkben Biatorbágyon is hagyományai voltak a szőlőtermesztésnek. Tájrendezési szempontból mindenképpen támogatandó, hogy Biatorbágy arra alkalmas területi is részei lehessenek az Etyek-Budai borvidéknek.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEINEK VÁLTOZÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA SORÁN		
hatályos HÉSZ-ben	felülvizsgálat javaslata a HÉSZ-ben	
Mk övezet (kertes mezőgazdasági terület)	Mk-1 övezet (kertes mezőgazdasági terület)	<i>csak átnevezés</i>
	Mk-2 övezet (kertes mezőgazdasági terület)	<i>új övezet, tervezett szőlőkataszteri területek</i>
Má-1 övezet (védendő tájhasználatú övezet)	Mtv övezet (korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület)	<i>csak átnevezés</i>
Má-2 övezet (árutermelő mezőgazdasági terület I.)	Má-1 övezet (általános mezőgazdasági terület)	<i>csak átnevezés</i>
Má-3 övezet (árutermelő mezőgazdasági terület II.)	Má-2 övezet (általános mezőgazdasági terület)	<i>csak átnevezés</i>
Má-4 övezet (üzemi jellegű gazdálkodás övezete)	Má-3 övezet (általános mezőgazdasági terület)	<i>csak átnevezés</i>
Má-5 övezet (gyümölcsös mezőgazdasági terület)	Mgyü-1 övezet (gyümölcsös mezőgazdasági terület)	<i>csak átnevezés</i>
	Mgyü-2 övezet (gyümölcsös mezőgazdasági terület)	<i>új övezet, Sós-kúti úttól keletre levő területek</i>

Az erdőterületek esetében a településrendezési eszközök felülvizsgálata az erdészeti az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- védelmi erdő,
- gazdasági erdő és
- közjóléti erdő.

Az erdőterületek területfelhasználásának meghatározásakor, figyelembe vettük az erdészeti hatóság adatszolgáltatását,

Védelmi erdőbe a Tájvédelmi Körzet területei, a Natura 2000 területen levő erdőterületek és az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőterületek tartoznak (az alábbiakban ismertetésre kerülő kivételekkel). E területeken elsődleges célkitűzés a védett és jelölő fajok és élőhelyek védelmének biztosítása, erdőgazdálkodás ezen célkitűzéssel összhangban folytatható. Ezen erdőterületeken (hasonlóan a mezőgazdasági területekhez) erdőgazdasági tevékenységek a Natura 2000 terület kezelési tervében meghatározottak szerint történhet. Erdőterületen kizárólag honos fajokból álló erdő telepíthető. Védelmi rendeltetésű erdőterületen nem helyezhető el épület.

Biológiai aktivitásérték változása

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

(zöldterületek, intézményi és lakóterületek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

A településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.

Biatorbágy Településfejlesztési koncepciójának Megalapozó vizsgálatában (ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft., 2014.) részletesen feltárássra került a város zöldfelületi rendszere. Az alábbiakban összefoglalva ismertetjük a zöldfelületi rendszer elemeit és sajátosságait, amelyek befolyásolják a településszerkezet alakítását, továbbá ismertetjük a zöldfelületi rendszer védelmére és fejlesztésére irányuló javaslatokat.

Közhasználatú zöldfelületek

Településszerkezeti és kondicionáló szempontból lényeges közhasználatú zöldfelületi elemek a külterületen az erdők és löszpusztagyepek, melyek különböző természetvédelmi védeltségi kategóriába tartoznak. A továbbiakban a belterületen és annak közelségében található, illetve az ökológiai hálózathoz csatlakozó zöldfelületekről esik szó.

Biatorbágy **közparkjai és játszóterei** az alábbiak:

1. Kodály téri díszpark és játszótér: a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
2. Füzes-patak völgye, Füzes játszótér: a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakasz egy részét a Biatorbágy Zöld Szíve projekt keretén belül a közelmúltban felújították.
3. Fő téri díszpark és játszótér: a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.
4. Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park: a város legtöbb funkciót

betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.

5. Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér: speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

Az alábbi zöldterületek elsősorban a település legfiatalabbjainak közösségi szinterei:

6. Napsugár játszótér: a szomszédos általános iskola és a környéken lakó ifjúság kiszolgálására épült a Petőfi közben.

7. Torbágyi katolikus templom mögötti játszótér a Dózsa György utcában,

8. Vörös-pince melletti játszótér,

9. Iharosi-tábor melletti játszótér.

Az alábbi két közterület elsődlegesen díszter funkciókat tölt be:

10. Kálvin tér,

11. Szentháromság tér.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

- Zöldfelületi intézmények

Zöldfelületi intézmények közé tartoznak azok a létesítmények, melyek zöldfelület nélkül nem tudják betölteni funkciójukat. Biatorbágy zöldfelületi intézményei közé a temetők és a sportpályák tartoznak.

A temetők a hazai temetkezési és temetőkultúrára jellemző kialakításúak sírhantos, kőkeresztes síremlékekkel, melyek jellemzően kevés helyet hagynak a zöldfelület számára. A biai református temetőt kivéve a biatorbágyi temetőterületek szegényes zöldfelületi kialakításúak, kevés árnyékkadó fával.

A Kolozsvári utcai sportpályán egy gyepes labdarúgó pálya és egy többfunkciós atlétikapálya, valamint kiszolgáló létesítmények találhatók. A gyep karbantartott, egyéb zöldfelületi elemmel nem rendelkezik, környezetében lakóépületek állnak, egyik oldalról pedig közterületi fasor határolja. Az Iharosi sportpálya a Kolozsvári utcainál nagyobb labdarúgó pályával és egy kisebb műfüves labdarúgó pályával, valamint kiszolgáló épületekkel rendelkezik. A sportterületen zöldfelületi szempontból szintén csak a fenntartott gyep említhető, azonban az Iharos erdőterületei határolják, mely jelentős kondicionáló hatással bír.

- Egyéb, zöldfelülettel rendelkező intézmények

A város zöldfelületi rendszerében meghatározó szigetszerű elemként jelennek meg egyes intézmények kertjei, melyek rekreációs funkciót csak a lakosok egy része számára szolgáltatnak, kondicionáló szerepük azonban fontos lehet. Biatorbágyon e kategóriába a templomok, az iskolák, a Községház és a Faluház kertje tartozik.

Különleges helyzetben van a biai iskola, mely a Sándor-Metternich kastélyban kapott helyet, így kertje történeti kastélykert, kialakítása azonban már sajnos nem emlékeztet hajdani pompájára.

Közhasználat elől elzárt zöldfelületek

Családi házas területek lakókertjei

A nem közhasználatú zöldfelületek közé tartoznak a lakóterületek magánkertjei, melyek közösségi rekreációs funkcióval nem rendelkeznek, azonban ökológiai szerepük jelentős a város szempontjából. Biatorbágy zöldfelületi rendszerének legmeghatározóbb elemét jelentik.

Zöldhálózati összekötő elemek

A zöldhálózati összekötőelemek az utak és vízfolyások menti zöldfelületeket jelentik, melyek a közparkokat és egyéb szigetszerű zöldfelületi elemeket összekötik, rendszerbe foglalják.

A város zöldfelületi rendszerében fontos szerepet töltenek be a települést átszelő vízfolyások és kísérő zöldfelületeik. A Füzes-patak egy szakasza (Biatorbágy Zöld Szíve) közparkként kialakított, ezt

a vízfolyás pedig összeköti a Forrás-völgy zöldfelületével, a szomszédos külterületi természetvédelmi érdekelttségű területekkel, majd a Benta-patakkal egyesülve a Pecatóval és annak vízfelületét övező zöldfelületekkel. A másik fontos zöldhálózati összekötőelem a Biai-halastó és a Benta-patak együttese. A Biai-halastó önmagában is fontos ökológiai kondicionáló felülete a városnak, melyet a mellette folyó Benta-patak összeköt a partja mentén található természetvédelmi érdekelttségű területekkel, majd a Pecatóval és annak vízfelületét övező zöldfelületekkel.

Szintén jelentős az összekötő szerepük a települést átszövő fasoroknak. A fasortelepítés a régi és új lakóterületek kialakításánál, illetve utcafelújításoknál (pl. Dózsa Gy. u., Ybl sétány) is fontos szerepet játszott. Mindemellett a fasorokból álló zöldhálózati összekötőelemek nem alkotnak teljes rendszert, ennek kiegészítése szükséges.

Szerkezeti-, kondicionáló szempontból meghatározó és karaktert adó zöldfelületi elemek

A zöldfelületi típusok részletes ismertetése után értékelésképpen – felsorolásszerűen - összefoglaljuk a Biatorbágyra jellemző szerkezetalakító, kondicionáló elemeket és a településképből nagy hangsúllyal szereplő zöldfelületi elemeket.

Szerkezetalakító elemek

Zöldfelületi szempontból az alábbi elemek szerkezetileg jelentősek:

A Füzes-patak mentén húzódó közpark

- a Forrás-völgy zöldfelületei
- az egykori vasútvonal menti zöldfelületek.

Jelentős kondicionáló hatású elemek

- a Biai-halastó,
- a város összefüggő, nagy kiterjedésű erdőterületei.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során átfogó cél Biatorbágy zöldfelületi szerkezetének megőrzése, a karaktert adó zöldfelületek megőrzése, illetve a karaktert meghatározó elemek kiegészítése.

Általánosan kívánatos, hogy a meglévő zöldfelületek ne csökkenjenek, a védőfásítások megmaradjanak, a karakteres fasorok megőrzésre kerüljenek. Biatorbágyon zöldfelületekben alapvetően nincs hiány, de ezek egy része nem rekreációs célú. Fontos feladat ezért néhány területen a funkciógazdagítás, ill. új közparkok kialakítása.

Összesítve az alábbi megőrzési feladatok javasolhatók:

- a meglévő, közparkként kialakított zöldfelületek fenntartása
- a belterületet északról határoló vasút menti erdősáv megtartása, illetve kiegészítése, pótlása
- a város ökológiai és esztétikai szempontból értékes fasorait javasolt megőrizni, a szakaszos, hiányos fasorokat pedig javasolt kiegészíteni
- törekedni kell a meglévő növényállományból kiszűrni az allergén fajokat, új növény telepítésénél honos, nem allergizáló növényfajokat kell választani

Biatorbágy zöldfelületi rendszerének **funkcionális kiegészítését, minőségi fejlesztését** irányozzák elő az alábbi javaslatok:

- a felülvizsgált településrendezési eszközökben is zöldterületként kijelölt, jelenleg azonban funkcióhiányos területek közhasználatú zöldfelületként történő kialakítása javasolt (ezek a nyugati lakóterületen, a Disznólápa mentén, a református temető, és a Szily-Fáy kastély mellett kijelölt zöldterületek)
- javasolt a biai és a torbágyi katolikus temetők zöldfelületi fejlesztése, lehetőség szerint árnyékkadó fák ültetése

javasolt továbbá az iskolák, illetve a történeti kertek zöldfelületeinek minőségi fejlesztése.

Biatorbágy zöldfelületi ellátottsága kedvező, így a településrendezési eszközök felülvizsgálata csak

kis mértékben irányozza elő új elemek létesítését a zöldfelületi hálózatban:

- a Benta-patak és a Nagy utca találkozási pontjának térségében új zöldterület került kijelölésre
- a biai református temető mellett temető bővítési terület került kijelölésre, melynek megvalósítása során a zöldfelület kialakításában javasolt a meglévő református temető zöldfelületi jellegéhez idomulni

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területhasználatok módosítása a tervezett zöldterületek csökkenését eredményezte az alábbi esetekben:

- A Forrás-völgy zöldterületeinek egy része erdőterületbe kerül a településrendezési eszközök felülvizsgálata során, amit a területen található erdőtervezett erdők megléte indokol.
- Az Iharos völgyében tervezett funkcióváltás után zöldterület helyett különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kerül kijelölésre, ez azonban nem eredményezi a terület zöldfelületi jellegének jelentős megváltoztatását.
- A Füzes-patak melletti, ún. „szilvamag” területén sportcsarnok létesítése tervezett, emiatt a településrendezési eszközök felülvizsgálata a területet különleges beépítésre szánt sportterületté módosítja. A módosítás következtében a terület zöldfelületi aránya csökken, ezért törekedni kell a sportcsarnok körüli be nem épített területen lehetőség szerint minél intenzívebb zöldfelület kialakítására, ellenkező esetben a városi zöldhálózati rendszer sérül.
- A Füzes-patak mentén, az ún. „szilvamag” területétől délre a településrendezési eszközök felülvizsgálata a területet különleges beépítésre szánt sportterületté módosítja. A módosítás következtében a terület zöldfelületi aránya csökken, ezért törekedni kell a létesítmény körüli be nem épített területen lehetőség szerint minél intenzívebb zöldfelület kialakítására, ellenkező esetben a városi zöldhálózati rendszer sérül.

Környezeti feltételek, Várható környezeti hatások

Biatorbágy Város Településfejlesztési koncepció 2014-2030 Megalapozó vizsgálata (ÉrtékTérkép Kft. 2014.) részletesen feltárta Biatorbágy környezeti állapotának jellemzőit. A településrendezési eszközök jelen alátámasztó munkarésze

- a város közigazgatási területén betartandó környezeti feltételeket és
- a tervezett módosításokat várható környezeti hatásait mutatja be.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során módosításra kerülő területeket a Településszerkezeti terv leírás „3. Változások” fejezet mutatja be részletesen.

Környezeti szempontból az alábbi módosítások emelendőek ki:

- új beépítésre szánt területek kijelölése közül:
 - A jelű terület: „Háromszög iskola” Má>Kokt
 - B jelű terület: gazdasági területek a vasút és az M1 autópálya közötti területen Má>Gksz
 - C jelű terület: „Szilvamag” terület Z>Ksp
 - G jelű terület: Má>Kokt
 - M, N, O, P jelű területek: Tőpark fejlesztési terület,
- beépítésre szánt területek visszasorolása beépítésre nem szánt területbe
 - III. jelű terület: „Barackvirág” terület Lke>Mtv
 - 14. jelű terület. volt honvédelmi terület Kho>E
- beépítésre nem szánt területek területfelhasználásának módosulása
 - a jelű terület: védendő tájhasználatú M terület>Kb-R
 - b jelű terület: Iharos, Z>Kb-R

- m jelű területek: a TSZT-ben nem erdőterületben szereplő erdőtervezett erdőterületek

A FÖDTANI KÖZEG ÉS A TERMŐFÖLD VÉDELME

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során termőterület igénybevételevel járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölése indokolt esetben történt. E területek közül érdemi hatása a „háromszög iskola” és a vasút és az M1 autópálya közötti területen a helyi vállalkozók számára tervezett gazdasági területnek van. Egyik terület sem helyezkedik el, az OTfT szerint kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetbe sorolt területen. A Megalapozó vizsgálatok kiegészítése során külön tervlapon bemutatásra kerültek az átlagosnál jobb minőségű termőterületek (KV-V2, KV-V3 tervlapok). Ezek alapján megállapítható, hogy a „háromszög iskola” területe átlagosnál jobb minőségű termőterületen helyezkedik el. A terület közvetlenül kapcsolódik települési területhez és lakóterülethez. A Földhivatallal folytatott egyeztetések eredményeképpen a termőterület nem csökken e módosítással, mert a hatályos TSZT-ben lakóterület számára kijelölt, de fejlesztésre nem került terület visszakerül mezőgazdasági területbe („Baracsvirág” terület)

A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása csak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény előírásainak megfelelően történhet. A termőföld művelésből való tényleges kivonása az aktuális igénybevételeknek megfelelően, ütemezetten valósítható meg. A termőföld más célú igénybevétele esetén humuszméntési talajvédelmi terv készítenendő a 90/2008. (VII. 18.) FVM rendeletben szereplő tartalmi követelményeknek megfelelően. Az újonnan igénybevételekre kerülő területrészeket, mezőgazdasági területeket fedő humuszos termőtalajt a talajvédelmi hatóság engedélyével és előírásai szerint le kell termelni. A letermelt termőföldet a zöldfelületek kialakításához termőföld-terítésként, a talajvédelmi hatóság engedélyével, vagy helyben, vagy más területen fel lehet használni.

Az új építések esetén szükségessé váló feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható

A mezőgazdasági területek Biatorbágy közigazgatási területén nitrátérzékeny területek. Ezeken a területeken mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni. A nem megfelelő és már üzemelő vagy engedéllyel rendelkező állattartó telepek trágyatároló műtárgyai helyett szigetelt trágyatárolókat kell megépíteni. A vonatkozó jogszabályok szerint állattartó telep nem létesíthető és meglévő nem bővíthető.

Kiterjedtebb nyílt karszt területek Biatorbágy közigazgatási területének déli részén találhatók, az északi részekben kisebb foltok vannak. E területeken a fokozott figyelmet kell fordítani a gazdálkodás során a talaj-, a földtani közeg- és a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülésére, különösen a hulladékok kezelése, az állatok tartása és a mezőgazdasági műveléshez szükséges vegyszerhasználat során.

A közigazgatási területet nem található bányatelek és ásványi anyag szempontjából megkutatott terület.

A közigazgatási területen szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület nem ismert.

FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve ugyanezen rendelet alapján a közigazgatási terület egyes részei kiemelten érzékeny kategóriába —nyílt karszt területek— tartoznak.

A közigazgatási területen az OTfT-ben található „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területek. E területekről a szennyvíz kivezetendő.

A település közigazgatási területét nem érinti ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezete. A lakosság ivóvízellátása megoldott.

A térség felszíni szennyeződésre való fokozott érzékenysége miatt tervezett beépítésre szánt területek igénybevételeinek feltétele a csatornahálózatra való rácsatlakozás.

A közigazgatási területen több patak és tó található. A patakok vízminőségének javítása szempontjából fontos, hogy a patakok, tavak menti természetes és természetközeli állapotú társulások gyepek, erdősávok megmaradjanak, ill. ahol ezen szűrő-, puffer szerepet betöltő területek hiányoznak, törekedni védő gyepek, ill. erdősávok létesítésére. Szintén fontos patakok és egyéb vízfolyások tóba történő bevezetési területén a szűrő funkciót betöltő nádfelületeket megtartása. Területük nem csökkentése, égetésük nem megengedhető.

A közigazgatási területen a csatorna-hálózatra való rákötés lehetősége adott. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek, ill. a korábbi TSZT-ben kijelölt, de még igénybe nem fejlesztési területeken a terület-igénybevételének, új épületek elhelyezésének feltétele a szennyvízhálózatra való rákötés.

Külterületi területeken is, ha lehetőség van rá, a csatorna-hálózatra való rákötés a vízvédelmi (és talajvédelmi) szempontból elvárható megoldás. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető a közigazgatási területen. A közművesítésre vonatkozó részletes feltételeket, egyedi közműpótlók alkalmazásának lehetőségeit, feltételeit a Közműellátás fejezet tartalmazza.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik.

Biatorbágy levegőminőségét a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az ipari-kereskedelmi és logisztikai tevékenységek, és a betelepülések az elmúlt évtizedben számottevően megnövelték a közlekedésből származó légszennyezést. Szerencsés, hogy az ipari területek, és a közigazgatási terület északkeleti részén átmenő M1 autópálya, és az 1.sz. út terhelése, nem érintik a lakóterületeket. Biatorbágy közigazgatási területén jelentős ipari technológiából eredően levegőt szennyező létesítmény nem található. A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű.

A helyi vállalkozások számára tervezett gazdasági területen, valamint a meglévő gazdasági területeken új pontforrások megjelenése várható. Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők. Diffúz légszennyezést vagy bűzt okozó technológiák engedélyezése nem javasolt. A gazdasági területek átszellőzésének biztosítása és a légtérbe kerülő káros anyagok megkötése érdekében fontos, hogy a gazdasági területeken a telkek minél nagyobb részén zöldfelület kerüljön kialakításra többszintű —fák, cserjék, talajtakarók— telepítésével, valamint a parkolók is fásítva kerüljenek megépítésre —javasolt legalább 6 parkolóhelyenként 1 db kétszer iskolázott fa telepítése—.

A rendelkezésre álló adatok szerint a közigazgatási területen levegőtisztaságvédelmi szempontból védelmi övezet (306/2010. (XII. 23.) kormányrendelet szerinti) nem került kijelölésre.

A Natura 2000 területek és a védett természeti területek, természeti emlékek területe levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeknek tekintendők, e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó szigorúbb, levegőtisztaságvédelmi határértékek tartandók be.

ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

A település zajterhelését leginkább a városon átmenő közúti forgalom zaja okozza.

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik. Az M1-es autópálya mentén, a Katalin-hegy déli részeinek védelmében zajvédő fal épült. A belterületi részekben a 81106. sz. út mentén alakul ki határérték átlépés.

A TSZT felülvizsgálat során tervezett fejlesztési területeken, valamint a korábban elhatározott, de még nem megvalósult fejlesztési területeken olyan épületek, amelyek zajtól védendő helyiségeket tartalmaznak, oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt az adott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatók legyenek. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)

HULLADÉKKEZELÉS

A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. A szelektív gyűjtés rendszere is kiépült.

A település saját szennyvisztisztító teleppel rendelkezik.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

Állattartás esetén az istállótrágya kezeléséről a vonatkozó előírások alapján kell gondoskodni. A trágyát a védendő beépített területek zavarása nélkül szabad tárolni, kezelni, újrahasznosítani. A trágya a mezőgazdasági területeken a talajvédelmi hatóság engedélyében előírt módon, az előírt időszakokban kijuttatva hasznosítható.

A TSZT felülvizsgálat során tervezett fejlesztési területek, valamint a korábban elhatározott, de még nem megvalósult fejlesztési területek igénybevétele esetén ezen területek bekapcsolása a város hulladékgazdálkodási rendszerébe megoldható.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

Közúthálózat

TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Gyorsforgalmi utak

Meglévő, megmaradó:

- M0 autópálya (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
- M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.

Tervezett:

- M0 autópálya (körgyűrű): 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

A tervezett út keresztmetszeti kialakítása várhatóan a meglévő gyorsforgalmi úti szakasznak megfelelően alakul majd (2x2 forgalmi sáv, középső fizikai elválasztó sáv és nyílt árkos vízelvezetés).

Külterületi védőtávolság: 100-100 m

Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K.III.B.

Külterületi védőtávolság: 100-100 m

Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)
- 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

Külterületi védőtávolság: 50 - 50 m

TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

- Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:
 - I. rendű főút:
 - 1. sz. elsőrendű főút átkelési szakasza
 - II. rendű főutak:
 - Az országos összekötő és bekötő utak településen áthaladó szakaszai:
 - Ország út – Szabadság út – Szent István utca nyomvonal (8101.j. út)
 - Nagy utca – Sósúti út (8104. j. út)
 - Nagy utca (8106. j. út)
 - Fő utca – Felsőpátyi út (81106. j. út)

Mellékúthálózat

Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

Meglévő, megmaradó:

- József Attila utca
- Szily Kálmán út
- Juhász Gyula út
- Viadukt utca
- Baross Gábor utca
- Ybl Miklós utca (Juhász Gyula utca – Jókai Mór köz)
- Jókai Mór köz
- Dózsa György út
- Öntöde utca
- Szent László utca (Öntöde utca – Viadukt utca)
- Katalin hegyre vezető út

Tervezett:

- Juhász Gyula út új szakasza a Szent István utcáig (22 m szabályozási szélességgel)
- József Attila utca új szakasza a Juhász Gyula útig (16 m szabályozási szélességgel)

A Juhász Gyula út új nyomvonala a Felsőpátyi út és a Szent István utca közvetlen kapcsolatát fogja létrehozni, várható forgalmi szerepéből adódik, hogy szabályozási szélességét 22 méterben határoztuk meg. Két forgalmi sávval, parkolósávval, nyílt árkos vízelvezetéssel, kétoldali gyalogjárddával, zöldsávval és közműsávval tervezett. A József Attila utca gyűjtőúti szerepe is megerősödik a Juhász Gyula utca teljes hosszának kiépítésével, ezért az új szakaszon 16 m szabályozási szélességet terveztünk.

Átépitendő csomópontok:

- Körforgalmi csomópont kiépítése zajlik jelenleg is a Viadukt alatt, az Ország utca – Szabadság út – Fő utca – Forrás utca kereszteződésében, jelentősen növelve a csomópont szolgáltatási színvonalát, javítva forgalombiztonsági jellemzőit.

Egyéb utak:

Hálózati szempontból minden városrészben megkülönböztetünk kiemelt hálózati szerepű feltáró utakat is a kiszolgáló utak között, ezek szabályozási szélességét belterületen 10-12 méterben, külterületen 8-10 méterben határoztuk meg. Ilyen útszakaszok pl. belterületen a Petőfi Sándor utca, külterületen a Katalin hegyre vezető útszakasz, vagy a Tőhötöm utca. A szabályozási szélességeket a közúti forgalom igénye, a csapadékvíz-elvezetés létesítményei és egyéb közművek és védőtávolságaik helyigénye határozta meg.

A település úthálózatában tervezett egyéb közutak, nyomvonalak szabályozási módosításai a különböző lakóterületi, rekreációs és intézményi fejlesztések miatt, valamint a meglévő lakó- és üdülőterületek jobb, biztonságosabb megközelíthetőségének biztosítására épülnek ki a jövőben. A közutak csomópontjaiban a közterületek kiszabályozásával a rálátási háromszögek területét is biztosítottuk, a forgalom biztonságos lebonyolódása érdekében.

Szabályozási szempontok:

A Szabályozási Terv készítése során a közterületi szélességek szabályozását az alábbi szempontok szerint végeztük el:

- a város területén (figyelembe véve a sűrű beépítettségi viszonyokat) a közterületi szélességeket általánosan a műszakilag lehetséges, elfogadható és forgalombiztonsági szempontból megfelelő szélességre csökkentettük, ahol lehetett,
- a belterületi lakóutcák szabályozási szélessége minimum (8-)10 m annak érdekében, hogy

legalább egyoldali járda, esetleg zöldsáv elhelyezhető legyen úgy, hogy a vízelvezetés megoldása, valamint a közművek elhelyezhetősége sem lehetetlenedjen el,

- a tervezett gyűjtőutak minimális szélessége 16 m, mivel a várhatóan nagyobb forgalom mellett a gyalogosoknak szükségük van kétoldali járdákra és a zöldsávokra,
- a külterületi településrészekben a feltáró útszakaszokon legalább 8 m széles, egyéb útszakaszokon legalább 6 m széles szabályozást alakítottunk ki.

A csatolt mintakeresztszelvények mutatják a különböző szabályozási szélességű útszakaszok javasolt keresztmetszeti elrendezését, a járdák, zöldsávok és nyílt árkok helyét. A tervezett kiszolgáló utak szabályozási szélességét 6 és 14 m között adtuk meg. Minden belterületi lakóutcán legalább egyoldali, minimum 1,5 m széles járdafelület megépítését irányoztuk elő.

Közösségi közlekedés

KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Szabályozási Tervben helyközi és helyi menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket nem terveztünk. A menetrendszerű autóbusz- és a vasúti közlekedés együttdolgozása a település fenntartható közlekedésének fejlesztésében elengedhetetlen.

KÖTÖTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonalon a MÁV Zrt. Az engedélyezési sebesség emelését célzó beavatkozásokat terveznek. Biatorbágy állomás korszerűsítése is része a terveknek.

Nagysebességű vasútvonal - Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sóskút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. A MÁV Zrt. tájékoztatása szerint a gyorsvasút várost érintő szakaszának nyomvonalára még nem állnak rendelkezésre tanulmány, vagy részletes tervek, így a szerkezeti tervben az OTrT által ábrázolt hivatalos nyomvonalat tüntettük fel, de javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszon alagútban haladjon.

Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

Kerékpáros közlekedés

Biatorbágyon jelenleg is jelentkezik igény mind a hivatásforgalmi, mind a rekreációs célú kerékpározásra, így a városi kerékpáros hálózat bővítését jelöltük az alábbi nyomvonalakon:

Meglévő megmaradó nyomvonalak:

- Ybl Miklós sétány – Ady Endre utca – Szent László utca
- Pátyi utca

A szerkezeti terven megjelenítettük a felsőbbrendű tervekben kijelölt országos és térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalakat:

- Országos jelentőségű nyomvonal a Budapest – Biatorbágy – Etyek összekötő kerékpárút, amely Biatorbágyra az 1.. sz. főút északi oldalán érkezik Budapest felől és az Ország utca – Szabadság út – Nagy utca – 8106 j. út nyomvonal mentén halad tovább Etyek irányába. („A” hálózati szerep)

Ezen a nyomvonalon halad az EuroVelo nemzetközi kerékpáros hálózat egy szakasza, amely kiemelt szolgáltatást kell biztosítson a hálózaton belül. Az e-UT 03.04.11 „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése” című Ütügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint az országos jelentőségű

kerékpárút a 8101. j. összekötő út mentén csak elválasztott nyomvonallal építhető ki, kétirányú kerékpárútként minimális szélessége 2,50 m, közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége: 4,25 m kell legyen. A város beépített részein áthaladó útszakasz mentén (Ország út – Szabadság út) az elválasztott kerékpárút csak az egyik oldali nyílt árok lefedésével építhető csak ki a jelenlegi beépítettség megtartása mellett.

- Térségi jelentőségű nyomvonal az előző kerékpárúthoz kapcsolódó, a 81106. j. országos mellékút mentén (Fő utca – Felsőpátyi út) haladó kerékpárút, amely Páty irányába teremt kerékpáros kapcsolatot. („B” hálózati szerep), Budapest – Telki – Perbál - Piliscsaba kerékpárút. A Fő utca – Felsőpátyi út nyomvonalán a zöldsávban elfér a kerékpárút, de jelenleg is van egy kijelölt nyomvonal a Pátyi utcában, amely a Füzes-patak mentén egy elválasztott kerékpárúttal folytatódik a Szily Kálmán útig.

Helyi jelentőségű nyomvonal építhető még ki a Füzes patak mentén, az országos hálózati elemmel párhuzamosan, a Szabadság úttól déli irányban is. (Helyi jelentőségű, $v < 20$ km/h tervezési sebességnél a kétirányú kerékpárút szélessége: minimum 2 m.) Az országos és a helyi jelentőségű kerékpárút két eltérő kerékpáros csoport igényeit szolgálja ki: a főút mellett a hivatásforgalom, a patak mellett inkább a helyi és turisztikai jelentőségű kerékpárút haladhat.

A kerékpáros infrastruktúra fejlesztéséhez elengedhetetlen a kerékpártárolás lehetőségeinek bővítése a városban.

Gyalogos közlekedés

A legfontosabb gyalogosforgalmi irányok a településközpontot a lakóterületekkel, illetve a vasútállomással összekötő nyomvonalak.

Azokon a helyeken, ahol kizárólag gyalogosforgalmat lebonyolító közterületet tervezünk, legalább 3 m közterületi szélességet szabályoztunk ki.

Parkolás

Jelentősebb közterületi parkolókat a nem terveztünk, de a meglévő parkolófelületek megmaradnak.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslata

Biatorbágy vonzerejét egyenletes népesség növekedése jelzi, amely döntően a bevándorlás hatására növekszik. A település vonzerejét a jó közlekedési kapcsolatai és a főváros közelsége mellett, természeti adottsága adja. A település népesség számának növekedési trendjének a megőrzéséhez, a település általános fejlesztése szükséges. A fejlesztési feladatok között jelentős közműfejlesztési igények is jelentkeznek, amelyek döntően a település természetes adottságainak a védelmét szolgálják.

A település nagyon kedvező környezeti adottsággal rendelkezik, így kiemelt feladat a településen ennek megőrzése, amely keretében Biatorbágyon a szennyező forrásokat, köztük kiemelten a szennyvíz talajba szikkasztását kell felszámolni. További közműveket is érintő fejlesztési cél a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételéhez szükséges fenntarthatóbb életkörülmény kialakítását szolgálja, ebben meghatározó feladat a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés épített környezetből a zavarmentes elvezetésének megoldása.

A településfejlesztési javaslat funkcióváltó fejlesztéseket is javasol, amelyek elsődlegesen a beépített terület növelése helyett a már beépített terület hatékonyabb hasznosítását javasolják, de vannak beépített terület növelését eredményező fejlesztési szándékok is.

A betelepülők fogadására kiemelten lakóterületi fejlesztés nem javasolt, a már lakóterületként jelölt területen a még be nem épített beépítésével, meglevő telkek intenzívebb beépítését eredményező növelő átépítésével, vagy telekalakítással kialakítható új telkeken építhetők az új lakások.

Az elmúlt 15 év népesség növekedési trendet figyelembe véve és annak várható fennmaradása esetén korábbi években évente 1,5-4 % lakásállomány növekedés volt, ez az utóbbi öt évben lelassult 0,8 % körülire és ez prognosztizálható a jövőre vonatkozóan is. Ezzel a tervezés távlatáig (15 év) mintegy 500 lakás építési igénye merülhet fel. A lakásépítés a jelenlegi lakóterületen belül valósul meg, minimális lakóterület bővítési igény várható. A lakosság igényesebb ellátásához intézményi infrastruktúra fejlesztés is szükséges és a település vonzását szolgáló szabadidős, sportolást szolgáló létesítmények és munkahelyek létesítése is.

SZENNYVÍZTISZTÍTÓ HÁZI KISBERENDEZÉS:

A kereskedelemben egyre több kompakt kisberendezés kapható, amely a tisztított víz befogadójául a felszín alatti teret javasolja dréncső hálózattal elosztva. Ennek ellenőrzési lehetősége, és a talaj vízterhelési lehetősége is korlátozott. Ezért az érintett szakhatóság csak akkor járul hozzá a kisberendezés használatához, ha annak van tisztított vizeinek felszíni vízbefogadási lehetősége. Erre vízjogi engedélyt kell kérni és abban ellenőrzik, hogy a felszíni vízbefogadó (legyen az árok, vagy vízfolyás) megfelel-e a továbbvezetésre.

A vízügyi hatóság a HÉSZ-ben is rögzíteni kéri, hogy csak élő vízfolyást fogad el befogadóként, viszont ilyen az M1 melletti kérdéses területen nem található, ezért egy házi szennyvíztisztító kisberendezés engedélyezése akadályokba ütközne a vízügyi hatóságnál.

A tisztított szennyvíz felszíni befogadóba történő közvetlen kivezetésére azért van szükség, hogy a hatóság bármikor, előzetes bejelentkezés nélkül is mintát tudjon venni a kibocsátásból, ezzel ellenőrizve az engedélyben előírt határértékek betartását.

SZENNYVÍZTÁROLÓ MEDENCE:

Vízáró egyedi szennyvízgyűjtő medence alkalmazása adott esetben jogilag elképzelhető lehetne, amíg nincs kiépített közcsatorna, és a napi szennyvízmennyiség nem haladja meg az egy fordulóval elszállítható mennyiséget, ami jellemzően 5 m³. Egy átlagos család vízhasználatból keletkező szennyvízmennyisége napi 0,5-1 m³ körüli. Ennek szippantó kocsival való elszállíttatása havi 45-90000 forint lenne, ezért a valóban korrekt vízáró medence alkalmazásának költségviselése nehezen vállalható, amit számlával igazolnia is kellene folyamatosan. Burkolt út alig van a területen,

így az esetenként sáros-csúszós, vagy jeges-havas földúton nem garantálható a szennyvíz folyamatos elszállíthatósága sem.

A településfejlesztést szolgáló terület-felhasználási javaslat készítésénél a településtervező közművek vonatkozásában adottságként kezelte azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, a vízbeszerzési lehetőségek és védelme, a vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

TERÜLETFEJLESZTÉS TERVEZÉSÉNÉL, TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSÁNÁL KORLÁTOZÓ ADOTTSÁGKÉNT KELL KEZELNI:

Vízellátás területén:

- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:

- a településen üzemelő szennyvíztisztító telepet és annak 300 m-es védőtávolság igényét
- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok 20, illetve 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíz nyomóvezeték nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település mélyfekvésű területeit,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózatot 18-19 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- 22 kV-os gerincelosztó hálózatot belterületen 5-7, külterületen 7-9 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Nagyközép-nyomású gerincvezetékét 9-9 m méretű biztonsági övezetével a vezeték tengelyétől mérve mindkét oldalon

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antennák helyét.

A felsorolt közmű okozta korlátozó adottságok terület-felhasználási javaslattal való ütközése esetén azok kiváltását meg kell oldani. A kiváltásra a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a megvalósítását a várhatóan költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A település folyamatos lassú fejlődését feltételezve javasolt új beépítések számára a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

Jelentősebb közműfejlesztést igényel a város dél-nyugati szélére tervezett gazdasági hasznosításra

javasolt terület közműellátása, amelyet ugyan már korábban is gazdasági hasznosításra javasoltak, de a megvalósítására, így a közműellátásának a kiépítésére nem került sor.

A beépítésre nem szánt területen bármilyen fejlesztés közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak ellátására rendelkezésre áll a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított.

A településtervezési javaslat alapján megengedhető építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők:

Vízigény (m ³ /nap)	550
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m ³ /nap)	550
Villamosenergia igény (MW)	10,5
Földgáz igény (Nm ³ /h)	1600

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településtervező figyelembe véve a közművek okozta korlátozásokat -akár a közmű akadályozó jelenléte miatt, akár a tervezett funkció közműellátási igényeinek kielégítési lehetőségének nehézségei miatt,- a település szerkezeti tervét érintően több helyen javasolt területfelhasználási módosítást. A település lassú fejlődését feltételezve a fejlesztések döntő hányada kereskedelmi, szolgáltatási területbővítést és sportolási lehetőség bővítését célozza. A célok kielégítésére településközponti terület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A fejlesztésre javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak is legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírás szigorú betartásával.

A beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt (pl erdő) használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A településtervezési javaslat alapján javasolt új beépítési, illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel az új javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet

igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ezt az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell megoldani.

A megengedett beépítés teljes megvalósítása esetén várható új közműigények:

	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos- energia igény (kW)	Földgáz igény (nm ³ /h)
Fejlesztési terület új távlati igénye	55	55	380	160
Meglevő beépítés távl igénynövekedés	20	80	3000	1000
Összes távlati igény	75	135	3380	1160
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	20	40	850	350

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint ezen távlatra prognosztizált, a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező többlet igényekből a tervezés távlatáig ténylegesen kielégítendő igényként reálisan kb. 20-25 %-ának a jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Közművenkénti közműfejlesztési feladatok

VÍZELLÁTÁS

Biatorbágyon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás kiépítésre került. 2006-ig a település vízellátását az Biatorbágy és Térsége Víz-közmű Kft. biztosította, 2007-ben a város önkormányzata a Fővárosi Vízművekkel közösen társaságot alapított Biatorbágyi Víz és Csatorna Szolgáltató Kft. néven és ez a kft biztosította a vízi-közmű szolgáltatást, majd a 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves ivóvíz és szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A város vízellátásának bázisát korábban a Bicskei Regionális Vízművek (BIRV) rendszere adta. A BIRV rendszerének fő vízbázisa a Tatabányai akna-kutak, amelyből igen nagy mennyiségű karsztvizet tudnak kitermelni. A BIRV regionális ellátó hálózata Tatabányától keleti irányban, több ágon Biatorbágy nyugati széléig van kiépítve, itt a regionális körvezeték magas pontján egy 2x500 m³-es, ellennyomó tározóként funkcionáló térszíni tározó üzemel, korábban az ellátás innen történt. Jelenleg ÉDV BIRV rendszerről való betáplálás lehetősége csak tartalékként fenntartott. A tározók a Vendel park zóna vízellátó rendszerén keresztül tudnak igény esetén csatlakozni a biatorbágyi ellátó hálózati rendszerhez. A kapcsolat fenntartására NÁ 200-as PVC vezeték áll rendelkezésre.

A BIRV rendszer bázis szerepét az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) rendszeréről kiépített NÁ 300-as vízvezetékkel Budaörs felől érkező vízbetáplálás vette át, először az iparterületi fogyasztók

ellátására, majd 2000-ben továbbépítve a Rozália park ellátására épített 200 m³-es tározóig, majd innen tovább NÁ 200-as vezetékkel a Baross Gábor utcai tározóig. Az ÉTV rendszerén keresztül az összekötés a Fővárosi vízellátó rendszerrel is kiépítésre került, amelyről a vízellátáshoz szükséges víz vételezése szintén megoldott.

A településen belüli vízellátást három vízmű telepről biztosítják. A három vízmű telep: a Baross Gábor telep, a Rozália park telep és a Szarvashegyi telep. A Baross Gábor telepen átfolyó rendszerű, 2x250 m³-es medence és gépház (túlfolyószint 178 mBf.), a Szarvashegyi telepen 2x500 m³-es ellennyomó rendszerű medence (túlfolyószint 217 mBf.), a Rozália park telepen épített 200 m³-es térszíni tározó (tfsz: 202,02 mBf.) üzemel, amelyek az egyes telepekről induló elosztóhálózatban a megfelelő hálózati nyomást biztosítják. A Vendel parkhoz tartozó fogyasztók elosztóhálózatában a megfelelő hálózati nyomást a Törökbálint területén üzemelő műtárgyak biztosítják.

A település változatos topográfiai adottsága, a jelentős szint különbségek miatt a vízellátás jelenleg négy nyomásházra osztottan történik. Korábban csak két nyomásháza volt. A régi un. alsó zónában, a jelenlegi Baross zónában a szükséges víznyomást a Baross Gábor telep tározóinak vízszintje határozza meg. A régi un. felső zónában, jelenlegi Szarvashegyi zónában a hálózati víznyomást a Szarvashegyi telep medencéi biztosítják.

Az ipari területek ellátására két új zóna létesült, az egyik a Rozália park zóna, a másik a Vendel park zóna. Az előbbiben a hálózati nyomást a Rozália park telep területén üzemelő tározó határozza meg, az utóbbinál a Törökbálint területén üzemelő vízmű telepről biztosítják.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki. Az ellátó hálózat mérete zömmel NÁ 100-as, de vannak az elosztóhálózaton is NÁ 150-es, NÁ 200-as vezeték szakaszok. A gerinchálózat NÁ 150-esnél nagyobb paraméterű vezetékekkel épült ki.

A kiépített gerinc- és elosztóhálózat vezetékeinek anyaga szinte teljes körűen PVC anyagú, ez jelzi, hogy a kiépített hálózat nem túl régi építésű. Csak a Szarvashegyi zóna elosztóhálózatában fordul elő régebbi építésű azbesztcement anyagú vezeték szakasz, amely anyagában már nem tekinthető korszerűnek.

A hálózatra föld feletti tűzvíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel az előírások szerinti tűzvíz ellátást.

A településen a vízelosztó hálózat kiépítése a beépített terület ellátására teljes körű, a statisztikai nyilvántartás szerint mégis több ingatlan nem csatlakozik a vízhálózatra. Ennek pontosítása a szolgáltató számára is fontos feladat, egyrészt a statisztikai nyilvántartás pontosítása, másrészt az előforduló illegális rácsatlakozások feltárása miatt.

A településen élő vízellátásában jelentős szerepet töltenek be a házi kutak is. Erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. A házi kutakból biztosítják a vezetékes hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál a vízellátást, de a vezetékes hálózati csatlakozással rendelkező ingatlanoknál is használnak házi kutat, döntően locsolási célra.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A vízhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy a vízellátással rendelkező ingatlannál keletkező szennyvíz elvezetését, környezetkárosítás mentes kezelését is a vízhálózat fejlesztésével egyidejűleg meg kell oldani. Ivóvíz hálózatot csak a szennyvízelvezetés-kezelés egyidejű megoldásával együtt lehet létesíteni.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Meg kell említeni, hogy építési engedély csak a tűzvíz ellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzvíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. Erről rendelkezésre álló nyilvántartás nincs. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

Biatorbágyon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal elvezetett szennyvizek a település déli részén, a Benta és a Füzes patak mellett megépített szennyvíztisztító telepen kezelik. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a Vízgazdálkodás és vízellátás fejezetben leírtakkal megegyezően 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A szennyvíztisztító telepet a 90-es évek első felében építették. A telep eleveniszapos technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és +10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztított szennyvíz szétválasztása Dorr típusú utóülepítőben történik. A tisztított víz befogadója a Benta-patak. A keletkező szennyvíziszapot iszapcentrifugával víztelenítik.

A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési helye biztosított.

A szennyvízcsatorna hálózat zömmel gravitációs rendszerű, rajta a település topográfiai adottságai következtében átemelő berendezések és szennyvíz nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs rendszer mellett néhány utcában nyomott rendszerű hálózat működik, ezek több, kisebb lokális átemelővel üzemelnek, a nyomott rendszerű csatornák befogadói a gravitációs hálózat elemei. A csatornák átmérői zömmel Ø 20-as méretűek a gerinccsatorna Ø 30-as átmérőjű. Mivel a hálózat elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat, hidraulikai szempontból az átmérők szennyvízszállító kapacitása megfelelő. A csatornák anyaga KG-PVC, KPE, KM-PVC és uponor. A kiépített gyűjtőhálózat anyaga jelzi, hogy nem túl régi építésű.

A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

Az üzemelő átemelő műtárgyak sem zajvédelemmel, sem bűzzárral nem rendelkeznek, így azoktól is a szaghatás és a zaj terhelés elkerülése érdekében Biatorbágyon 150 m-es védőtávolság tartása szükséges. Ennek jelentős helyfoglalása ennek felülvizsgálatát indokolja. A szükséges műszaki fejlesztéssel a védőtávolság igény 20 m alá csökkenthető.

A szolgáltató tájékoztatás szerint a településen a szennyvízelvezető hálózat kiépítése a beépített terület ellátására 95 %-osnak tekinthető. A statisztikai nyilvántartás szerint mégis a lakásállománynak csak a 74,8 %-a csatlakozik a hálózatra. A település hidrológiai érzékenysége fontossá teszi, hogy a hálózat kiépítése mielőbb település szintű legyen, de a hálózati rácsatlakozás mértéke is teljes körű legyen.

Reálisan a tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztés megvalósítása esetén jelentkező 55 m³/nap többlet elszállítandó szennyvíz közcsatornás szennyvízelvezetését és a szennyvizek tisztító telepen történő fogadását meg tudják oldani.

A település topográfiai viszonyai alapján a szennyvízgyűjtő hálózatra csatlakozóan a fejlesztési területek irányából a szennyvíz közcsatornába vezetésre gravitációs szakaszokkal a hálózat bővíthető. A mélyebben fekvő terület felől viszont átemelő műtárgy és nyomóvezeték létesítésével lehet a közcsatorna hálózati csatlakozást megoldani.

A településen üzemelő átemelő számára 150 m-es védőterület biztosítása szükséges. A zajvédelemmel ellátott és bűzzárában kialakított, távvezérelt műtárgy védőtávolság igénye, környezetbarát kivitelezéssel, egyedi megállapítással lényegesen kisebb lehet. A védőtávolság igény jelenlegi mérete csak a műtárgy tényleges korszerűsítésének megoldása után csökkenthető. Új műtárgy létesítési igénye esetén, az már csak bűzzárában és zajvédelem kiépítésével létesíthető.

A külterületen, beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területhasznosítású területen keletkező szennyvizek elhelyezése elméletileg helyi közműpótló alkalmazásával is megoldható lehetne. Ennek korlátot szab a település felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvése. A helyi közműpótlásra zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet becsületesen senki sem végeztetne el, így ha a napi keletkező szennyvíz

mennyisége a reálisan naponta szippantható mennyiséget meghaladja, vagy a másik szennyvízpótlásra javasolható egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazhatóságának valamelyik feltétele nem teljesíthető, akkor ragaszkodni kell a közcsatorna hálózat létesítéséhez, akkor is, ha az ellátandó létesítmény távolabb fekszik az üzemelő csatornahálózattól.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település nagyon gazdag vízfolyásokban, területére eső csapadékvizek befogadói a településen áthaladó Benta-, a Füzes-, a Békás- és a Száraztói-patakok. A legjelentősebb vízállító a Benta-patak, amelynek medre a 90-es években már teljesen benőtt volt és a vízállító képessége nagyon lecsökkent. Ezért a Benta-patak meder-rehabilitációja a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kiemelt projektje volt a 2000-es évek elejétől. A patak Pest megye öt településének közigazgatási területét érinti: Százhalombatta, Biatorbágy, Tárnok, Sósút és Biatorbágy. A vízgyűjtő terület földrajzi fekvéséből adódóan ugyan mérsékeltén vízkárveszélyes terület, de a szélsőséges csapadékok komoly problémákat okoztak. 1996 óta több jelentős vízkár érte Biatorbágy, Tárnok és Sósút települését. A Benta-patak medre nem felelt meg sem a jogszabályi előírásoknak, sem a környezeti elvárásoknak. Ezért sor került a rehabilitációra, amelyet 2011-ben fejeztek be azzal, hogy a meder folyamatos karbantartása szükséges. Sajnálatosan, azóta az intenzívebb karbantartás elmaradt, így egyes szakaszain újra csökkenőben a vízállító képesség.

A további Biatorbágy területét érintő patakok, vízfolyások medre néhány helyen rendezetlen, feliszapolódott, növényzettel sűrűn benőtt, itt a vízállító képesség csökken, és az esztétikai megjelenés is javítást igényel.

A településen jelentős vízfelülettel állnak rendelkezésre a Biai halastavak, amelyek horgászati célú hasznosításúak is.

A település beépített területén jelenleg zömmel nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszer működik. Csak az utóbbi években megvalósított fejlesztési területeken, útépitéseknél, közterületek rehabilitációjánál építettek zárt csapadékvíz elvezető rendszert, de az is rövid szakaszt követően a nyílt árkos vízelvezető rendszerhez kapcsolódik. A nyílt árkos vízelvezetés gravitációs rendszerű, illetve néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem megoldott. Sok helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hidműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer illetve utcakép.

A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A javasolt nyílt árkos vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan valamelyest növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is hogy, a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél.

Ha a várható többlet csapadékvizeket a már kialakított elvezető rendszer nem tudja befogadni és az azt befogadó vízfolyások fejlesztése nem megoldható, akkor a tervezett fejlesztés megvalósításának feltétele a helyi vízvisszatartás megoldása.

Ezért minden nagyobb beruháznál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét a befogadói ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás útján, vagy a befogadónál szűk a befogadó képesség, akkor vagy a vízelvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást záportároló létesítésével lehet megoldani, abban tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezető hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízzsálító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízzsálítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

Akár szikkasztással a talajba, akár élővízbe történő vízbevezetésnél a csapadékvizek szénhidrogén-származékokkal való szennyezése nagyon ártalmas a környezetre, a talajra és a talajvízre, ezért ennek is szigorú szabályozása szükséges.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépitéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan lehetne a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

ENERGIAELLÁTÁS

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távolabban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 7-10 év körüli.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A település közigazgatási területén áthalad a Bicske-Budaörs, illetve Budapest között üzemelő kétrendszerű 132 kV-os szabadvezeték hálózat, amelynek oszlopokra fektetett nyomvonalát a továbbtervezés során, mint korlátozó adottság kell figyelembe venni.

Az üzemeltető adatszolgáltatása szerint Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg az üzleti-vállalkozási gazdasági területen és a közelmúltban épített hálózaton kívül üzemelő hálózatok

jellemzően oszlopokra fektetve kerültek elhelyezésre. A fogyasztói transzformátor állomások döntő hányada oszlop-transzformátor állomás. A nagyobb fogyasztóknál, a gazdasági területeken már épített házas transzformátor állomások üzemelnek.

A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózat is az üzleti-vállalkozási gazdasági területen kívül a lakópark területén kívül oszlopokra fektetve épült.

A település közvilágítása jellemzően a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott. Korszerűbb földkábeles hálózat fektetés és önálló közvilágítási lámpatestek alkalmazása csak a közelmúltban épített üzleti-vállalkozási gazdasági és lakóterületen fordul elő.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés részben a településrendezési javaslat szerinti új beépítésnél jelentkező igényből, részben a már meglévő fogyasztók igénynövekedéséből ered. A transzformátor kapcsolókra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig 380 kW-ra prognosztizálható. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételeivel kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen két új állomás telepítési igénye prognosztizálható.

A tervezés távlatáig prognosztizált igényt meghaladó igény jelentkezése, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítás esetén az alállomásról új 22 kV-os hálózati kapcsolat kiépítése szükséges és új fogyasztói transzformátor állomások telepítési igényével kell számolni. Az új állomáshelyek betáplálására építendő új 22 kV-os hálózatot már földalatti elhelyezéssel kell építeni, a meglévő hálózathoz csatlakozóan, a településen áthaladó középfeszültségű hálózatok felhasításával.

Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható távlati fajlagos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani.

A transzformátorokról induló kisfeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kisfeszültségű hálózat jellemzően a település döntő hányadán oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés lehetőleg már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekon a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.

A település földgázellátását a '90-es években építették ki. A gázellátás bázisa a Zsámbéki gázfogadó, ahonnan induló nagyközép-nyomású gerincvezeték látja el a Zsámbéki medence településeit. A gerincvezeték kiterheltségét követően a kapacitás bővítésére párhuzamos nagyközép-nyomású vezetéket építettek. A nagyközép-nyomású vezetékről épített bekötéssel táplálják a Herbrechtingen tér nyugati végénél, a külterületen üzemelő gázfogadó és nyomáscsökkentő állomást, amelyről induló középnyomású hálózat a település kommunális fogyasztóinak ellátását biztosítja.

A gerinchálózat egyik ága végighalad az autópálya északi oldalán, majd az autópálya és az 1-es út keresztezésétől az 1-es út északi oldalán a Premier Outlets Centerig. Erről a vezetékről táplálják a gazdasági területen elhelyezett nyomáscsökkentőket. A szolgáltató nyilvántartásában három nyomáscsökkentő szerepel a gazdasági területek ellátására.

A gázfogadótól induló elosztóhálózat középnyomású, így az egyes telkek bekötése középnyomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A vezetékes gázzal el nem látott ingatlanok termikus energiaellátása nem vezetékes energiahordozókkal megoldott.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfortnövekedésének hatására a tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés 160 nm³/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A földgázellátás tervezésénél is meg kell jegyezni, hogy a termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb megújuló energiaforrások is figyelembe vehetők, csökkentve a közüzemi vezetékes földgáz felhasználását.

MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Biatorbágy természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arcuatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha

az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

VEZETÉKES HÍRKÖZLÉS

Biatorbágy vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település közigazgatási területén áthalad az országos optikai kábel hálózat Budapestet Győrrel összekötő szakasza, amely földalatti elhelyezésével minimális helyigényű, de az érintett nyomvonalon a védelméről mindennemű tevékenységnél gondoskodni kell.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt, addig a lakások nem rendelkeztek távbeszélő fővonallal. A kiépítés eredményeként a KSH nyilvántartása szerint 2000-ben már 2875 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 76,8 % rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezetékek nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes telefon iránti Biatorbágyeklődés csökkent. Jelenleg 2163 egyéni lakásvonal üzemel, az ellátottság ezzel 45,5 % de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A statisztikai nyilvántartás szerint jelenleg a településen 8 nyilvános távbeszélő állomás üzemel. Meg kell említeni, hogy az ezredfordulón még 32 üzemelt, amelyeknek kihasználtsága a mobil telefonok terjedésével csökkent. A nyilvános beszélőhelyek kitétsége miatt folyamatos intenzív karbantartást igényeltek, amit már a csökkenő kihasználtság nem indokolt, így fokozatosan számolták fel, jelenleg így már csak 8 van üzemben.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a település nagyobb területi hányadán jellemzően önálló oszlopokra szerelten épült. Így az utcákban jellemzően két oszlopsor található. Az újabb beépítésű területeken viszont már a hálózat földalatti elhelyezésű.

Akedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatás 2006-ban került kiépítésre. 2006-ban 1955 lakás, a lakásállomány 50,6 %-a csatlakozott a kábel TV hálózatra. Jelenleg már 2278 lakás csatlakozik a hálózatra, ezzel a lakásállomány 48 %-ában biztosított a minőségi vezetékes műsorvétel. A vezetékek nélküli műsorvétel terjedésével a vezetékes műsorelosztás iránti igény számottevő növekedése már nem várható.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott, az elektronikus hírközlési hálózat is haladhat föld felett, ha a gyengeáramú elosztóhálózattal közös oszlopsorra fektethető. Amennyiben a közös oszlopsoron történő elhelyezésbe nem tudnak megállapodni, akkor az újabb építésű hálózat már csak földalatti elhelyezéssel építhető.

VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes hírközlési ellátottságot lényegesen növeli a vezetékek nélküli szolgáltatások terjedése. A vezetékek nélküli távközlés három meghatározó szolgáltatója: Magyar Telekom, Telenor és Vodafone került megkeresésre. A szolgáltatók a létesítményeikről adatszolgáltatást adtak, amely alapján, a tervlapon feltüntetésre kerültek a létesítményeik.

A tájékoztatás szerint a településen a vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltatók megfelelő vételi lehetőséget, beltéri lefedettséget tudnak biztosítani.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Biatorbágy településrendezési tervei együtt készülnek. A két terv összhangja így biztosított.

A távlati fejlesztési területek ütemezett területfelhasználással valósulnak meg. Ezek a területek a településszerkezeti terven a fejlesztési szándék szerinti területfelhasználási kategóriába kerültek, a szabályozási terven pedig a jelenlegi használatnak megfelelő övezeti besorolás kaptak.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

Elmagyarazót

Telekhatár

Épület

Közigazgatási határ

Betterület határa

Vasút

Állásjellet határa

Szintvonalak

Kötelező szabályozási elemek

Szabályozási vonal

Szabályozási szélesség

Építési övezet, övezet határa

Kötelező megszüntető jel

A telek be nem építhető része

Beültetési kötelezettség

Javasolt szabályozási elemek

Közházszámlára megnyitott magánút

Kötelező fásítás

Erdőként fenntartandó terület

Beépítésre nem szánt területek

Közüti közlekedés területe

Közpark

Vízgazdálkodási terület

Közpályás közlekedés területe

Egyéb szabályozási elemek

Felszíni parkoló

Tervezett gyalogos kapcsolat

Muemék, gyalogos kapcsolat

Kerekpárút

Tervezett kerekpárút

Tervezett erdei kisvasút nyomvonala

Művi értékvédelem

Muemék telke

Muemék

Muemélek területi védeltség

Történeli kert, határa

Régészeti lelőhely

Helyi értékvédelmi terület határa

Helyi védett épületek

Táj-, és természetvédelem

Natura 2000 terület

Tájékp védelem szempontjából kiemelt ter.

Országos védett természeti emlékek

Kapadarkóvok természetvédelmi emlékek

Nyarkas-kő földtani alapszélvény

Ex lege védett forrás

Ex lege védett földvár

Ex lege védett barlang

Barlangok felszíni védőterülete

Ökológiai hálózati

Magterület

Ökológiai folyosó

Pufferterület

Line

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

Helyi védett természetvédelmi érték

Egyéb korlátozó tényezők

Felszíni víz védőhatósága

Nyitott karszt terület

Védőhatóság, védősáv határa

Közművek korlátozásai

Szennyvízáttelező

Szennyvíztisztító

Vízűmü telep

Régiális vízvezeték

Régiális vízvezeték

132kV villamos energia átviteli hálózati

Nagyközéprnyomású gázvezeték

1

2

3

4

Egyeztetésre

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Biatortbágy Településrendezési eszközeinek módosítási tervének

Szabályozási javaslat

obeliszk stúdió

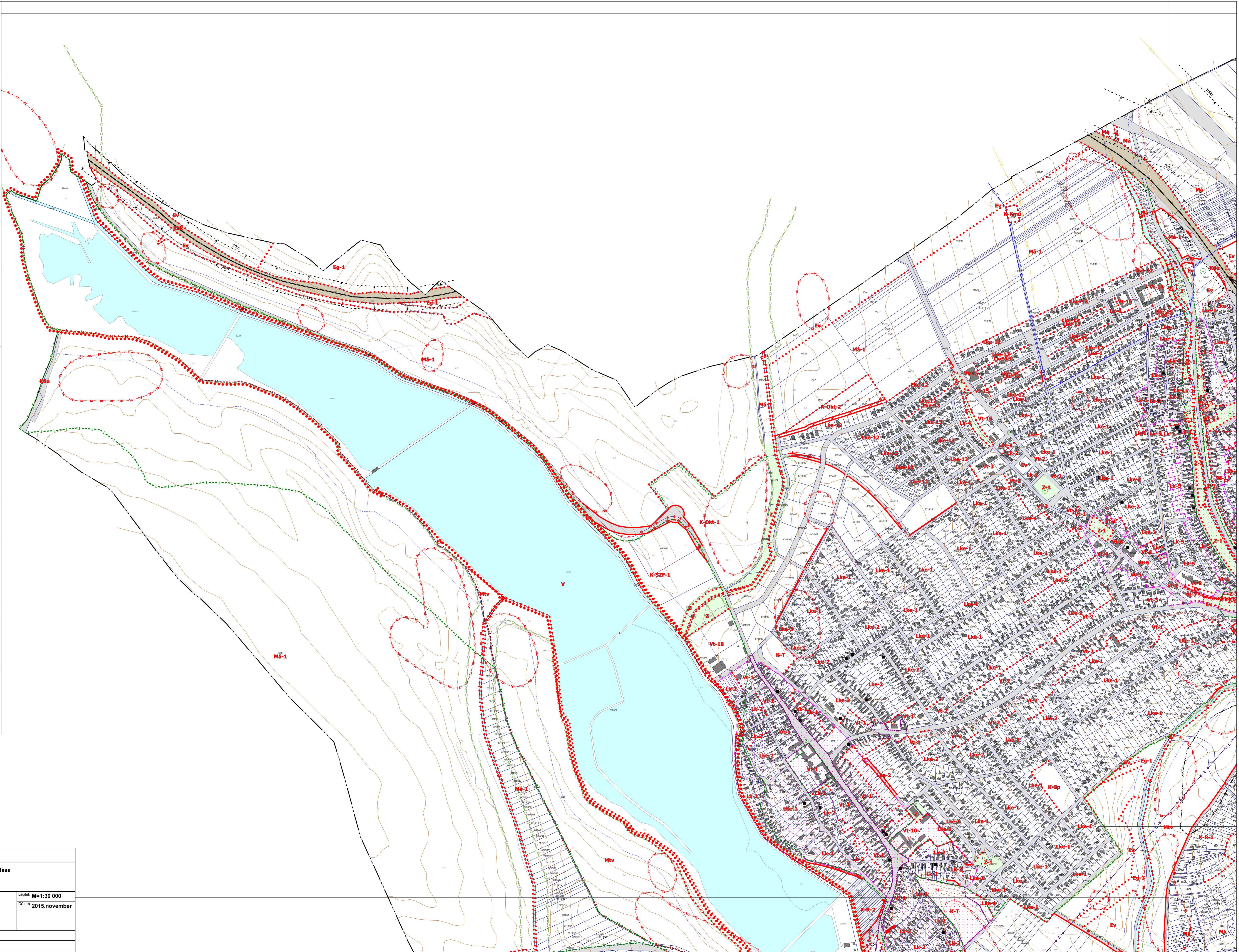
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

1036 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12.

Településtervező

Máyer Andrea TT/1/ E 01-1521

Kotlós István TT/1/ E 01-1348



Egyeztetésre

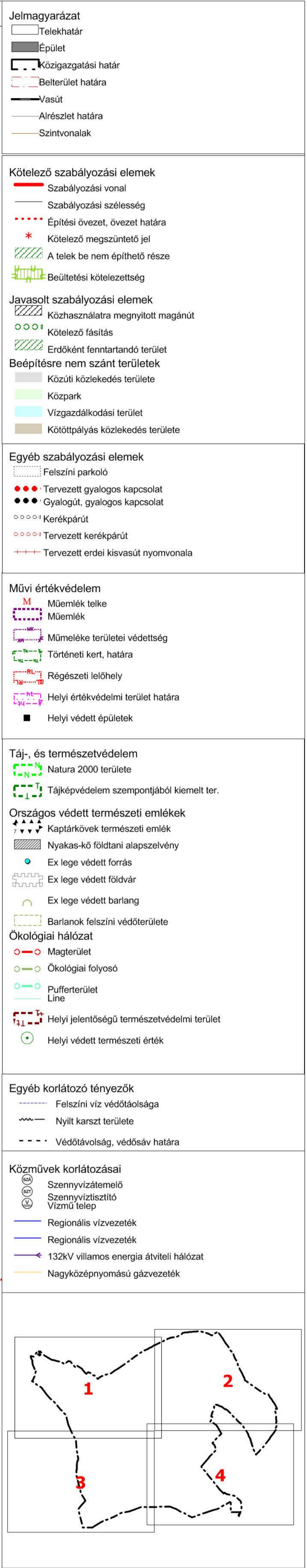
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása

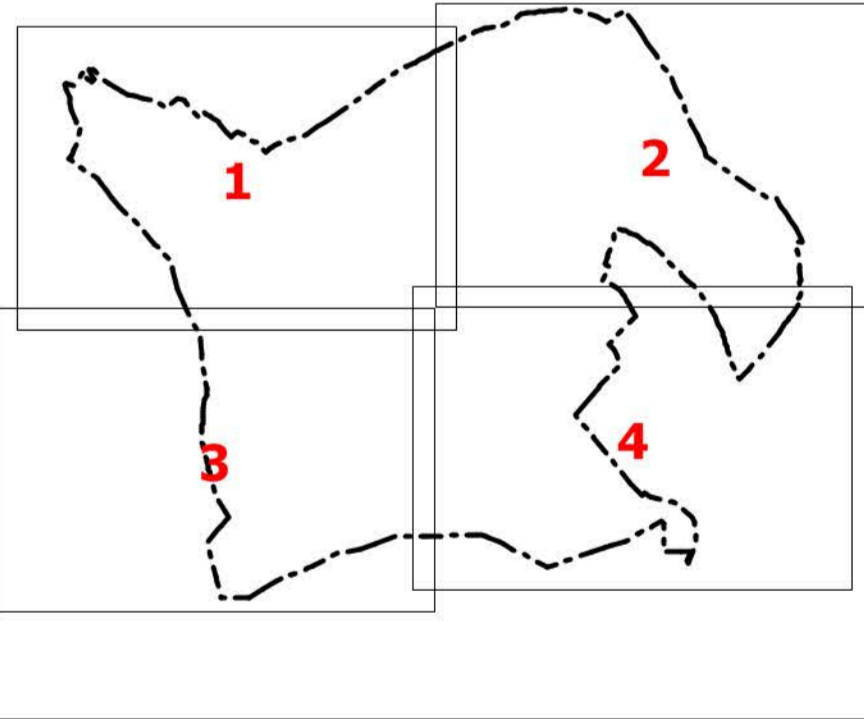
Szabályozási javaslat	Lépték	M=1:30 000
	Datum	2015.november
obelisk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12		
Településtervező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521	
	Kotsis István TT/1 É 01-1348	



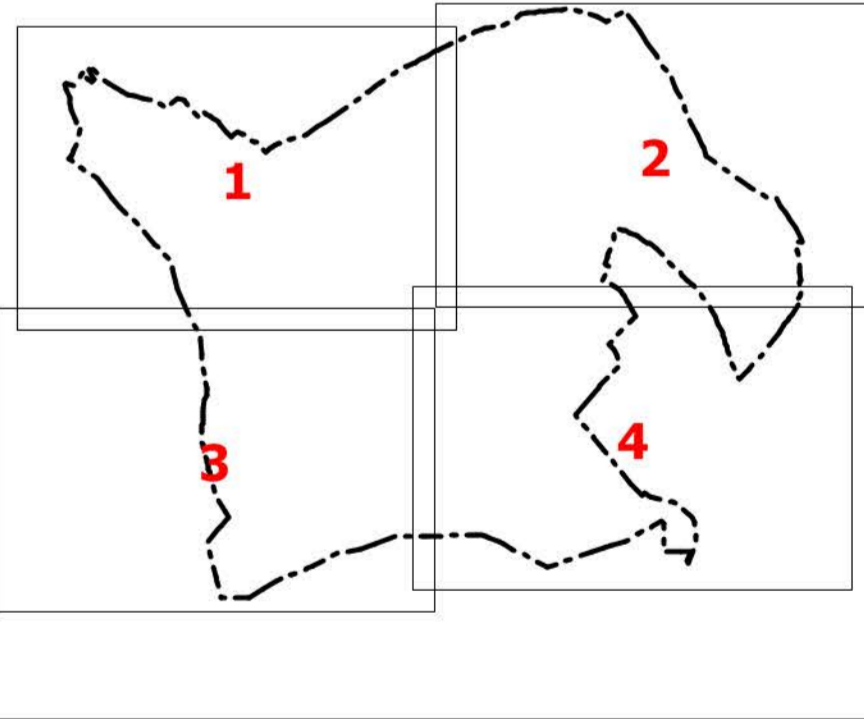
Készült az általa alapadatok felhasználásával.			
<p>Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása</p>			
<table border="1"> <tr> <td> <p>Szabályozási javaslat</p> </td> <td> <p>Lépték M=1:30 000</p> <p>Datum 2015.november</p> </td> </tr> </table>		<p>Szabályozási javaslat</p>	<p>Lépték M=1:30 000</p> <p>Datum 2015.november</p>
<p>Szabályozási javaslat</p>	<p>Lépték M=1:30 000</p> <p>Datum 2015.november</p>		
<p>obelisk STUDIO</p> <p>TERVEZŐ ÉS SZABÁLYOZÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RP. 12.</p>			
<p>Településtervező</p>	<p>Mayer Andrea TT/1 É 01-1521</p> <p>Kotsis István TT/1 É 01-1348</p>		




Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása	
Szabályozási javaslat  TERVEZÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	Lépések: M=1:30 000 Dátum: 2015. november
Településtervező MAYER ANDREA TT/1 É 01-1521 KOTSIS ISTVÁN TT/1 É 01-1348	



Készült az alábbi alapadatok felhasználásával.	
Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása	
Szabályozási javaslat  TERVEZÉS ÉS SZABÁLYTÉRVEZÉS 1056 BUDAPEST BELGRAD RKP. 12	Lépték: M=1:30 000 Datum: 2015. november
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521 Kotsis István TT/1 É 01-1348



Készült az általam alapadatok felhasználásával.	
Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása	
Szabályozási javaslat  IERŐVÉGSZABÁLYZÓ RKP 1056 BUDAPEST BELGRAD RKP. 12	Lépték: M=1:30 000 Dátum: 2015. november
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521 Kotsis István TT/1 É 01-1348

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

BUDAPEST, 2015. OKTÓBER 26.

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A

FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698

TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756

E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

Megrendelő: **Biatorbágy Város Önkormányzata**

Generáltervező **OBELISZK Stúdió Kft.**

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építésmérnök, vezető településtervező	Obelisk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építésmérnök, vezető településtervező	e.v.	TT/1 01-1348
TÁJ-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
M. András Ágnes okl. tájépítésmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Biró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Budapest, 2015. október 26.

ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Az OBELISZK Stúdió Kft bízta meg a településrendezési eszközök készítésével.

Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptiója 2014. évben készült el, elfogadása a .. határozattal történt meg.

A Településfejlesztési koncepció Megalapozó vizsgálata 2014. augusztusában készült.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet -a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről - 9. §-a alapján:

(4) A településszerkezeti tervhez – az (5) és a (6) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel – el kell készíteni az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálatot és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot.

(5) Amennyiben a koncepcióhoz elkészült az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat, az – szükség szerint aktualizálva – a településszerkezeti tervhez is felhasználható.

A fentiek figyelembevételével a Megalapozó vizsgálat kiegészítésre és szükséges mértékben aktualizálásra került. Jelen dokumentáció mellékleteként kerül benyújtásra a teljes körű dokumentáció részeként – a szakhatósági állásfoglalások alapján - a Településfejlesztési Konceptió Megalapozó Vizsgálata.

ADATSZOLGÁLTATÁSOK

Az Önkormányzati és szakhatósági adatszolgáltatások feldolgozásra és elemzésre kerültek.

Önkormányzati adatszolgáltatások

- Hatályos településrendezési eszközök Állami Főépítészirodán záradékolt tervanyagainak másolata papíron
- Hatályos településrendezési eszközök digitálisan, hitelesített rendeletekkel
- Biatorbágyi HÉSZ jelenleg hatályos változatát, a módosításokkal összeszerkesztett formátum (jegyzői 2015.05.05.)
- Biatorbágy jogerős alaptérképe
- Biatorbágy értékvédelmi felmérése, vizsgálata, értékkatasztere
- Közterületek (belterület) geodézia felmérése
- Készülő erdőtervvel kapcsolatos irat
- Meglévő kerékpárút nyomvonala
- Iharos csapadékvíz dokumentumai (I. ütem megvalósult, II. ütem tervi szint)
- Zöldszív projekt
- Viadukt alatti körforgalmi csomópont egyesített terve
- Szőlőkataszter kérelem írásos anyaga
- Honvédelmi terület tulajdoni lapjának másolata
- 8800/3 hrsz. képviselő-terület által támogatott telekalakítás vázrajza
- Változási vázrajz 9101 hrsz.-ú telken csapadékvíz csatorna átvezetési szolgalmi jog bejegyzéséhez
- Biatorbágy P+R parkoló megvalósulási tervé papíron
- Vagyonkataszter 2015.05.11-i állapot (xls formátum) módosítva a 2015. szeptember-14-i állapot szerint
- Elkészült tervek:
 - Kerekdomb utca vízellátás és szennyvíz elvezetés
 - Lomb utca vízelvezetése, tanulmányterv
 - Naphegy köz – Iharos utca Szennyvízelvezetése
 - Naphegy köz vízellátás és szennyvízelvezetés

HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS RENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai

A jövőkép tömör megfogalmazása:

„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.

- Törekszik a kompakt város kialakítására, szigorú keretet szab a beépített területek koordinálatlan növekedésének, ezzel is elősegítve a város üzemeltethetőségét;
- Megbecsüli és védi épített örökségének értékeit, tudatosan formálja településképét és törekszik a település harmonikus működését elősegítő területhasználat kialakítására;
- A környezeti adottságaiban rejlő lehetőségek felhasználásával, törekszik a megújuló energiahordozók nagyobb használatára,
- Lakói számára családbarát, egészséges és élhető lakókörnyezetet nyújt;
- A szabadidő helybeli eltöltésére változatos lehetőségeket kínál;

A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

A 2001-től hatályos településfejlesztési koncepció a település fejlesztésének átfogó irányelveként a következő 10 évre a mennyiségi változás helyett a minőségi változást irányozta elő. A koncepció meghatározta a település hosszú távú, többütemű fejlesztésének helyi, tematikus alapelveit, amelyek az alábbiak:

- Lakóterületek fejlesztése: különös tekintettel új településrészek kijelölésére, a meglévő lakótömbök fejlesztésére; tömbfeltárásokra, történeti településközpontok fejlesztésére.
- Gazdasági övezetek fejlesztése: különös tekintettel a vasúttól Északra lévő területek intenzív kihasználására, nagyobb gazdasági egységek elhelyezésére, a belterületen telephelyüket kinőtt helyi kisvállalkozások elhelyezésére.
- Rekreációs területek fejlesztése a természetvédelmi és értékes természeti területek védelmével, a település zöldfelületi hálózatának fejlesztésével.
- Üdülőterületek fejlesztése és a volt zártkerti – ma kiskert – övezetek szabályozásának felülvizsgálatával.
- A mezőgazdasági tevékenység, táji-, természeti értékek figyelembevételével történő fejlesztési irányainak meghatározása.

- Infrastruktúra-fejlesztés.
- Települési értékvédelem.

A fenti alapelvek jelentős része ma is helyénvaló, azonban a lakóterületi fejlesztések közül már csak a történeti településközpontok fejlesztése vállalható, illetőleg a gazdasági övezetek fejlesztése közül a kisvállalkozások elhelyezése érvényes.

Épített környezet

Biatorbágy város az épített környezet településképi megjelenést tekintve kedvező helyzetű, ugyanakkor a településszerkezeti és településképi vonzó hatásokat nézve nagyobb súllyal vannak jelen a kockázati tényezők, mint a fejlesztési lehetőségek. A településfejlesztési ügyek négy fő témakörben településrendezési kérdéseket is érintenek:

- Iskolaügy rendezése: a területi változatok, a lakóterületek és a természeti környezeti közötti kapcsolat valamint a közlekedési- és közműhálózat optimalizálása.
- Lakóterületek: egyrészt a több lépcsőben történt besűrités, másrészt a beépítésre szánt üres telkek túlkínálata miatt a szabályozás újragondolása.
- Az intézményhálózat intenzifikálása: a településszerkezeti súlypontok tisztázása, a lakóterületekkel való összhang kialakítása.
- Turisztikai kínálat: a „Bia/bio”-program megvalósítása érdekében a táji-természeti és az épített környezet szegélyén speciális szabályozás kidolgozása.

Mindezek alapján, a továbbtervezés során olyan településrendezési eszközök kidolgozását javasoljuk, mely ezen „finom-hangolásokat” a megfelelő érzékenységgel képes kezelni.

Külterületi jövőkép

Tájhasználati szempontból kiemelten kezelendők a kivételes adottságú külterületek: a volt zártkertekből üdülőterületekké vált Katalin-hegy és Peca-tó környezete, a mezőgazdasági kiskertek övezetei (Szarvas-, Kutya-, Öreg-, Ürge-hegy).

A koncepcionális alapelvek, azaz a fenntarthatóság, értékalapúság, közösségépítés érvényesítése, és a jövőkép – harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros – megvalósítása sajátos feladatot jelent Biatorbágy egyedi külterületein. A sajátosságot a mára kialakult, több mint öt évtizedet átölelő zártkertes tájhasználat következményeinek a rendezése képezi. Az egykori zártkertes területhasználatban kaotikus állapotok jöttek létre, a telkek nagy része elhagyottá, megműveletlenné vált, miközben sokan lakáscélra alakították át az épületeket megfelelő műszaki és humán infrastrukturális ellátás nélkül.

A Katalin-hegyi és a Peca-tó környéki ingatlanoknak az üdülőterületi és a zártkerti állapot közötti „köztes állapota” tájhasználati és társadalmi konfliktusokat eredményezett. A telkek művelésből való kivonása megindult, azonban az üdülőterületté válás közlekedési és közmű feltételei nem adóttak. A Szarvas-, Kutya-, Öreg- és Ürge-hegy kertes mezőgazdasági területein a telekosztásokkal kialakult keskeny telekszerkezet nem kedvez a területen hagyományos és a tájszerkezethez illő szőlő- és gyümölcsstermesztésnek,

kertészkedésnek. A kertes területeken is tömegesen megjelenő üdülő- és lakó funkció szintén területhasználati, társadalmi és környezeti konfliktusok forrása.

A korszerű üdülő-, lakó-, hobbi- és kistermelői funkciókhoz egyedi infrastrukturális megoldások szükségesek. Az infrastruktúra kiépítésének hagyományos útja (teljes körű, belterületi színvonalú ellátás) azonban nem járható. Konceptcionális döntés, hogy ne bővüljön a város belterülete, ne növekedjen a népesség betelepülésekkel. Az infrastruktúra kiépítése ingatlan értéknövekedéssel járna, ami újabb, kezelhetetlen betelepítési hullámot indítana el. Egyértelművé teszi a helyzetet, hogy forrás sem lenne ilyen léptékű beruházásra.

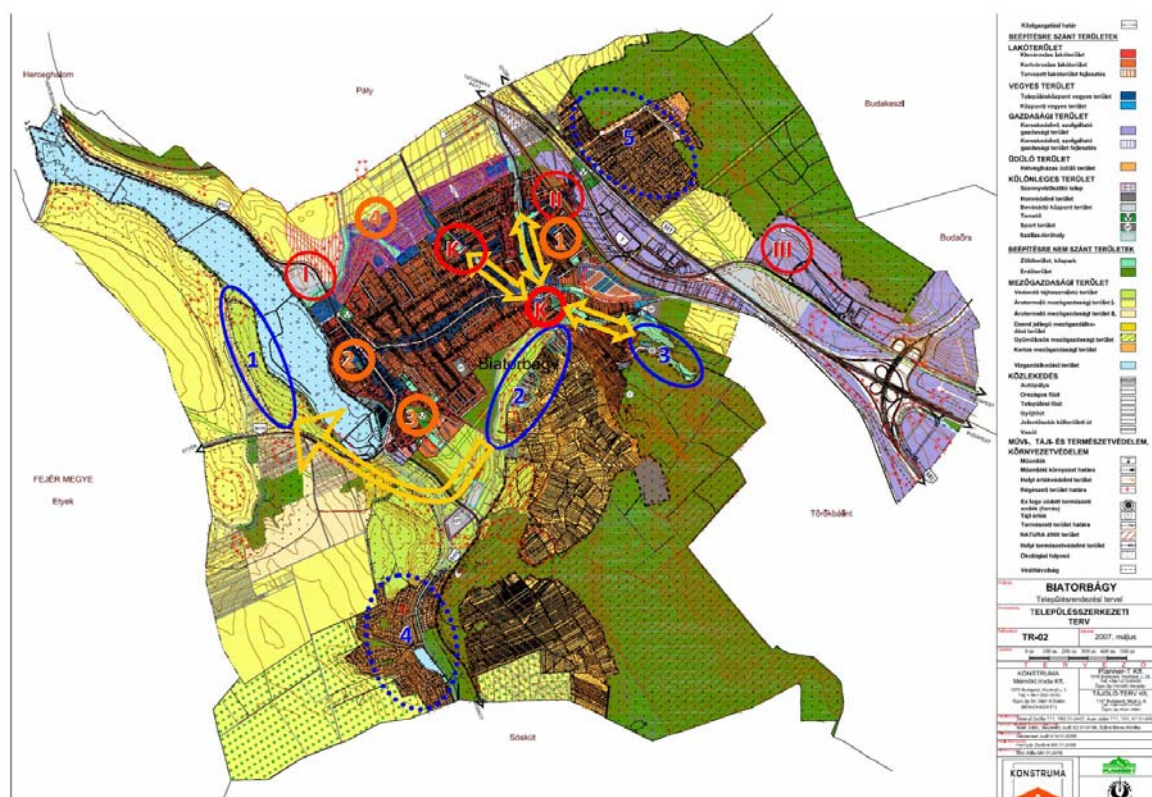
A **külterületi jövőkép**: A „hegyekben” a tájhasználati életmód a belterületi ingatlanhasználat és lakhatás, ill. a volt zártkerti telekhasználat és életvitel között helyezkedik el. Olyan emberek, családok számára ideális, akik nagy területen, zöld környezetben, művelt kertek, gyümölcsösök, szőlők között szeretnek élni, gondozzák, feldolgozzák terményeiket, piacra viszik többletüket (pl. bor, pálinka). Mindezt polgári miliőben kívánják folytatni, a közmű rendszert egyedi módon megoldják, féltve óvják környezetüket.

A „hegyközösségi” szerveződéssel a fő cél: a **kiskert-gazdálkodás újraértelmezése**, a zöldség-gyümölcs termesztés és feldolgozás, kertészet, szőlő-borkultúra minőségi szintre emelése, az öko/bio termelés és piac kiépítése. Ez **„Biatorbágy”-program**ra fejleszthető, ahol cél a termelők, árusok számának és termékskálájának növelése, csatlakozás a budai történelmi borvidékhez, mely esetben létre kell hozni hegyközösségi szervezetet; cél, hogy adott legyen XXI. századi életvitelt folytatni. A tájhasználat fenti, életmódhoz kapcsolt szabályozása csak korlátozott lakhatást engedne, ezáltal nem kell nagy létszámú betelepüléstől tartani. A településhasználatban új szerkezeti elem az ún. „öko-lánc”, amely öko-hálózatot alkotva a Katalin-hegytől a Füzös- és Benta-patakok mentén húzódik, bekapcsolva és összekötve az Iharos-völgyet, a Biai-tó környezetét. Az „öko-lánc” mintegy természeti keretet, egyben a lakott területek körbe ölelésével védelmet ad a városi élet számára. Az „öko-lánc” megtartása, gazdagítása a város eminens érdeke, a fenntarthatóság egyik biztosítéka.

A főbb, térhasználatot befolyásoló funkciók és tevékenységek kapcsolatát feltüntettük a térképen. Az „öko-lánc” mentén szükség lesz a területhasználat speciális szabályozására. Az „öko-lánc” természetbarát használatának és fejlesztésének feltétele a gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok kialakítása (az ábrán sárga nyilak jelzik).

Az oktatási intézmény-hálózat fejlesztésével kapcsolatban is szükséges megvalósítani az összeköttetést. A kisvállalkozás fejlesztési terület-változatok kiválasztásánál szempont volt a tájhasználati pozitívumok és a településszerkezeti előnyök érvényesítése, harmonizálása. A meglévő településközpontok határosak az „öko-lánc” elemeivel, így a kölcsönhatás adott.

Településfejlesztési koncepció – célterületek a településszerkezeti tervlapon



Az új koncepcionális elemek jelmagyarázata

ISKOLÁK - meglévő/tervezett:

1. TORBÁGYI - meglévő
2. SÁNDOR KASTÉLY - átépítés
3. SZILY KASTÉLY - új/átéptítés
4. „HÁROMSZÖG” TERÜLET - új építés

Kisvállalkozás fejlesztési területek – tervezett:

- I. Tó-part
- II. Torbágy
- III. Ipari park

Településközpont - meglévő/tervezett:

K-K

Ökolánc – tervezett:

1. Tó-parti (madármegfigyelő, élőhely bemutatás, iskolaprogram)
2. Kutya-hegy (bio gazdálkodás, életmód)
3. Iháros völgy (termál)
4. Peca tó (helyi közösség - speciális szabályozás)
5. Katalin hegy (helyi közösség - speciális szabályozás)

Új (részben gyalogos- és kerékpáros) kapcsolatok



1) Kerékpáros nyomvonal kelet-nyugat irányú vezetéseA kerékpáros nyomvonal végigvezetésére két lehetőség adódik:

- 8101. j. összekötő út mentén (Ország út – Szabadság út nyomvonal), vagy

- Fűzes patak melletti sávban.

Mivel a nyomvonal „A” hálózati besorolásba esik (országos jelentőségű kerékpárút) paraméterei is ennek megfelelően építendő ki. A nyomvonalon haladna az EuroVelo nemzetközi kerékpáros hálózat egy szakasza, amelynek kiemelt szolgáltatást kell biztosítani a hálózaton belül. Az e-UT 03.04.11 „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése” című Utügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint az országos jelentőségű kerékpárút a 8101. j. összekötő út mentén csak elválasztott nyomvonallal építhető ki. Kétirányú kerékpárútként minimális szélessége 2,50 m, közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége 4,25 m kell legyen. Helyi jelentőségű, $v < 20$ km/h tervezési sebességnél a kétirányú kerékpárút szélessége: minimum 2 m. Az országos és a helyi jelentőségű kerékpárút lehetőség szerint külön nyomvonalon vezetendő, mivel a két különböző nyomvonal két eltérő kerékpáros csoport igényeit szolgálhatja: a főút mellett a hivatásforgalom, a patak mellett inkább a helyi és turisztikai jelentőségű kerékpárút haladhat.

Mindkét nyomvonalnak lehet létjogosultsága, akár külön ütemben is megépíthetők.

2) Északi közúti csomópont, 1.sz. főút (Páty település területe mellett)

Az 1.sz. főút és a 8101. j. bekötőút között haladó útszakasz a Páty határa mentén elhelyezkedő mezőgazdasági hasznosítású területek igénybevételével megvalósítható lenne, de a nyomvonal kitett, topográfiailag nehézkes terepviszonyok között haladna. Az elkerülő országos hálózati szempontokkal nem indokolható, főleg helyi érdekeket szolgálna. Forgalmi előrebecsléssel számítható a nyomvonalat várhatóan terhelő forgalom, de figyelembe kell venni, hogy a település belső forgalma továbbra is az összekötő út belterületi szakaszán haladna. A topográfiai viszonyok miatt az elkerülő út fajlagos költsége magas lenne.

3) Tervezett öko-lánc helyszínei között kiépítendő kerékpáros és gyalogoskapcsolat

A közlekedési koncepció egyik fontos eleme az úgynevezett öko-lánc helyszínei között (Katalin-hegy – Fűzes-patak völgye – Iharos-völgy – Kutya hegy – Tó-part) létesítendő gyalogos és kerékpáros kapcsolat, amely elsősorban helyi és turisztikai célokat szolgálna és akár EuroVelo-nyomvonalként is kiépíthető.

4) Peca tó és Katalin hegy területei

A Katalin hegyen a zárt kertekből üdülőtérületté alakult telkek között keskeny földutak haladnak, nehéz topográfiai viszonyok között. A terület teljes úthálózata felülvizsgálatot, rendezést igényel. Jelenleg főleg az M1 autópályával párhuzamos irányban léteznek feltáró utak, egy-két merőleges útkapcsolat is kiépítendő olyan paraméterekkel, amelyek lehetővé teszik két jármű találkozását, a vízelvezetés megoldását, a szükséges földmunkák befogadását. A Peca tó környezetének úthálózata is felülvizsgálatot, rendezést igényel a fenti feltételekkel.

5) Kisvállalkozás fejlesztési területek

A három kisvállalkozás fejlesztési területváltozat kiépíthetőségének közlekedési feltételei: jó közúti megközelíthetőség, az előre becsülhető forgalomvonzás befogadása a környező úthálózaton, a parkolási lehetőségek megléte.

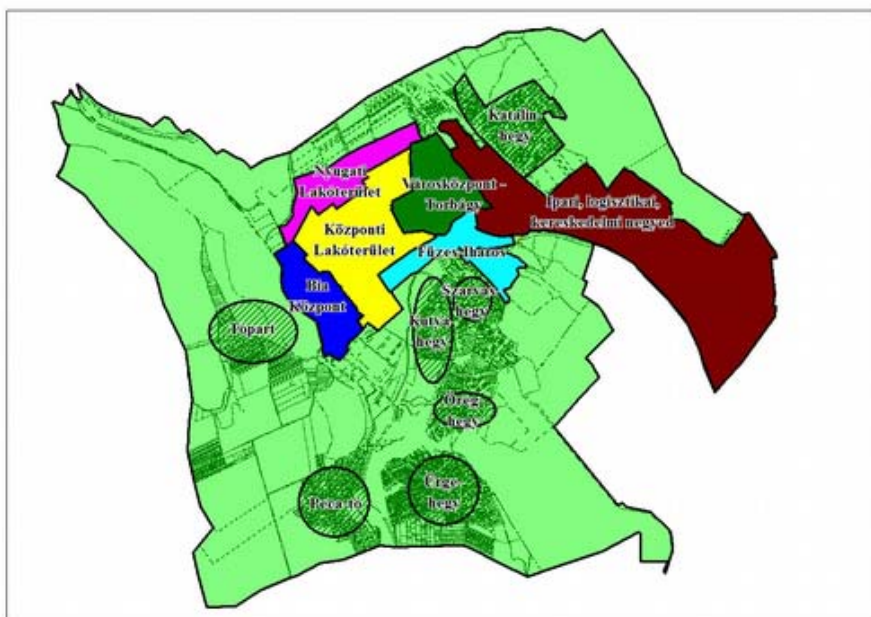
- I. terület: a Biai tó közelében fekvő, külterületi jellegű területen kisméretű, nem zajos, környezetbarát, az ökológiával kapcsolatos tevékenységet folytató vállalkozások települhetnek be. A megközelíthetőséget a 8101. j. országos összekötőút biztosítja.
- II. terület: a Biatorbágy vasútállomás környezetében fekvő terület kiváló helyszín a jelzett szempontok szerint, amelyet a tervezett intermodális csomópont megvalósítása felértékel, és amelyet kiegészít a területre tervezett P+R parkoló, ill. néhány betelepült kisvállalkozás. A terület megközelítése a település jelenleg már kiépült fő- és gyűjtőúthálózatán lehetséges.
- III. terület: Az ipari parki terület kiváló közúti és infrastrukturális kapcsolatokkal rendelkezik, amelyre kisvállalkozói tevékenységek széles skálája telepíthető.

Nemzetközi nagysebességű vasút nyomvonala

Az Országos Területrendezési Terv (OTRT) vonatkozó tervlapja (ld. térkép melléklet) szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sósút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. A nagysebességű vasúttal érintett szomszédos települések nem szerepeltetik a tervezett vasút nyomvonalát a Szerkezeti Terveiken.

A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Biatorbágy városrészei, a fejlesztendő külterületi településrészek feltüntetésével



Nyugati Lakóterület

A városrész jövőbeli céljainak meghatározása a településrész problémáiból indul ki. A nyugati lakóterület esetében szükséges a szolgáltatási színvonal emelése, a lakossági szolgáltatások és különösen az oktatás feltételeinek javítása, bővítése. Lényeges cél, a városrész lakosságának helyben maradásának ösztönzése, a helyi tudásban rejlő társadalmi és gazdasági potenciál kiaknázása, a helyi kötődésük erősítése, ennek érdekében helyi foglalkoztatási kezdeményezések kialakítása (vállalkozás-fejlesztés),

közösségfejlesztési programok megvalósítása, új közösségi terek kialakítása, a városrészi identitás növelésével.

Bia Központ

A biai városrész fejlesztésének fő célja: a településrész eddig kihasználatlan adottságainak magasabb fokú kihasználására fókuszálnak. A városrésze vonatkozó cél egyrészt az épített örökséget hordozó ingatlanok értékalapú megújítása, szolgáltatásokkal való megtöltése.

Kiemelt cél a biai városrésze vonatkozóan a Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása, a természeti és az épített környezet értékeinek felhasználásában rejlő gazdasági potenciál kiaknázása, a városrész szabadidős, rekreációs, turisztikai, kulturális, oktatási és sport funkcióinak erősítése, bővítése.

Biatorbágy Központi Lakóterület

Városrésze vonatkozó célok közül kiemelkedik a városrész karakterének megőrzésével a kertváros jellegét leginkább tükröző kompakt lakóövezeti életminőség javítása, a közterületek és közösségi terek fejlesztése, az épületek energiahatékony korszerűsítése, a szolgáltatások bővítése, a közlekedés feltételeinek javítása

Városközpont – Torbágy

A városrész jövője szempontjából továbbra is kiemelt cél a városközponti funkciók megerősítése, a szolgáltatások bővítése, a kisvárosi karakter kialakításának folytatása az épített és természeti környezet értékeinek megőrzésével, megújításával. A városrész fejlesztésének célja a Főtér minden irányban történő kiterjesztésével egy egységesen magas színvonalú közterületi rendszer kialakítása, a zöldfelületek megőrzésével.

Fontos szempont a Főtérrel szomszédos utcák és terek új tartalommal történő megtöltése, valamint a kulturális és közösségi élet fejlesztése. A városközpont számára kiemelt cél a turisztikai vonzerő növelése, amelynek érdekében az intézményi háttérének folyamatos megújítására, korszerűsítésére van szükség.

Füzes-Iharos

A városrész fejlesztésének céljai között szerepel a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, fejlesztése. Kiemelt célként határozható meg a Füzes patak völgye és környezetének (Iharos völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha hegy) ökológiai értékeinek integrált, ökotudatos fejlesztése, a természeti látnivalók bemutatathatóságának biztosítása, tan- és túraösvények, valamint a bemutatathatósághoz szükséges egyéb fejlesztések kialakításával. A település ezen keleti részén a Füzes patak mentén kialakult kiskerti tömböket magában foglaló városrésze vonatkozó kiemelt cél az öko/biogazdálkodás, családi gazdálkodás ösztönzése, a kertek műveléséhez csatlakozó új funkciók létesítése (pl.: rekreáció, vendéglátás, szálláshelyek, sport), szervesen összekapcsolódva a Biai tó partjával. További cél: ökológiai folyosó fejlesztése.

ILK (Ipari, logisztikai, kereskedelmi) negyed

A városrészre vonatkozó cél az ipari, kereskedelmi és logisztikai célra kijelölt területek innovatív, környezetbarát, a mainál intenzívebb hasznosítása, a kihasználtság fokozásával, az ipari parkokban működő vállalkozások számának bővítése által, a cégek tevékenységi körének szélesítésével párhuzamosan. Szükséges az alulhasznosított gazdasági területe benépesítésére, elsősorban a mikro-, kis- és középvállalkozások erre a területre történő irányítása, helyi vállalkozások indításának támogatása, inkubáció feltételeinek javítása.

A fejlesztések tervezése és végrehajtása során gondoskodni kell az iparterületek és lakóterületek „egymásmellettiségéből” adódó konfliktushelyzetek számának csökkentéséről, különösen a Katalin-hegy további benépesülése esetén a környezeti terhelés korlátozása.

Katalin-hegy, Peca-tó (üdülő területek)

A városrészekre vonatkozó cél az üdülőtelkek komplex, integrált fejlesztése, újabb üdülőterületek kijelölésének tilalma. Cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése (Ld. „hegyközösségi modell” a 2. Jövőkép c. fejezet 2.1 alfejezetében), azzal, hogy a betelepülés bővülése nem kívánatos.

A beavatkozások célja a szegregáció veszélyének elhárítása, a helyi közösség integrálása a város társadalmába. További kiemelt cél e külterületi városrészek infrastrukturális fejlesztése, a lehetőségekhez mérten megújuló energiaforrások felhasználásával, a hagyományos tájhasználatához illő ökogazdálkodás feltételeinek megteremtése, a családi gazdálkodás ösztönzése.

A „hegyek” – Szarvas-, Kutya-, Öreg-, Ürge-hegy

Füzes-patak — Benta-patak — Biai-tó alkotta ökológiai folyosó menti területeken a természeti adottságokkal harmóniában ökoturisztikai fejlesztések. Cél a terület oly módon történő fejlesztése, hogy az adottságoknál felsorolt páratlan természeti értékek, és e természeti értékek tájban feltároló látványa ne sérüljön. Épületek, építmények csak e céloknak alárendelten, a természeti környezet iránti alázattal helyezhetők el.

Ebből adódó alapvető célkitűzés a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi és önkormányzati részvétel erősítése, fejlesztése, azzal, hogy a belterületbe vonás nem kívánatos, miként a teljes körű városi infrastruktúra kiépítése sem, így megvalósítható a „korlátozott” lakhatás, hogy ne induljon meg ismét egy betelepülési hullám a város irányába.

A beavatkozások célja a szegregáció veszélyének elhárítása, a helyi közösség integrálása a város társadalmába. További kiemelt cél e külterületi városrészek infrastrukturális fejlesztése, a lehetőségekhez mérten megújuló energiaforrások felhasználásával, a hagyományos tájhasználatához illő ökogazdálkodás feltételeinek megteremtése, a családi gazdálkodás ösztönzése.

Biai-tó part

Az ökogazdálkodás és -turizmus oktatásához kapcsolódóan minta ökogazdaság céljára, ökológiai tevékenységek számára fejleszthető terület. Azonban, a terület fejlesztése

kizárólag a kiemelkedő tájképi adottságok megtartásával történhet: épületek, egyéb építmények elhelyezésének erős korlátozásával

Hatályos településrendezési tervek

A hatályos, módosított Településszerkezeti tervet 2007-ben készítette Konstruma Mérnökiroda Kft. A későbbi években történt módosítások nem kerültek összeszerkesztésre, azok a módosító határozatok mellékleteként a kisebb területek vonatkozásában kerültek dokumentálásra.

A hatályos szabályozási tervet a 7/2002 (10.01.) ÖR rendelettel hagyták jóvá. 2005-ben módosításra került a Vendel-park szabályozása. 2007-ben a szabályozási terv részterületekre vonatkozóan módosításra került, egybeszerkesztésére viszont nem kerül sor. A későbbi években történt módosítások az elfogadó rendeletek mellékleteként a kisebb területek vonatkozásában kerültek dokumentálásra.

Elfogadott szabályozási tervek, módosítások:

- Vendel park 2. :a 3/2005 (04.28) Öh. sz. határozat melléklete
- Biatorbágy HÉSZ és Szabályozási terv módosítása: 4/2007 (05.10) Ör. sz. rendelet, 1-5 sz. mellékletek szerint
- Tulipánkert: 9/2008 (05.30.) rendelete, SZT-8Amod és SZT-8Bmod
- Biatorbágy, 1. sz. főközlekedési út - Dózsa György út - vasút - tartalék gazdasági terület által határolt terület szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása: 4/2009. (06.26.) sz. rendelet
- Különleges oktatási terület: 1/2010. (02.19.) sz. rendelet SZT-1-J
- Hatház utca és környéke: 1/2010. (02.19.) sz. rendelet SZT-2-J

A 2007. évi Helyi építési szabályzat 1.§. (3) alapján a rendelet hatálya nem terjed ki

b.) az ún. nyugati lakóterület III. ütemére, az Ohmüllner Márton sétány –Dévay Gyula utca – Jókai Mór utca – Hársfa utca – Vladár Gábor sétány – Sipos Jakab utca déli teleksora– József Attila utca - – Kamilla utca – Szelíd-tavi tér - Szent István út - Disznólápa-patak által határolt területre.

c.) a Sósúti út – Barackvirág utca közötti fejlesztési területre

A hatályos tervek feldolgozását az É-V-1 tervlap mutatja.

Tulajdonvizsgálat

Az önkormányzat vagyonkataszterét rendelkezésünkre bocsátotta a tulajdonvizsgálathoz.

Az önkormányzati tulajdont a vagyonkataszteri nyilvántartása három kategóriában tartja nyilván:

- Forgalomképtelen ingatlanvagyon
- Korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon
- Forgalomképes ingatlanvagyon

Az ingatlanvagyon jelentős részét a forgalomképtelen ingatlanvagyonba tartozó közterületek teszik ki.

A tulajdonvizsgálatunknál az önkormányzati tulajdonrészt vizsgáltuk.

Belterületen 278 ingatlan van az önkormányzat tulajdonában, további 5 ingatlan esetén résztulajdonos. Külterületen 122 ingatlan van az önkormányzat tulajdonában, és egy ingatlan esetén résztulajdona van. A zártkerti területeken 270 ingatlan van önkormányzati tulajdonban, 8 esetén résztulajdonos.

Az önkormányzati tulajdonkataszter feldolgozását az É-V-2 tervlap mutatja.

Táji és természeti adottságokhoz

Biatorbágy Településfejlesztési Konceptiójának Megalapozó vizsgálata (ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft., 2014.) részletesen feltárta a település táji, természeti, környezeti adottságait. A Településfejlesztési Konceptió Megalapozó vizsgálatának megállapításai helytállóak, a településfejlesztési koncepció megalkotását folyamatosan következő településrendezési eszközök felülvizsgálata csak kiegészíti a korábbi vizsgálatokat, melynek célja a szerkezeti és szabályozási tervek léptékének megfelelő pontosság elérése.

A Megalapozó vizsgálatok kiegészítése során újradokumentálásra kerülnek egyes vizsgálati tervlapok, immár a településszerkezeti és szabályozási tervekhez igazított léptékben és pontossággal. A Megalapozó vizsgálatok kiegészítése során egyes tervlapok változatlan tartalommal, egyes tervlapok pedig pontosítással kerülnek dokumentálásra ? az eltelt idő alatt bekövetkezett újabb adatszolgáltatások és újabb vizsgálatok figyelembe vételével.

A településtervezéshez szükséges tartalom és lépték miatt a Településfejlesztési koncepció (továbbiakban TFK) következő tervlapjai kerültek kiegészítésre, pontosításra:

Tájképileg érzékeny területek

Ábraszám TFK-ban: 12.6. ábra

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: TK-V-6

Tervlapon történt változás: A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület lehatárolása pontosításra került.

Védelem alatt álló táji, természeti értékek

Ábraszám TFK-ban: 12.7. ábra

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: TK-V-3

Tervlapon történt változás: A TFK elfogadása óta eltelt idő alatt hozott jogszabályok által védelem alá vont területek ábrázolásra kerültek (országosan védett természeti emlékek). A DINPI adatszolgáltatása alapján ábrázolásra került az ex lege védett földvár területe, továbbá pontosítás történt az ex lege védett források tekintetében. A tervlap kiegészült az ex lege védett barlangok felszíni védőövezetével. A helyi jelentőségű védett természeti emlékek sorszáma továbbra is a Képviselő-testület 5/2006.(05.25.) Ör. sz. rendelete a természeti értékek helyi védelméről 1. számú mellékletében található „Védetté nyilvánított fák, facsoportok” sorszámanak felel meg.

Országos ökológiai hálózat

Ábraszám TFK-ban: 12.8. ábra

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: TK-V-4

Tervlapon történt változás: A DINPI adatszolgáltatása alapján pontosításra kerültek az országos ökológiai hálózat területeinek —magterület, ökológiai folyosó, pufferterület— lehatárolása. Részletesebb léptékben kerül dokumentálásra.

Biatorbágy külterület művelési ágak és minőségi osztályok

Ábraszám TFK-ban: 17.18. ábra

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: KV-V-1

Tervlapon történt változás: A TFK készítése során rendelkezésre álló alaptérkép és a jelenleg hatályos, a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapott alaptérkép művelési ágak és minőségi osztályok tekintetében eltéréseket tartalmaz, így a tervlapok frissítése aktuálissá vált.

Biatorbágy, Kertes területek művelési ágai és minőségi osztályai II.-IV.

Ábraszám TFK-ban: 17.20. ábra, 17.21. ábra, 17.22. ábra

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: KV-V-1b

Tervlapon történt változás: A TFK készítése során rendelkezésre álló alaptérkép és a jelenleg hatályos, a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapott alaptérkép művelési ágak és minőségi osztályok tekintetében eltéréseket tartalmaz, a kertes mezőgazdasági területeken több művelés alól kivont terület került újból művelés alá, így a tervlapok frissítése aktuálissá vált.

Üzemtervezett erdőterületek

Ábraszám TFK-ban: pótlólagosan került dokumentálásra az államigazgatási tervek véleményét követően

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: TK-V-1

Tervlapon történt változás: A tervlap címe pontosításra került: „Erdőtervezett erdőterületek elsődleges rendeltetés szerint”. Az erdőtervezett erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályának digitális adatszolgáltatása alapján kerültek ábrázolásra.

Új tervlapok:

Erdőterületek vizsgálata

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: TK-V-2

A tervlap az erdőtervezett erdők, a jelenleg hatályos Településszerkezeti Terven erdőterületbe sorolt területek és a BATrT Szerkezeti tervén erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek összevetését tartalmazza.

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterhez tartozó és szőlő termőhelyi kataszterbe kérvényezett területek

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: TK-V-5

Adatszolgáltatás alapján szőlő kataszter: önkormányzat adatszolgáltatása alapján az Etyek-Budai borvidék szőlő termőhelyi kataszteri területei közé felvételre kérelmezett területek.

gyümölcs kataszter: NÉBH-től és a NAIK-tól kapott adatok. Az adatszolgáltatás rendje országos szinten nem megoldott. Többek között ebből kifolyólag az adatszolgáltatás még mindig nem pontos, folyamatos kapcsolatban vagyunk az adatszolgáltatás további pontosítása érdekében. (helyrajzi számos listát kaptunk. Azon hrsz.-ok esetében, ahol csak a terület egy része tartozik a kataszterbe, még nem kaptuk meg a területi lehatárolást.)

Átlagosnál jobb minőségű termőterületek

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: KV-V-2

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala a Településfejlesztési koncepció egyeztetési anyagának véleményezése során F/74/2/2014. hivatkozási számú véleményében adta meg az átlagosnál jobb minőségű termőföldek listáját, a tervlap eszerint készült.

Átlagosnál jobb minőségű termőterületek és természetvédelmi érdekeltségű területek

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: KV-V-3

A KV-V-2 lapon feltüntetett területek összevetése a természetvédelmi érdekeltségű területekkel.

(Környezetvédelem) Területhasználatot korlátozó tényezők

Tervszám jelen Megalapozó vizsgálatok kiegészítésében: KV-V-4

Összefoglaló tervlap a területhasználatot korlátozó tényezőkről.

A patakok természetvédelmi szempontú védőtávolsága DINPI-gal történt egyeztetés alapján szerepel a tervlapon.

A TFK változatlan tartalommal érvényes tervlapjai

A Településfejlesztési Koncepció Megalapozó vizsgálatának azon tervlapjai, melyek a településrendezési eszközök felülvizsgálata során nem szorultak módosításra, kiegészítésre, illetve pontosításra, a Megalapozó vizsgálatok kiegészítése során nem kerülnek újradokumentálásra, eredeti helyükön változatlan tartalommal érvényesek:

12.5. ábra: Tájhasználat vizsgálata

13.1. ábra: Zöldfelületi elemek (jellemzően belterület)

17.17. ábra: Tájhasználati és környezetvédelmi konfliktusok

17.19. ábra: Biatorbágy, Kertes területek művelési ágai és minőségi osztályai I.

Tervezett településszerkezeti és HÉSZ módosítási javaslatok a felülvizsgálat során

A felülvizsgálat során a lakosság és az Önkormányzat módosítási igényei zöldfelületrendezési, tájrendezési és környezetvédelmi szempontból értelmesre kerültek. Az értékelések összefoglaló megállapításait a vonatkozó táblázatok tartalmazzák.

Közlekedés

Előzménytervek áttekintése

Országos Területrendezési Terv

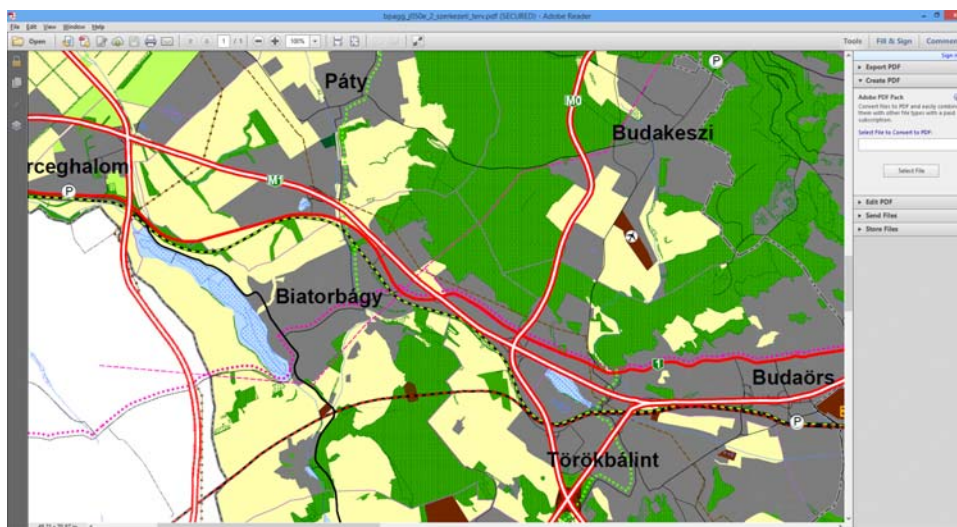


Az OTRT Batorbágy város térségében két fontos szerkezeti (közlekedéshálózati elemet) jelöl:

- Nemzetközi nagysebességű vasútvonal tervezett helye,
- Budapest – Batorbágy - Etyek országos törzshálózati kerékpárút (délnyugat-magyarországi kerékpárút).

A gyorsvasúti nyomvonalat a település déli részén, a kerékpárút-hálózati elemet a város beépített területein jelöli az OTRT, de pontos nyomvonalat nem határoz meg.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve



Az agglomerációs terv pontosítja az OTfT-ben feltüntetett országos jelentőségű nyomvonalakat és feltüntet egy térségű jelentőségű kerékpárutat is.

Térségi kerékpárút:

Biatorbágy - Telki - Perbál – Piliscsaba között haladó kerékpáros nyomvonal, amely a törzshálózati kerékpárútból ágazik el, Páty irányába és az országos mellékúttal párhuzamosan halad.

Az országos törzshálózati kerékpárút nyomvonalát az agglomerációs terv az 1. sz. főút északi oldalán vezeti végig, majd Biatorbágy belterületén az Ország utca - Szabadság út – Nagy utca nyomvonalon kapcsolja az Etyeki úthoz és viszi tovább Etyek felé. A terv nem vizsgálja a műtárgyak (hidak, felüljárók) szükségességét a jelölt kerékpáros nyomvonalon.

A nemzetközi gyorsvasúti pályát az OTfT szerinti nyomvonalon mutatja a terv, a magassági vonalvezetést, a műtárgyak szükségességét nem vizsgálja.

Tópark Telepítési Tanulmányterv

Az M0-M1 gyorsforgalmi utak által körbezárt területre tervezett fejlesztés nagymértékű beépítéssel számol (a már meglévő, félig kész épületek és közlekedési felhasználásával), amelyhez jelentős méretű közlekedési felületek tartoznak. A tervezett közlekedési kapcsolatok, kiszolgálási felületek nagyságukban és szolgáltatási szintjükben megfelelnek a tervezett területhasználati funkcióknak, de erős hiányosság, hogy a tervhez nem kapcsolódik közlekedési hatásvizsgálat, amely nélkül egy ilyen méretű fejlesztés környező településekre való hatása nem becsülhető megfelelően. További kérdés, hogy a betervezett lakófunkció hogyan helyezhető el két jelentős (teher)forgalmú gyorsforgalmi út mellett.

Budai út, telepítési tanulmányterv

A város iparterületén egy jelenleg beépítetlen telepre új telephely építését tervezik. A telepítési tanulmányterven ábrázolt helyszínrajzi kialakítás megfelelő megközelítést biztosít a tervezett telephelynek, egyetlen közúti kapcsolattal. Megvizsgálandó azonban a kamionparkolóba való beállítás lehetősége, megoldható-e ez a közútról való betolatás nélkül is. További vizsgálandó kérdés az épület mögötti parkolófelület megközelítése, mert a helyszínrajz szerint ábrázolt útvonal nem alkalmas személyautók közlekedésére (kanyarodási sugarak elégtelensége miatt).

Közművek, hírközlés

Közművesítés

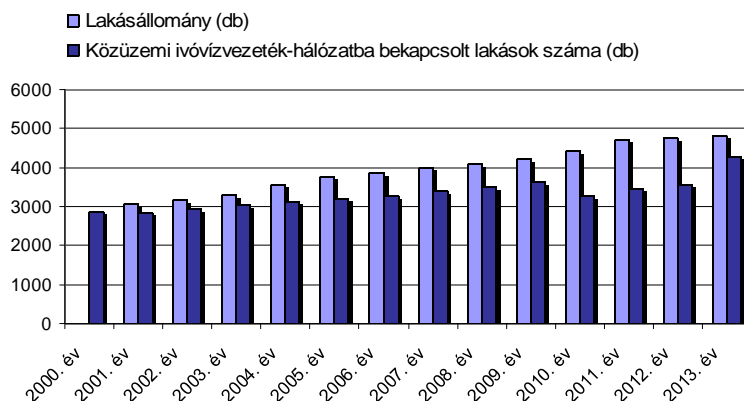
A település jelenlegi közművesítéséről

Budapest agglomerációs területén fekvő Biatorbágy közműellátása folyamatosan fejlődött. Ennek eredménye hogy, ma már a jól közművesített települések közé tartozik. A korábban vezetékes ivóvízzel ellátott terület közműellátására kiépítették a szennyvízgyűjtő hálózatot, így a vezetékes ivóvízzel rendelkező területen a teljes közműellátás biztosított. A teljes közműellátásra a vízellátás, a szennyvízelvezetés mellett, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere is rendelkezésre áll. A település további ingatlanjai hiányos közműellátással rendelkeznek. Meg kell említeni Biatorbágnak azt az egyedi adottságát, hogy a földgázellátottság kiépítettsége meghaladja a vízellátottság kiépítettségét. A hasonló városokhoz képest pedig a vezetékes ivóvíz ellátottsága lényegesen alacsonyabb. A statisztikai nyilvántartás szerint a 75 %-os ellátottságot nem éri el. Mintegy 1200 lakás nem csatlakozik a közüzemi vízhálózatra, azaz hiányos közműellátású. Ennek legfőbb oka, hogy a volt kiskertes, külterületen fekvő mezőgazdasági hasznosítású területek levő telkeken sokan élnek állandó lakosként. A hiányos közműellátású területen közüzemi ellátásból csak a villamosenergia ellátást építették ki, valamint egyes utcákban a gázellátást, a többi közműigényt helyi közműpótlóval, házi kúttal és szennyvíztároló medence létesítésével elégítik ki.

Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés is rendezetlennek tekinthető, pedig a település nagyon változatos topográfiai adottsága a rendezett csapadékvíz elvezetés megoldását különösen indokolná. A településre jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés, ahol kialakított az árok, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek, csapadékvizek fő befogadója a településen áthaladó Benta-patak, amely még Békás pataként Tinnye északi részén ered és Százhalombattánál torkollik a Dunába. A település keleti széléről a vizeket Törökbálint irányába a Hosszúréti árok vezeti el, amely a fővárosban, a XI. kerületben torkollik a Dunába. További befogadók a Füzes-patak, Disznólápa-árok, Békás-patak, Kígyós-patak.

A település jelenlegi közműellátottságáról pontos információk a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2012-es, amely közművek vonatkozásában a 2013. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy ebben lényeges változás nem történt.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának 100 %-a (illetve számszerűen több mint 100 %-a) rendelkezik villamosenergia ellátással. Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes területi fogyasztókat is, így ezért a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint a lakásállomány villamosenergia ellátottsága teljes körű.

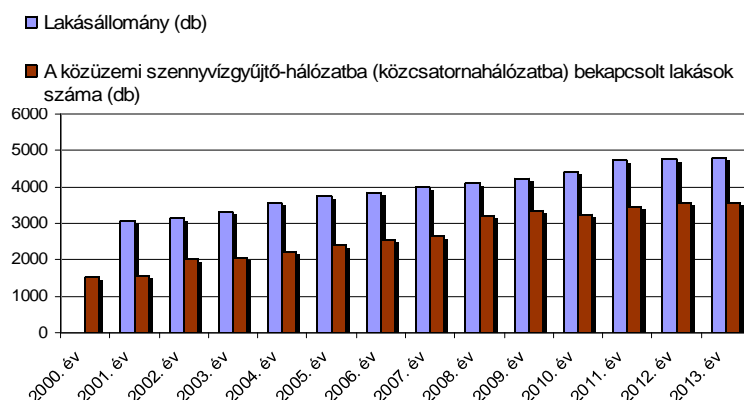


Forrás: KSH

A vezetékes ivóvíz elosztóhálózat a beépített, belterület utcáiban 75,4 km hosszban épült ki, az ivóvízzel ellátott lakások száma 3552 volt, ez a település lakásállományának 2013. január 1.-én 74,8 %-a volt. Ezzel 1198 lakás nem csatlakozik a statisztikai nyilvántartás alapján a közütemi vízhálózatra, ezzel kb. 3200 lakos nem részesül a lakáson belül az egészséges ivóvíz ellátásban. A közütemi ivóvízhálózaton 2000-ben még 10 2012-ben már csak 3 közkifolyó üzemelt. A közütemi vízellátásban nem részesülők az egészséges ivóvizet a közkifolyókról elégíthetik ki. Ez a 3 közkifolyó áll rendelkezésre a kiskertes, illetve külterületi ingatlanok használóinak, valamint a kirándulóknak is az egészséges ivóvíz vételezésére.

A vezetékes ivóvízellátással nem rendelkező ingatlanoknál jellemző a házi kút használata. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is üzemeltetnek házi kutakat, melyet jellemzően locsolásra használnak. Meg kell említeni, hogy a házi kutak vize talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amelynek vízminősége már nem garantálhatóan felel meg az ivóvíz minőségre vonatkozó előírásoknak. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A településen közcsonatnás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 49,8 %-a csatlakozott a közütemi hálózatra, ma már 71,8 km kiépített közcsonatna hálózatra 3552 lakás, a lakásállomány 74,8 %-a csatlakozik. A közcsonatna hálózattal összegyűjtött szennyvizet a településen 1994-ben üzembe helyezett szennyvíztisztító telep fogadja be.



Forrás: KSH

A közcsonatna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját

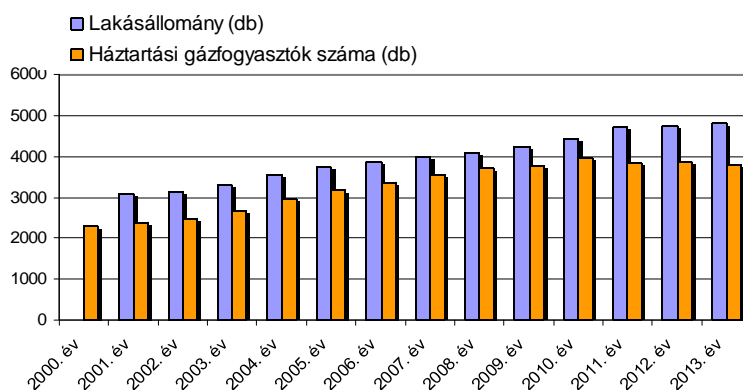
egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ma is naponta átlagosan 160 m³ szennyvizet szikkasztanak a talajba, amely a település egyik jelentős szennyező forrásának tekinthető, különös tekintettel a település nyílt karszt feletti elhelyezkedésére.

A közcsontra hálózatra csatlakozás kiépítése nagyon fontos, mert a település kiemelten érzékeny felszínalatti vízminőség védelmi területen fekszik.

A felszíni vízelvezetés vonatkozásában a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó patakok, vízfolyások és árkok.

A jellemző nyílt árkos vízelvezetés mellett meg kell említeni, hogy 4919 személygépkocsit tartanak jelenleg nyilván a településen, amely azt jelenti, hogy minden teleknek aktív kocsit behajtót építettek.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették. A település belterületén 113,7 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2013. január 1-én 3857 lakás, a lakásállomány 81,2 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra is hasznosítják a gázbekötéssel rendelkező ingatlanok a földgázt, ezzel a lakásállomány 81,2 %-ában lehet a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást igénybe venni.



Forrás: KSH

A földgázhálózatra nem csatlakozó ingatlanok döntő hányadában a termikus célú energiaigényt nem vezetékes energiahordozó (jellemzően szén, fa) hasznosításával elégítik ki. Főzési célra ezeknél az ingatlanoknál szintén a nem vezetékes PB gáz használata a jellemző.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település közüzemi ivóvízhálózatával 460,6 ezer m³ vizet szolgáltatottak 2012-ben, a lakosság számára. Ez alapján a vízellátást igénybevevő lakókörnyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban 133 l/fő,nap volt. A tapasztalatok szerint a

távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása ennél magasabb 150 l/fő, nap érték körül várható. A jelenlegi átlagos vízfogyasztási adatok figyelembe vételével, a meglevő fogyasztóknál a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, számolni kell a vízigény növekedésével.

A település lakossági villamosenergia fogyasztása 13763 MWh volt 2012-ben. Az egy lakásra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztása 228 kWh volt. Ez az érték jelzi, hogy a lakások felszereltsége országos átlag feletti, de ennek is további növekedése prognosztizálható, különös tekintettel a klímaváltozás hatásait kompenzáló klímaberendezések alkalmazásának terjedésére.

A település lakossági gázfogyasztása 5644 ezer m³ volt 2012-ben. A gázfogyasztók közül egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás 121 nm³/hó, amelyből számolt csúcsigény átlagosan 0,61 nm³/h. Ez a mutató viszont azt jelzi, hogy ahol fűtésre is hasznosítják a földgázt, ott jellemzően gázkonvektort üzemeltetnek. Várható a gázfogyasztó ingatlanoknál a komfortigény növekedése, a cirko rendszerű központi fűtések kiépítési igénye, terjedése és ez a földgáz fajlagos igénynövekedését fogja eredményezni.

A statisztikai adatok nem térnek ki rá, de a helyszíni vizsgálataink során megállapítottuk, hogy a település közvilágítása jellemzően ugyan az előírásoknak, a közlekedésbiztonságnak megfelelő szinten megoldott. A korszerűsítése is energiatakarékos lámpafejek alkalmazásával a 2000-es évek elején megvalósításra került, de a mai kor esztétikai igényeit már nem elégíti ki és a megvilágítás mértékét érintően is, ma már nagyobb az elvárás.

Víziközművek helyzet feltárása

Vízgazdálkodás és vízellátás

Biatorbágyon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás kiépítésre került. 2006-ig a település vízellátását az Biatorbágy és Térsége Vízi-közmű Kft. biztosította, 2007-ben a város önkormányzata a Fővárosi Vízművekkel közösen társaságot alapított Biatorbágyi Víz és Csatorna Szolgáltató Kft. néven és ez a kft biztosította a vízi-közmű szolgáltatást, majd a 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves ivóvíz és szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A város vízellátásának bázisát korábban a Bicskei Regionális Vízművek (BIRV) rendszere adta. A BIRV rendszerének fő vízbázisa a Tatabányai akna-kutak, amelyből igen nagy mennyiségű karsztvizet tudnak kitermelni. A BIRV regionális ellátó hálózata Tatabányától keleti irányban, több ágon Biatorbágy nyugati széléig van kiépítve, itt a regionális körvezeték magas pontján egy 2x500 m³-es, ellen nyomó tározóként funkcionáló térszíni tározó üzemel, korábban az ellátás innen történt. Jelenleg ÉDV BIRV rendszerről való betáplálás lehetősége csak tartalékként fenntartott. A tározók a Vendel park zóna vízellátó rendszerén keresztül tudnak igény esetén csatlakozni a biatorbágyi ellátó hálózati

rendszerhez. A kapcsolat fenntartására NÁ 200-as PVC vezeték áll rendelkezésre.

A BIRV rendszer bázis szerepét az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) rendszeréről kiépített NÁ 300-as vízvezetékkel Budaörs felől érkező vízbetáplálás vette át, először az iparterületi fogyasztók ellátására, majd 2000-ben továbbépítve a Rozália park ellátására épített 200 m³-es tározóig, majd innen tovább NÁ 200-as vezetékkel a Baross Gábor utcai tározóig. Az ÉTV rendszerén keresztül az összekötés a Fővárosi vízellátó rendszerrel is kiépítésre került, amelyről a vízellátáshoz szükséges víz vételezése szintén megoldott. A Fővárosi Vízművek a vizet a Csepel-szigeti, szigetcsépi telepéről szolgáltatja, a szigetről NÁ 600-as meder alatti átvezetéssel kerül át az ivóvíz a budai oldalra.

A településen belüli vízellátást három vízmű telepről biztosítják. A három vízmű telep: a Baross Gábor telep, a Rozália park telep és a Szarvashegyi telep. A Baross Gábor telepen átfolyó rendszerű, 2x250 m³-es medence és gépház (túlfolyószint 178 mBf.), a Szarvashegyi telepen 2x500 m³-es ellennyomó rendszerű medence (túlfolyószint 217 mBf.), a Rozália park telepen épített 200 m³-es térszíni tározó (tfsz: 202,02 mBf.) üzemel, amelyek az egyes telepekről induló elosztóhálózatban a megfelelő hálózati nyomást biztosítják. A Vendel parkhoz tartozó fogyasztók elosztóhálózatában a megfelelő hálózati nyomást a Törökbálint területén üzemelő műtárgyak biztosítják.

A település változatos topográfiai adottsága, a jelentős szint különbségek miatt a vízellátás jelenleg négy nyomásházra osztottan történik. Korábban csak két nyomásház volt. A régi un. alsó zónában, a jelenlegi Baross zónában a szükséges víznyomást a Baross Gábor telep tározóinak vízszintje határozza meg. A régi un. felső zónában, jelenlegi Szarvashegyi zónában a hálózati víznyomást a Szarvashegyi telep medencéi biztosítják.

Az ipari területek ellátására két új zóna létesült, az egyik a Rozália park zóna, a másik a Vendel park zóna. Az előbbiben a hálózati nyomást a Rozália park telep területén üzemelő tározó, az utóbbinál a Törökbálint területén üzemelő vízmű telepről biztosítják.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki. Az ellátó hálózat mérete zömmel NÁ 100-as, de vannak az elosztóhálózaton is NÁ 150-es, NÁ 200-as vezeték szakaszok. A gerinchálózat NÁ 150-esnél nagyobb paraméterű vezetékekkel épült ki.

A kiépített gerinc- és elosztóhálózat vezetékeinek anyaga szinte teljes körűen PVC anyagú, ez jelzi, hogy a kiépített hálózat nem túl régi építésű. Csak a Szarvashegyi zóna elosztóhálózatában fordul elő régebbi építésű azbesztcement anyagú vezeték szakasz, amely anyagában már nem tekinthető korszerűnek.

A hálózatra föld feletti tűzivíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel az előírások szerinti tűzivíz ellátást.

A településen a vízelosztó hálózat kiépítése a beépített terület ellátására teljes körű, a statisztikai nyilvántartás szerint mégis több ingatlan nem csatlakozik a vízhálózatra. Ennek pontosítása a szolgáltató számára is fontos feladat, egyrészt a statisztikai nyilvántartás

pontosítása, másrészt az előforduló illegális rácsatlakozások feltárása miatt.

A településen élők vízellátásában jelentős szerepet töltenek be a házi kutak is. Erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. A házi kutakból biztosítják a vezetékes hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál a vízellátást, de a vezetékes hálózati csatlakozással rendelkező ingatlanoknál is használnak házi kutat, döntően locsolási célra.

Szennyvízelvezetés

Biatorbágyon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal elvezetett szennyvizek a település déli részén, a Benta és a Füzes patak mellett megépített szennyvíztisztító telepen kezelik. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a Vízgazdálkodás és vízellátás fejezetben leírtakkal megegyezően 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A szennyvíztisztító telepet a 90-es évek első felében építették. A telep eleveniszapos technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és +10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztított szennyvíz szétválasztása Dorr típusú utóülepítőben történik. A tisztított víz befogadója a Benta-patak. A keletkező szennyvíziszapot iszapcentrifugával víztelenítik.

A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési helye biztosított. A telep felújítására, bővítésére tanulmánytervek készültek, amelyek alapján a telep 3000 m³/nap kapacitásra való felbővítését határozták el. Ennek első ütemében a mechanikai fokozat felújítását tervezik, erre a vízjogi létesítési engedélyt is beszerezték már. Az építést várhatóan a közeljövőben elkezdik.

A szennyvízcsatorna hálózat zömmel gravitációs rendszerű, rajta a település topográfiai adottságai következtében átemelő berendezések és szennyvíz nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs rendszer mellett néhány utcában nyomott rendszerű hálózat működik, ezek több, kisebb lokális átemelővel üzemelnek, a nyomott rendszerű csatornák befogadói a gravitációs hálózat elemei. A csatornák átmérői zömmel Ø 20-as méretűek a gerinccsatorna Ø 30-as átmérőjű. Mivel a hálózat elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat, hidraulikai szempontból az átmérők szennyvízszállító kapacitása megfelelő. A csatornák anyaga KG-PVC, KPE, KM-PVC és uponor. A kiépített gyűjtőhálózat anyaga jelzi, hogy nem túl régi építésű.

A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

Az üzemelő átemelő műtárgyak sem zajvédelemmel, sem bűzzárral nem rendelkeznek, így azoktól is a szaghatás és a zaj terhelés elkerülése érdekében Biatorbágyon 150 m-es védőtávolság tartása szükséges. Ennek jelentős helyfoglalása ennek felülvizsgálatát indokolja. A szükséges műszaki fejlesztéssel a védőtávolság igény 20 m alá csökkenthető.

A szolgáltató tájékoztatás szerint a településen a szennyvízgyűjtő hálózat kiépítése a beépített terület ellátására 95 %-osnak tekinthető. A statisztikai nyilvántartás szerint mégis a lakásállománynak csak a 74,8 %-a csatlakozik a hálózatra. A település hidrogeológiai érzékenysége fontossá teszi, hogy a hálózat kiépítése mielőbb település szintű legyen, de

a hálózati rácsatlakozás mértéke is teljes körű legyen.

1

2Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település nagyon gazdag vízfolyásokban, területére eső csapadékvizek befogadói a településen áthaladó Benta-, a Füzes-, a Békás- és a Száraztói-patakok. A legjelentősebb vízszállító a Benta-patak, amelynek medre a 90-es években már teljesen benőtt volt és a vízszállító képessége nagyon lecsökkent. Ezért a Benta-patak meder-rehabilitációja a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kiemelt projektje volt a 2000-es évek elejétől. A patak Pest megye öt településének közigazgatási területét érinti: Százhalombatta, Biatorbágy, Tárnok, Sósút és Biatorbágy. A vízgyűjtő terület földrajzi fekvéséből adódóan ugyan mérsékelten vízkárveszélyes terület, de a szélsőséges csapadékok komoly problémákat okoztak. 1996 óta több jelentős vízkár érte Biatorbágy, Tárnok és Sósút települését. A Benta-patak medre nem felelt meg sem a jogszabályi előírásoknak, sem a környezeti elvárásoknak. Ezért sor került a rehabilitációra, amelyet 2011-ben fejeztek be azzal, hogy a meder folyamatos karbantartása szükséges. Sajnálatosan, azóta az intenzívebb karbantartás elmaradt, így egyes szakaszain újra csökkenőben a vízszállító képesség.

A további Biatorbágy területét érintő patakok, vízfolyások medrei néhány helyen rendezetlen, feliszapolódott, növényzettel sűrűn benőtt, itt a vízszállító képesség csökken, és az esztétikai megjelenés is javítást igényel.

A településen jelentős vízfelülettel állnak rendelkezésre a Biai halastavak, amelyek horgászati célú hasznosításúak.

A település beépített területén jelenleg zömmel nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszer működik. Csak az utóbbi években megvalósított fejlesztési területeken, útépitéseknél, közterületek rehabilitációjánál építettek zárt csapadékvíz elvezető rendszert, de az is rövid szakaszt követően a nyílt árkos vízelvezető rendszerhez kapcsolódik. A nyílt árkos vízelvezetés gravitációs rendszerű, illetve néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem megoldott. Sok helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer illetve utcakép.

Energiaközművek helyzet feltárása

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a település energiaellátásában.

A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását lehetővé teszi.

A villamosenergia ellátást, mint vezetékes energiahordozót elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság Biatorbágyon használata szétszórta, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

A megújuló energiahordozók hasznosítása nem jellemző. Szórványosan látható a napenergia hasznosításának lehetőségét biztosító napkollektor alkalmazása, erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. Megújuló energiahordozó hasznosításának mértéke energiagazdálkodási szempontból jelenleg még nem jelentős.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A település közigazgatási területén áthalad a Bicske-Budaörs, illetve Budapest között üzemelő kétrendszerű 132 kV-os szabadvezeték hálózat, amelynek oszlopokra fektetett nyomvonalát a továbbtervezés során, mint korlátozó adottság kell figyelembe venni.

Az üzemeltető adatszolgáltatása szerint Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg az üzleti-vállalkozási gazdasági területen és a közelmúltban épített hálózaton kívül üzemelő hálózatok jellemzően oszlopokra fektetve kerültek elhelyezésre. A fogyasztói transzformátor állomások döntő hányada oszlop-transzformátor állomás. A nagyobb fogyasztóknál, a gazdasági területeken már épített házas transzformátor állomások üzemelnek.

A transzformátorokról táplált kiefeszültségű hálózat is az üzleti-vállalkozási gazdasági területen kívül a lakópark területén kívül oszlopokra fektetve épült.

A település közvilágítása jellemzően a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott. Korszerűbb földkábeles hálózat fektetés és önálló közvilágítási lámpatestek alkalmazása csak a közelmúltban épített üzleti-vállalkozási gazdasági és lakóterületen fordul elő.

Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.

A település földgázellátását a '90-es években építették ki. A gázellátás bázisa a Zsámbéki gázfogadó, ahonnan induló nagyközép-nyomású gerincvezeték látja el a Zsámbéki medence településeit. A gerincvezeték kiterheltségét követően a kapacitás bővítésére párhuzamos nagyközép-nyomású vezetéket építettek. A nagyközép-nyomású vezetékről épített bekötéssel táplálják a Herbrechtingen tér nyugati végénél, a külterületen üzemelő gázfogadó és nyomáscsökkentő állomást, amelyről induló középnyomású hálózat a település kommunális fogyasztóinak ellátását biztosítja.

A gerinchálózat egyik ága végighalad az autópálya északi oldalán, majd az autópálya és az 1-es út keresztezésétől az 1-es út északi oldalán a Premier Outlets Centerig. Erről a vezetékről táplálják a gazdasági területen elhelyezett nyomáscsökkentőket. A szolgáltató nyilvántartásában három nyomáscsökkentő szerepel a gazdasági területek ellátására.

A gázfogadótól induló elosztóhálózat középnyomású, így az egyes telkek bekötése középnyomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A vezetékes gázzal el nem látott ingatlanok termikus energiaellátása nem vezetékes energiahordozókkal megoldott.

Egyéb energiaellátás

Hagyományos energiahordozó ellátás

A termikus energiaellátás egy részének kielégítése az ún. nem vezetékes energiahordozókkal történik. A nem vezetékes energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB.

A nem vezetékes energiahordozók szerepe a lakosság komfort igényének, az automatikus üzemvitelű hőellátás iránti igényének növekedésével csökkent. Automatikus ellátás lehetőségét nyújtja a lakótelepen élők számára a távhőellátás, valamint a vezetékes földgázellátás település szintű kiépítése. Azonban az utóbbi időkben a lakosság gazdasági nehézségeinek növekedésével, ahol az ingatlanok ezt lehetővé teszik, a hagyományos tüzelőanyag hasznosítása iránt az Biatorbágyeklődés ismét növekedett.

A statisztikai nyilvántartás is jelzi a háztartások fűtési célú hőellátásához igénybevett energiahordozókban zajló változásokat. Jelentős változás mutatkozik a földgázzal fűtők ellátottsági arányában, a gázfűtést használó háztartások száma 2010 óta csökkenő tendenciájú. 2010 óta mintegy 500 háztartás mondta le a gázfűtését.

A háztartások számára szolgáltatott éves földgáz mennyiség csökkenése, amely már 2003 óta csökkenő tendenciájú még látványosabb. Ez a csökkenés jelzi, hogy nemcsak a földgázzal fűtő háztartások száma csökken, hanem a földgáz fűtést fenntartók között

egyre növekszik azok aránya, ahol a földgáz fűtési célú hasznosítását ugyan igyekeznek fenntartani, de gázfogyasztás megtakarítása céljából hagyományos nem vezetékes tüzelőanyagot is hasznosítanak. Ezzel prognosztizálható, hogy a hagyományos nem vezetékes energiahordozóknak jelenleg tapasztalható növekvő hasznosítása, várhatóan még hosszabb távon is fennmarad.

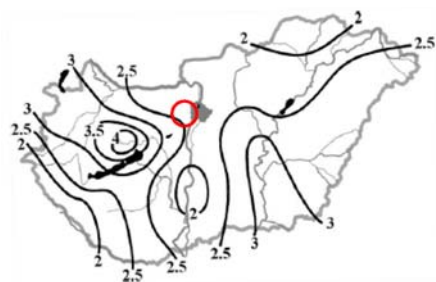
A hagyományos nem vezetékes tüzelőanyagok beszerezhetők a helyi TÜZÉP telepről, illetve egyéb tüzelőanyagot is forgalmazó kereskedelmi létesítményekről, gázcserelelepről.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban is, s benne Biatorbágyon is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

Szélenergia



Bartholy – Radics – Bohoczky (2003)

A szél energiája Magyarországon

Forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem

Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia
Társaság

A topográfiai és légköri, meteorológiai viszonyok alapján kialakuló szélenergiát a szélkerék alkalmazásával közvetlen mechanikai erőátvitelre lehetett hasznosítani. Az ősi hasznosítású elvek alapján kialakított „szélkerék”-ből fejlesztett szélturbinával, amivel, mint szélerőművel közvetlen villamosenergia termelhető.

Mivel a szélenergia előfordulási mértékét a topográfiai és légköri viszonyok befolyásolják, eltérő az ország területén a szélenergia hasznosíthatóság mértéke. A meteorológiai adatok és mérések alapján rögzítették a hasznosítás lehetőségének területi vetületét.



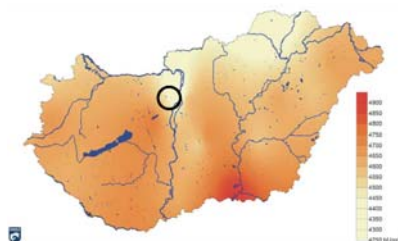
Az évi átlagos szélességek [m/s]
és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)

Forrás: www.met.hu

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. A térképről is leolvasható, hogy Biatorbágy bár nem fekszik a szélenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen, de hasznosítására azért van lehetőség.

Biatorbágy területét érintő szélerőmű létesítési szándék jelentkezéséről nincs információ, de jelentkezése esetén célszerű a település egyéb fejlesztési szándékaival a megvalósítás lehetőségét összevetni. A település megjelenését, arculatát, látványát nem ronthatja, a település fejlődését biztosító távlati céljait nem korlátozhatja.

Napenergia



A globálisugárzás (MJ/m²) átlagos évi összege
Magyarországon (2000-2009)

Forrás: www.met.hu

A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló energiaforrás, az ősi „fekete hordó” elvén kifejlesztett napkollektorok segítségével termikus célú energiaellátásra, elsődlegesen használati melegvíz termelésre, kisebb mértékben fűtésre alkalmas. A továbbfejlesztéssel kialakított napelemek közvetlen villamosenergia előállítására alkalmasak.



Az évi átlagos napfénytartam (óra)
Magyarországon az 1971-2000 közötti
időszak alapján

Forrás: www.met.hu

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Biatorbágy területén 1900-2000 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított, de a hasznosításhoz szükséges beruházás megtérülését gyorsan nem lehet várni.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről.

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása várható Biatorbágyon. A fotovoltarikus energiahasznosító berendezések tömeges gyártásának az elindulása által elért ár-eséssel a megtérülésében már javulás tapasztalható, így a hasznosításának intenzív terjedése várható. Hasznosítása továbbra is célorientált lesz, így helyi jelentőségű marad.

Vízenergia



Kogutowicz K.

Vízimunkálatok Magyarország területén, 1921

(Kogutowicz két ábrája alapján szerk. Hajdú Zoltán)

Forrás: Magyar Tudomány A Magyar Tudományos Akadémia lapja

1999. augusztus Tudomány és politika a magyar századokban/

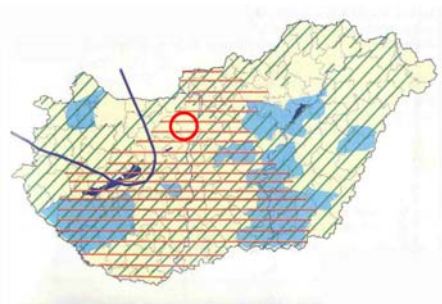
A magyarországi vízi energia hasznosításának száz éve

A vízfolyások esésével mint megújuló energiaforrással lehet energiát termelni, amelynek hasznosításához vízikerek telepítése szükséges, majd annak továbbfejlesztésével kialakították a vízturbinát, amely már közvetlen villamosenergia termelésre alkalmas. Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások, alkalmasak, így előfordulásuk Magyarország térképéről leolvashatók.

Biatorbágyon a település topográfiai adottsága alapján a vízenergia hasznosítására, energiagazdálkodási szintet befolyásoló energiatermelésre lehetőség nincs.

Biomassza-biogáz

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, erdőgazdasági hulladékokból, energiaültetvényekből előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre egyaránt alkalmas, bioetanollá alakítva üzemanyagként hasznosítható.



Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek

Forrás: Pylon Kft.

JELMAGYARÁZAT

- geo-villamoserőmű terület
- bioenergia-hasznosítási terület
- napenergia-hasznosítási terület
- szélenergia-hasznosítási terület

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így Biatorbágy területén is van lehetőség.

Az elégetése során keletkező CO₂ miatt, ma már nem tekintik annyira környezetbarátnak, mert bár az elégetése előtti oxigén termelése és az elégetése során keletkező CO₂ közel egyensúlyban van, csak amíg az oxigén termelése a beépített környezettől távolabbra esik, a környezetterhelő kibocsátás az beépített területen jelentkezik.

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így Biatorbágyon is van lehetőség. Ennek hasznosítására nemcsak lehetőség van, hanem már megvalósított beruházás is üzemel a szennyvíztisztító telepen, ahol termelt biogázzal a szennyvízkezelés költségét csökkentik.

Természetesen a biomassza hasznosítás lehetőségét Biatorbágyon kizárni nem lehet, de megfontolandó, hogy az általa az épített környezetben jelentkező környezetterhelés növekedés felvállalható-e.

Geotermikus energia

A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével, részben a földfő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

A termálvíz már üzemelő víz-kivételével a gyógyfürdő ellátása megoldott. A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható, geoerőmű segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas.

A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható, geoerőmű segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas.



Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe

Összeállította: Bélteky Lajos, Dr. Kőrössi László
Felsőpannon alapján, 1962

Forrás: dr. Barótfi István

Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó)

Geotermikus energia –

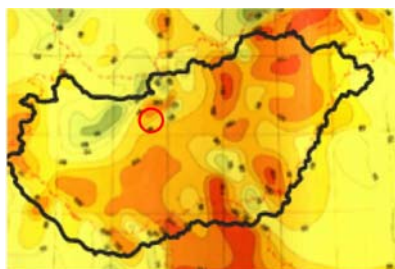
Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárásának területei

A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.

A térkép jelzi, hogy az ország területén hol lehet a termikus energia hasznosítását kedvezőbben megvalósítani.

A földhő hasznosítására Batorbágy területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

A térkép jelzi, hogy a termásvíz kivételére csak az alacsonyabb hőfoktartományú 50-60 C-os vízkészletből van reálisan lehetőség, amely termásvíz fürdési célú hasznosítását ugyan biztosítja, de energetikailag komplexebb hasznosításra lehetőséget nem ad.



Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége –
A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőterképe (részlet)

Forrás: PannErgy, Portfolio.hu



Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása

Forrás: Pylon Kft. (Szerkesztette 2001-ben)

Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott.

A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a

termikus célú energia ellátásuk pedig földgáz hasznosításával biztosított, helyi hőbázis segítségével.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások (szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások, beruházások, épületgépészeti felújítások) előfordultak. Azonban az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosításáról, egyéb konkrét üzemelő megoldásról, (pl. napkollektorok alkalmazásáról) csak a pályázati támogatást igénybe vevőkről van információ.

Jelenlegi megújuló energiahordozó hasznosítás

Összefoglalva hasznosításra alkalmas megújuló energiahordozóként Biatorbágyon a biomassa-biogáz, a nap- a föld energiája áll rendelkezésre. A biogáz-biomassa termelés alapját adó hulladék és szennyvíziszap is rendelkezésre áll.

A napenergia hasznosítás lehetősége bár mértékletes, de évi 1900-2000 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni bejáráson több napkollektor, napelem, naperőmű illetve „ősi” berendezés, a festett hordó jelzi a hasznosítás iránti igények megjelenését. A közelmúltban egyes intézmények energiaellátásának gazdaságosságot javították napenergia hasznosítással, amelyhez pályázati támogatással napkollektorokat szerelték fel.

A föld energiájának hasznosítása a termálvíz vízkivételén kívül a szórványosan előforduló, nyilvántartás hiányában feltételezett magán beruházások keretében megvalósított hőszivattyús hőellátásnál fordul elő.

A városban a megújuló energiahordozók hasznosításáról nyilvántartás nincs, így a hasznosítás mértéke pontosan nem ismert.

Elektronikus hírközlés

2Vezetékes hírközlési létesítmények

Biatorbágy vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozóhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település közigazgatási területén áthalad az országos optikai kábel hálózat Budapestet Győrrel összekötő szakasza, amely földalatti elhelyezésével minimális helyigényű, de az érintett nyomvonalon a védelméről mindennemű tevékenységnél gondoskodni kell.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt, addig a lakások nem rendelkeztek távbeszélő fővonallal. A kiépítés eredményeként a KSH nyilvántartása szerint 2000-ben már 2875 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 76,8 % rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezetékek nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 2163 egyéni lakásvonal üzemel, az ellátottság ezzel 45,5 % de ezzel is az ellátottság teljes körűnek

tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A statisztikai nyilvántartás szerint jelenleg a településen 8 nyilvános távbeszélő állomás üzemel. Meg kell említeni, hogy az ezredfordulón még 32 üzemelt, amelyeknek kihasználtsága a mobil telefonok terjedésével csökkent. A nyilvános beszélőhelyek kitettsége miatt folyamatos intenzív karbantartást igényeltek, amit már a csökkenő kihasználtság nem indokolt, így fokozatosan számolták fel, jelenleg így már csak 8 van üzemben.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a település nagyobb területi hányadán jellemzően önálló oszlopokra szerelten épült. Így az utcákban jellemzően két oszlopsor található. Az újabb beépítésű területeken viszont már a hálózat földalatti elhelyezésű.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatás 2006-ban került kiépítésre. 2006-ban 1955 lakás, a lakásállomány 50,6 %-a csatlakozott a kábel TV hálózatra. Jelenleg már 2278 lakás csatlakozik a hálózatra, ezzel a lakásállomány 48 %-ában biztosított a minőségi vezetékes műsorvétel. A vezetékek nélküli műsorvétel terjedésével a vezetékes műsorelosztás iránti igény számottevő növekedése már nem várható.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékes hírközlési ellátottságot lényegesen növeli a vezetékek nélküli szolgáltatások terjedése. A vezetékek nélküli távközlés három meghatározó szolgáltatója: Magyar Telekom, Telenor és Vodafone került megkeresésre. A szolgáltatók a létesítményeikről adatszolgáltatást adtak, amely alapján, a tervlapon feltüntetésre kerültek a létesítményeik.

A tájékoztatás szerint a településen a vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltatók megfelelő vételi lehetőséget, beltéri lefedettséget tudnak biztosítani.

Vezetékes és vezetékek nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a közelmúltban elfogadott 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit kellene rögzíteni, mivel településrendezési szempontból a helyfoglalás a meghatározó. Az NMHH nyilvántartást azonban nem a hálózatengedélyesekről vezet, hanem a szolgáltatási jogosultsággal rendelkezőkről, így csak azt lehet rögzíteni, hogy a településen mely szolgáltatók rendelkeznek szolgáltatási joggal.

A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, de a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

Biatorbágyon **vezetékes távközlési szolgáltatási jogosultsággal** a következők rendelkeznek az ágazati nyilvántartás szerint:

2015.05.15. szerinti

állapot

Szolgáltatás

státusza: Működő /

Aktív

Szolgáltatás típusa:

Helyhez kötött

telefonszolgáltatás

Település:

Biatorbágy

Sorsz	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	ACE TELECOM Telekommunikációs és Informatikai Szolgáltató Kft.	2012.03.23
2	2	ACN Communications Hungary Kft.	2011.04.27
3	3	ADERTIS Informatikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft.	2014.10.15
4	5	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2009.11.26
5	6	Biatorbágyi Kábeltévé Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2008.06.01
6	7	BORSODWEB Internet Szolgáltató Kft.	2011.10.27
7	8	Bsystems Telekom Kft.	2012.04.01
8	9	BT Limited Magyarországi Fióktelepe	2006.09.05
9	11	Calltivation Ltd.	2013.10.31
10	13	Comtest Technikai és Ügyvitelszervezési Kft.	2011.07.05
11	14	ConPhone Audio Conferencing Kft.	2015.02.07
12	15	Corvus Telecom Informatikai és Távközlési Kft.	2013.09.25
13	17	DRÁVANET Internet Szolgáltató Zrt.	2009.05.18
14	19	EnterNet 2001 Számítástechnikai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2007.01.01
15	20	Ephone Magyarország Távközlési, Kivitelező és Szolgáltató Kft.	2010.05.14
16	21	Ephone Magyarország Távközlési, Kivitelező és Szolgáltató Kft.	2008.11.15
17	22	EQNet Infokommunikációs Zrt.	2004.03.30
18	24	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2004.08.01
19	25	Flexikom Tanácsadó és Szolgáltató Kft.	2009.03.25
20	26	Fone Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2007.05.01
21	27	GTS Hungary Távközlési Kft.	2004.06.01
22	30	Hungária Informatikai Kft.	2012.10.11
23	31	H1 Telekom Távközlési és Kereskedelmi Kft.	2003.09.21
24	32	Interoute Magyarország Távközlési Kft.	2014.05.02
25	34	Invitel Távközlési Zrt.	2002.02.01
26	35	Invitel Technocom Távközlési Kft.	2009.06.01
27	36	IP-Telekom Informatikai és Távközlési Kft.	2010.10.01
28	37	ITSource Informatikai és Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2011.07.01
29	38	i3 Rendszerház Informatikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2014.10.15

30	40	KFL-NETWORKING Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.01.01
31	41	Kölcsön-Eszköz Vagyon- és Eszközkezelő Kft.	2013.12.16
32	43	LCCK Számítástechnikai és Informatikai Bt.	2010.11.15
33	44	Leskó és Nagy Kft.	2010.04.15
34	45	Magyar Telefontársaság Távközlési és Tanácsadó Kft.	2010.05.10
35	47	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1992.02.13
36	48	Magyar Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2010.07.01
37	50	Microsystem Kecskemét Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.12.01
38	51	Mikroháló Távközlési, Szolgáltató Kft.	2006.05.04
39	52	Mond21 Telekommunikációs Zrt.	2014.12.01
40	53	M70 Group Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.03.01
41	54	Netfone Távközlési Szolgáltató Kft.	2008.08.01
42	56	Net-Portal Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2009.10.01
43	57	NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2012.04.01
44	58	Nordtelekom Távközlési Szolgáltató Nyrt.	2006.02.21
45	62	On Line System Informatikai és Tanácsadó Kft.	2006.04.10
46	63	Opennetworks Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2005.09.19
47	64	PRIM TELEKOM Kft.	2012.05.15
48	65	Printer-fair Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.11.15
49	66	ReKo Systems Informatikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.02.01
50	67	Rendszerinformatika Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	2011.05.15
51	69	R-Voice Hungary Telekommunikációs és Informatikai Kft	2011.09.01
52	71	SKAWA Informatikai Kft.	2011.05.11
53	72	SymLink Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2010.10.01
54	73	Tarr Építő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2006.07.18
55	75	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2015.02.23
56	76	Venien Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2009.07.23
57	78	Virtual Call Center Telekommunikációs és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
58	80	Xyton Kft.	2006.10.08
59	81	Zalasám Informatika Kft.	2011.06.15
60	82	1212 Telekom Gazdasági Szolgáltató Kft.	2011.08.01
61	83	4VOICE Távközlési Kft.	2006.12.01
62	84	42NETMedia Szolgáltató Kft.	2015.05.01

A vezetékes távközlési szolgáltatás legkorábbi elkezdője a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. jogelődje volt, amely a szolgáltatást a térségben a nyilvántartás szerint 1992-ben kezdte el. A kiépített hálózat is az ő kezelésében van. Településrendezési terv készítése szempontjából tehát a meghatározó szolgáltató a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, mivel elsődleges szempont a szolgáltatáshoz szükséges hálózat helyfoglalása, annak helybiztosítása.

A településen a kedvező műsorvételezésre kábel TV hálózatot is kiépítettek. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat több **vezetékes műsorelosztó szolgáltatót** tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosult. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

Ágazati nyilvántartásban szereplő vezetékes műsorelosztó szolgáltatók:

2015.05.15. szerinti állapot

Szolgáltatás státusza: Működő / Aktív

Szolgáltatás típusa: Televízió műsorelosztás

Település: Biatorbágy

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2013.03.25
2	2	Biatorbágyi Kábeltévé Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2000.02.23
3	3	Bsystems Telekom Kft.	2012.04.01
4	4	Externet Telekomunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2011.10.01
5	5	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	2006.11.06
6	6	M70 Group Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.03.01
7	7	UPC Magyarország Telekomunikációs Kft.	2015.02.23
8	8	1212 Telekom Gazdasági Szolgáltató Kft.	2011.08.01

A műsorelosztó szolgáltatás tényleges elkezdése a statisztikai nyilvántartás szerint 2006-ban indult, de valószínűsíthető, hogy csak a statisztika nem jegyezte az előző évek adatait.

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által **vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként** is több szolgáltatót tart nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

Ágazati nyilvántartásban szereplő vezetékek nélküli szolgáltatók:

2015.05.15. szerinti

állapot

Szolgáltatás

státusza: Működő /

Aktív

Szolgáltatás típusa:

Mobil

telefonszolgáltatás

Település:

Biatorbágy

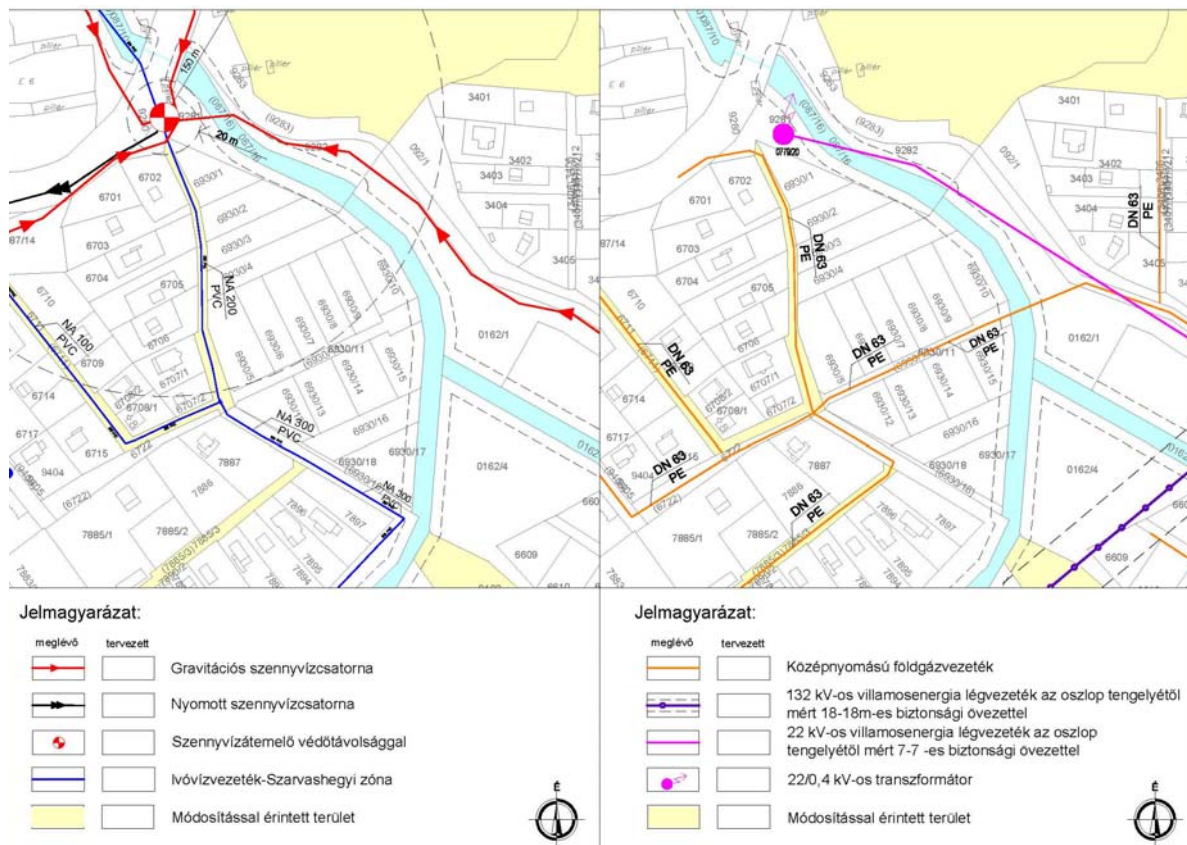
Sorsz.		Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	Agnátus-Pont 2004 Távközlési Szolgáltató Kereskedelmi és Ipari Kft.	2013.02.14
2	2	Bsystems Telekom Kft.	2011.12.01
3	3	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1993.11.04
4	5	Telenor Magyarország Zrt.	1994.06.16
5	6	Tesco MBL Távközlési Zrt.	2012.03.01
6	7	UPC Magyarország Telekomunikációs Kft.	2014.11.10
7	8	Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.	2002.07.16

A létesítménnyel rendelkező vezetékek nélküli szolgáltatók közül a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, a Telenor Magyarország Zrt és a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési

Zrt létesítményeik koordinátáit és magasságát átadták a rendezési terv készítéséhez, így létesítményeik feltüntetésre kerültek, biztosítva számukra a helyfenntartást. Egyben jelezték a már elhatározott fejlesztési szándékaikat, hogy az is feltüntetésre kerüljön.

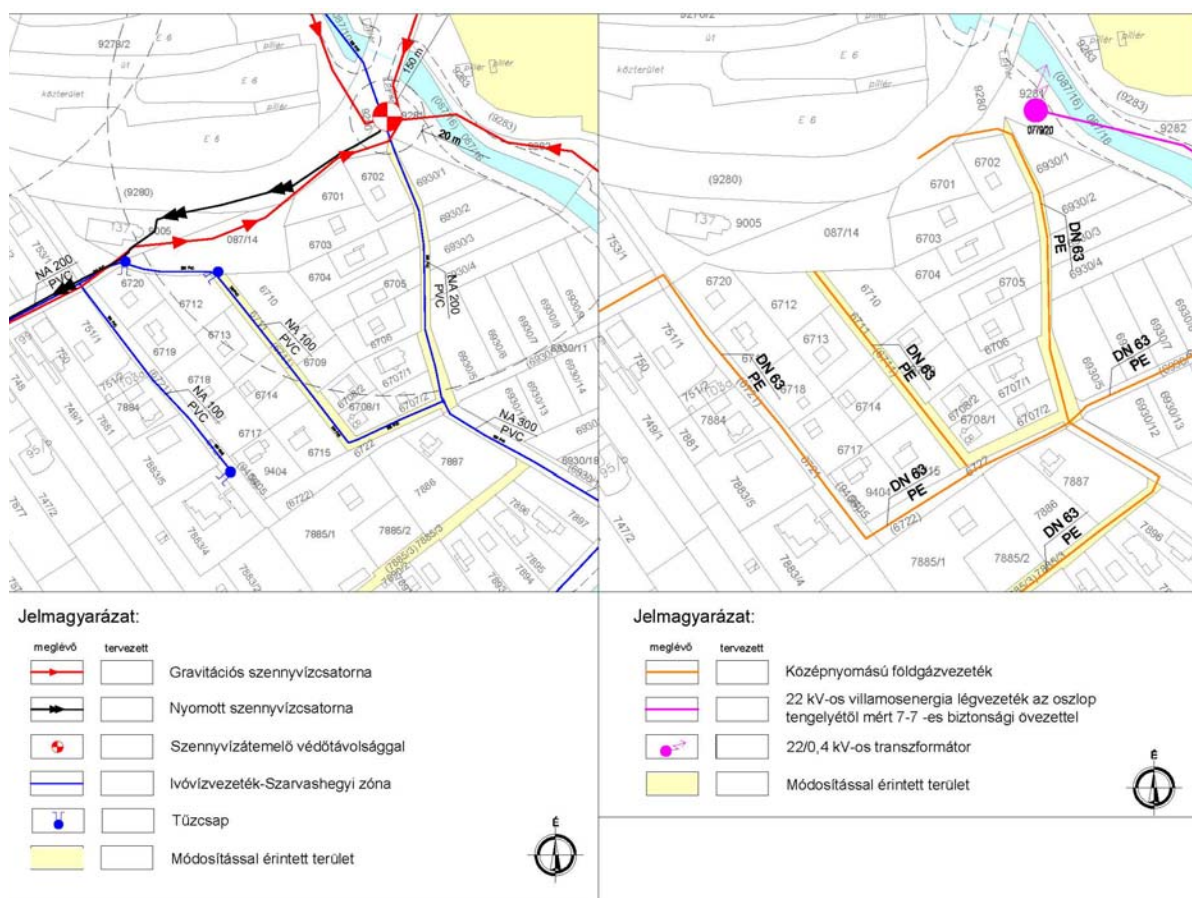
Egyes területek meglévő és tervezett közműveinek részletezése

1. számú területi egység. Szilvamag terület



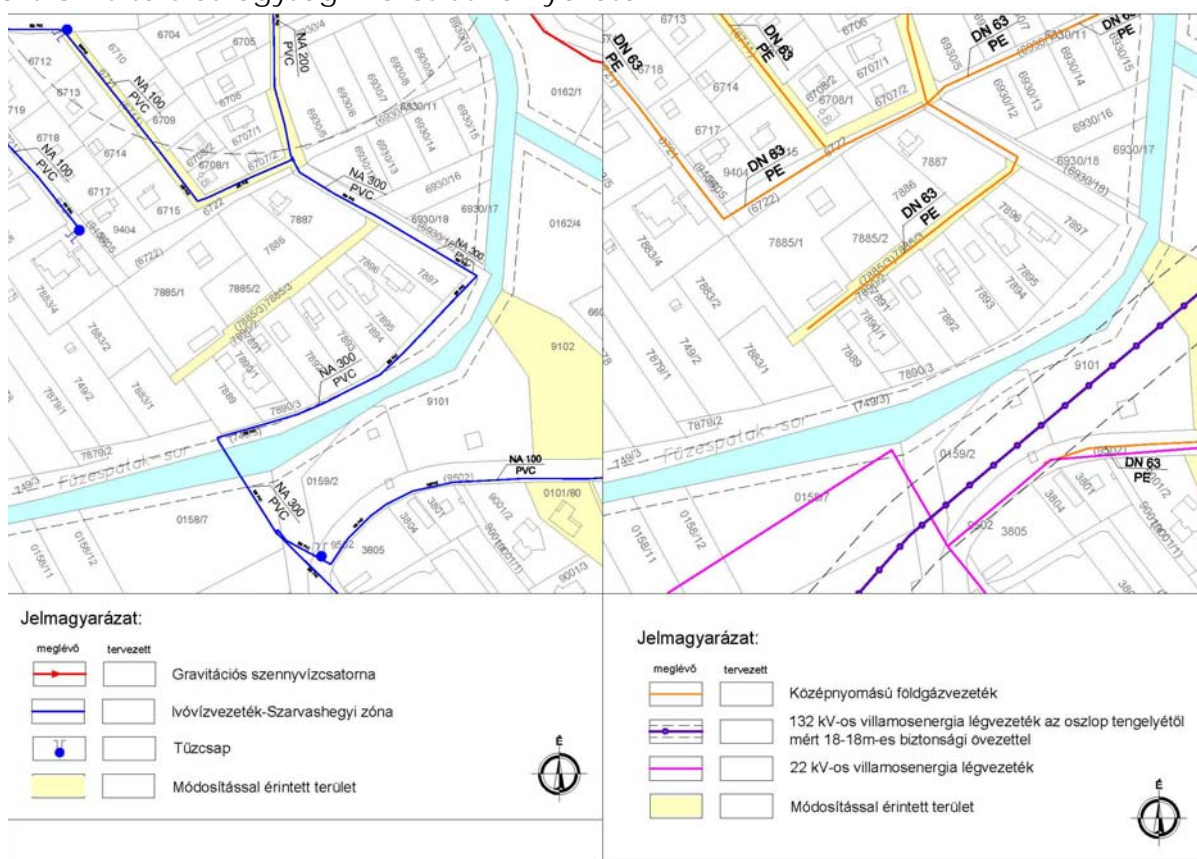
A területen javasolt sportfunkciós létesítmények megvalósítására a dn 200-as vízvezeték, a dn 200-as gravitációs szennyvízcsatorna, a közepnyomású gázvezeték és a 22 és 0,4 kV-os villamos hálózat rendelkezésre áll. Ezekhez való csatlakozások kiépítésével a teljes közműellátás biztosítható.

2. számú területi egység. Alsó köz környezete



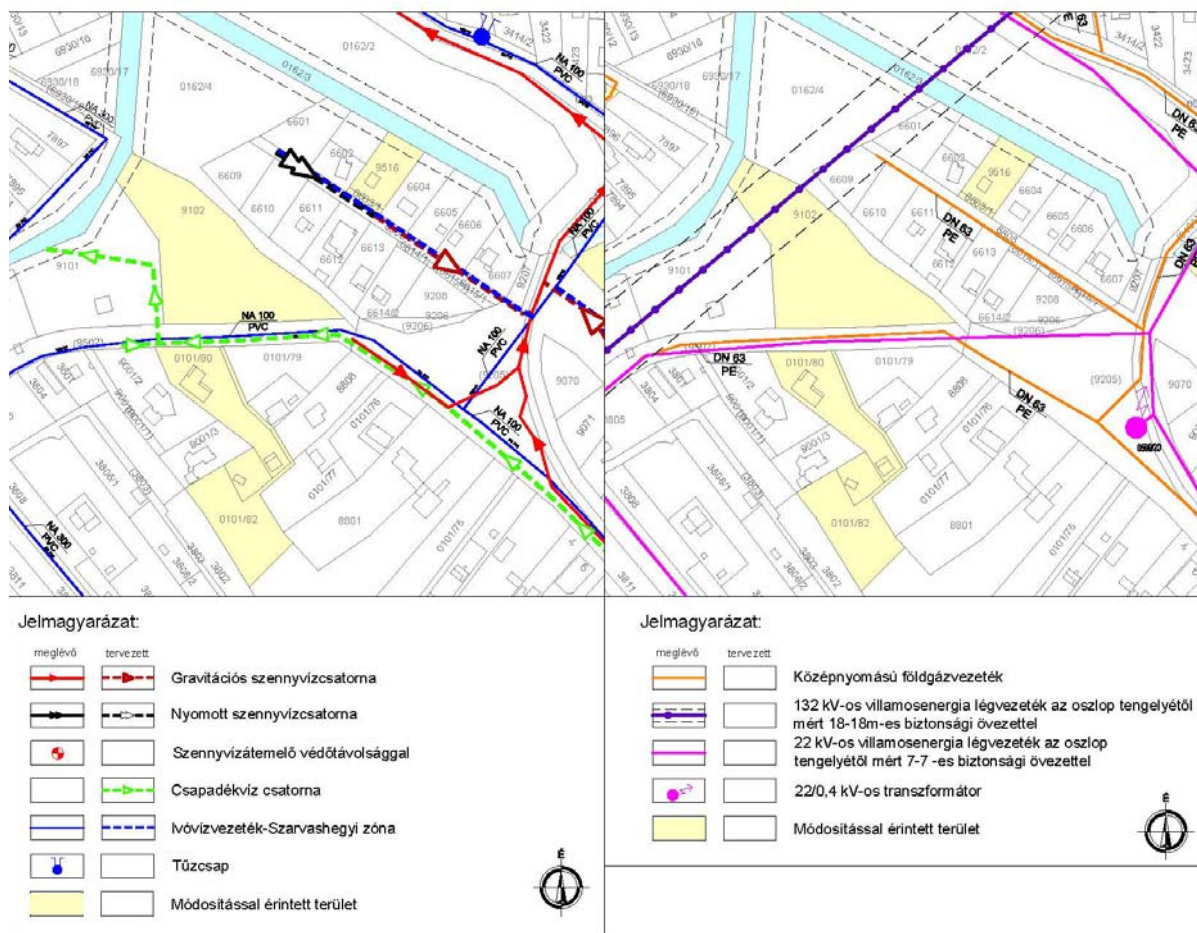
A területen a vízvezeték, a gázvezeték és a villamos ellátó hálózat kiépült, a szennyvízcsatorna még nem áll rendelkezésre. A szennyvízcsatorna kiépítéséhez és a megfelelő csapadékvíz elvezetés megoldására az utcák szélesebb nyomvonalra való kiszabályozását javasoljuk. Ahhoz, hogy a szabványosan az összes közművet kiépítsék a közterületen, és a közművek védőtávolsága ne kerüljön a magántelkekre, 10,5 m széles utcát kell kiszabályozni.

3. számú területi egység. Iharos út környezete



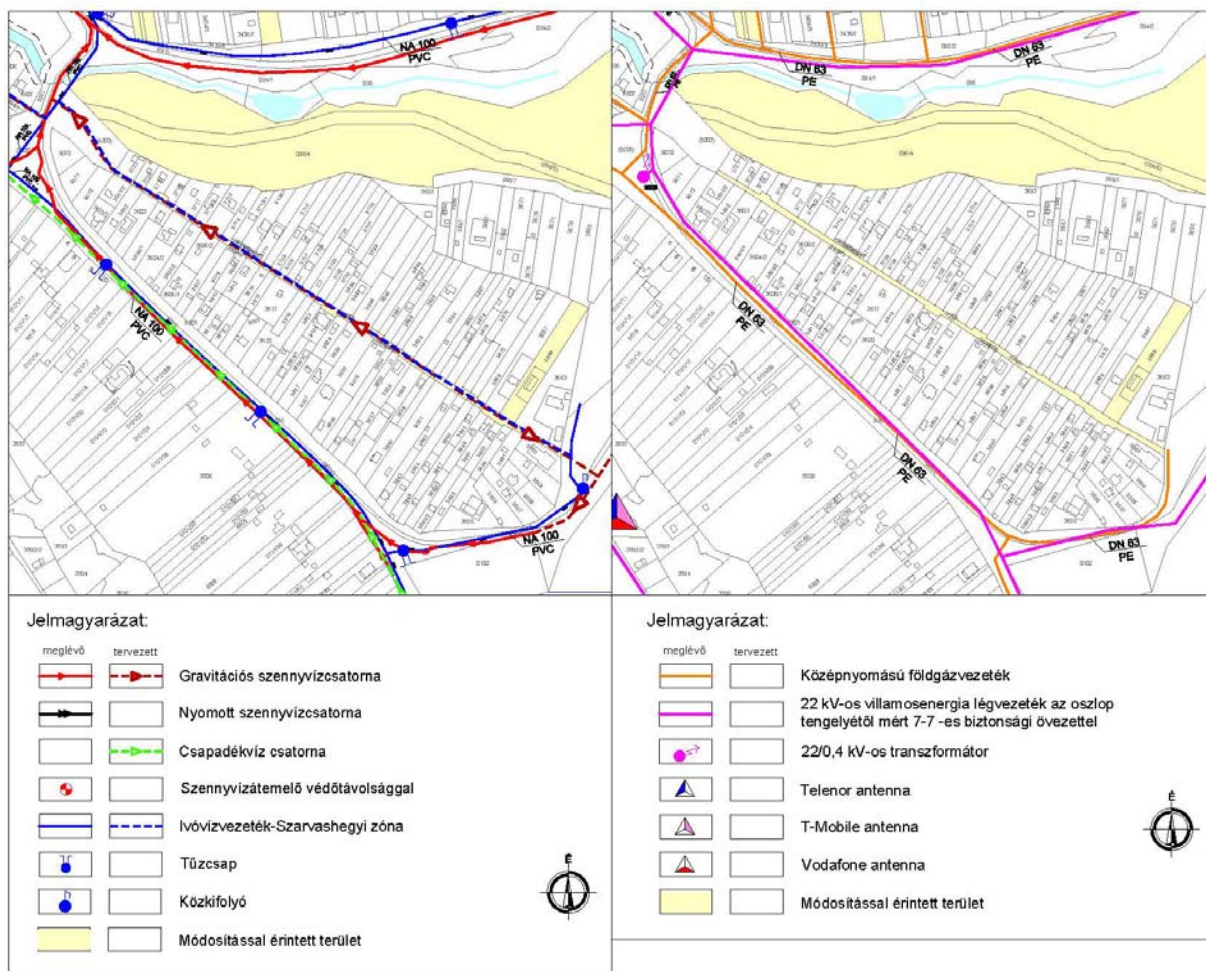
Az Iharos út nyomvonalán a dn 100-as vízvezeték, a dn 63-as közepnyomású gázvezeték és a 22 és 0,4 kV-os villamos hálózat rendelkezésre áll. Az Iharos út csapadékvíz elvezetésére a zárt csapadékcsatorna, majd burkolt nyílt árok tervei elkészültek. A tervek szerint a csapadékcsatorna kiépült, így ennek megépítésével az Iharos csapadékvíz elvezetése korrekten megoldott. A szennyvízcsatorna teljes megépítésével a teljes közműellátás biztosítható.

4. számú területi egység. Iharos út környezete



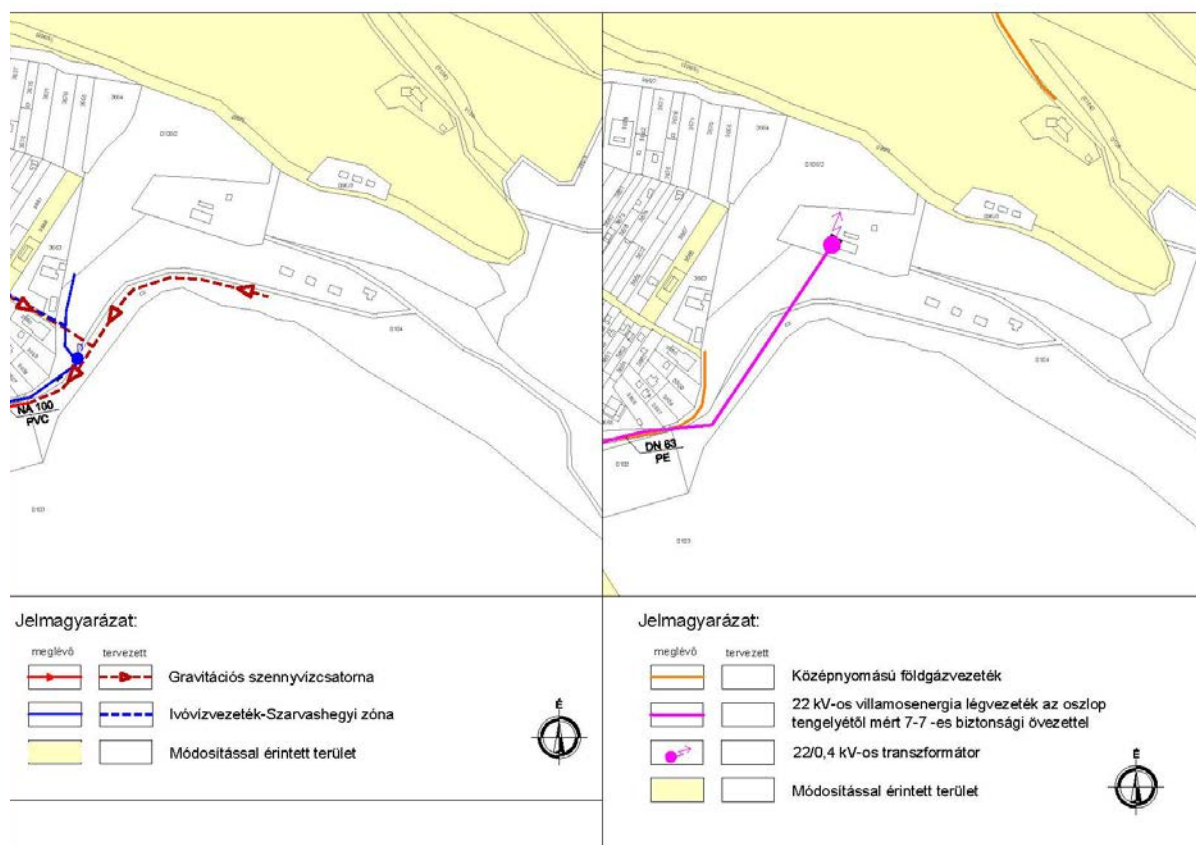
A Kerekdomb utca nyomvonalán a d 63-as közepnyomású gázvezeték és a 0,4 kV-os villamos hálózat rendelkezésre áll. A Kerekdomb utca szennyvíz elvezetésére és a vízellátására a közművek tervei elkészültek. A vezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség. A szennyvízcsatorna teljes megépítésével így itt a teljes közműellátás biztosítható

5. számú területi egység. Naphegy köz környezete



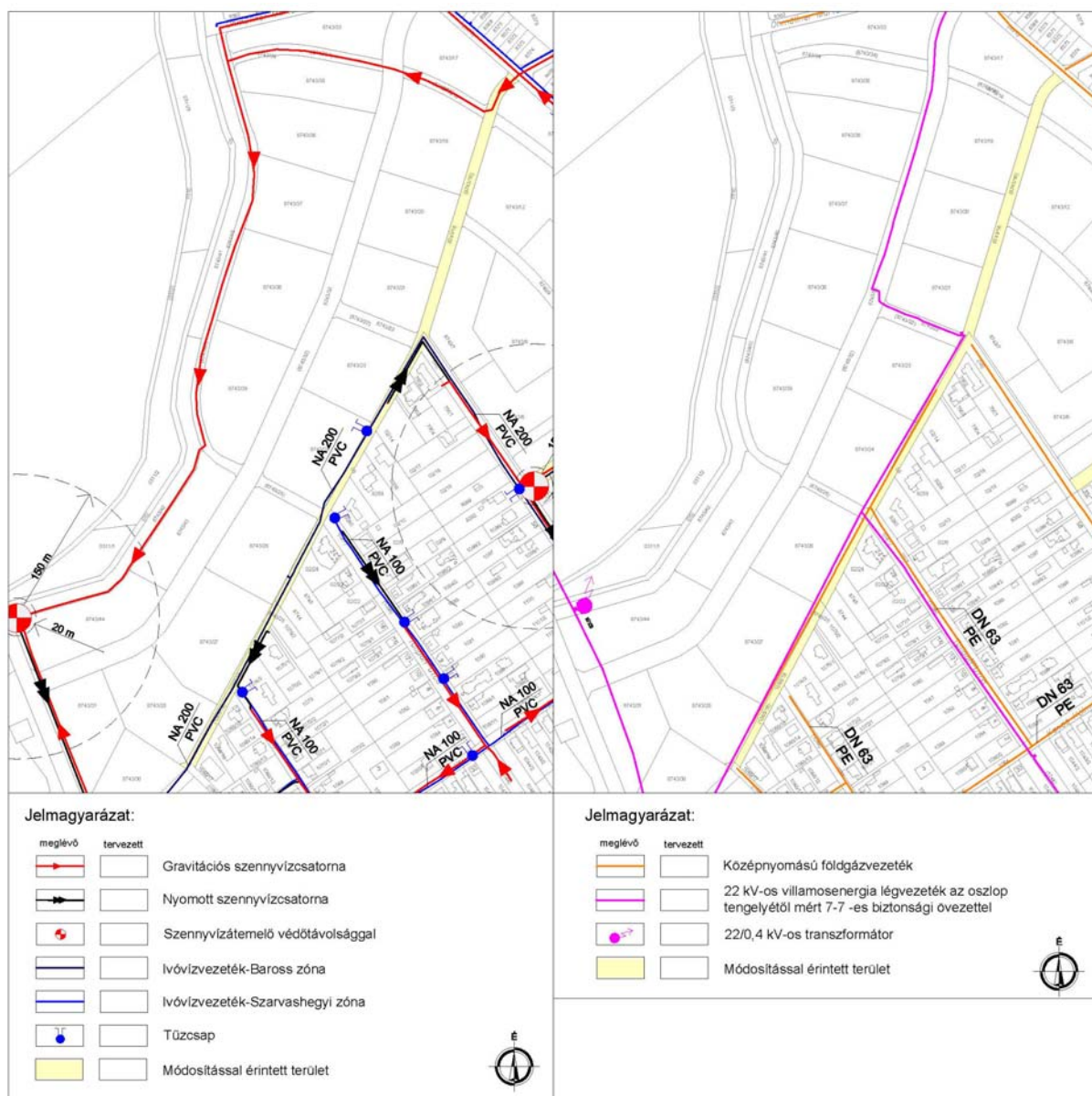
A Naphegyköz utca nyomvonalán a d 63-as középnyomású gázvezeték és a 0,4 kV-os villamos hálózat rendelkezésre áll. A Naphegyköz utca szennyvíz elvezetésére és a vízellátására a közművek tervei elkészültek. A vezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség. A vízvezeték és a szennyvízcsatorna teljes megépítésével így itt a teljes közműellátás biztosítható

6. számú területi egység. Napközi tábor környezete



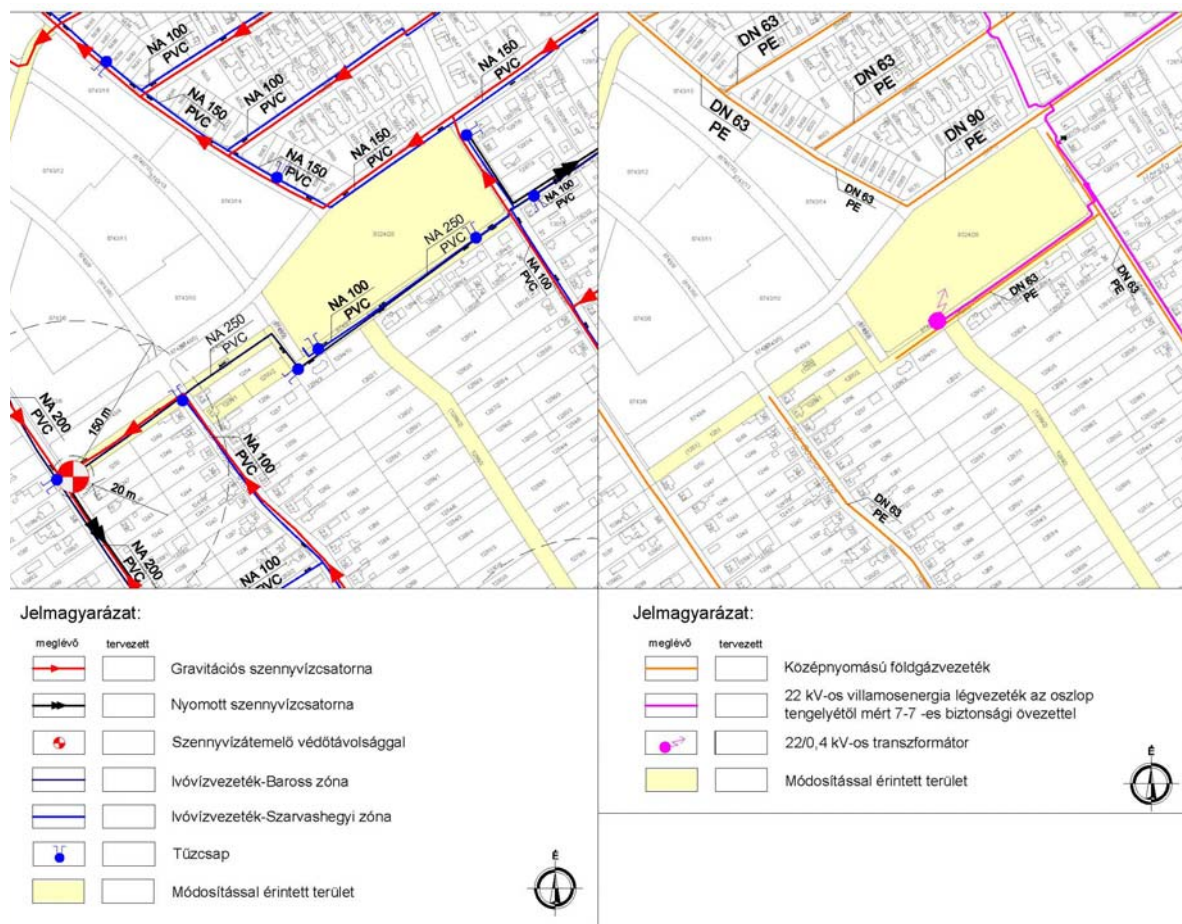
Az lharosban a Napközi tábor ellátására a 22 és a 0,4 kV-os villamos hálózat és a vízvezeték rendelkezésre áll. A Napközi tábor szennyvíz elvezetésére a tervek elkészültek. A szennyvízcsatorna lharos út végén történő megépítésével így itt a teljes közműellátás biztosítható

7. számú területi egység. Kamilla utca környezete



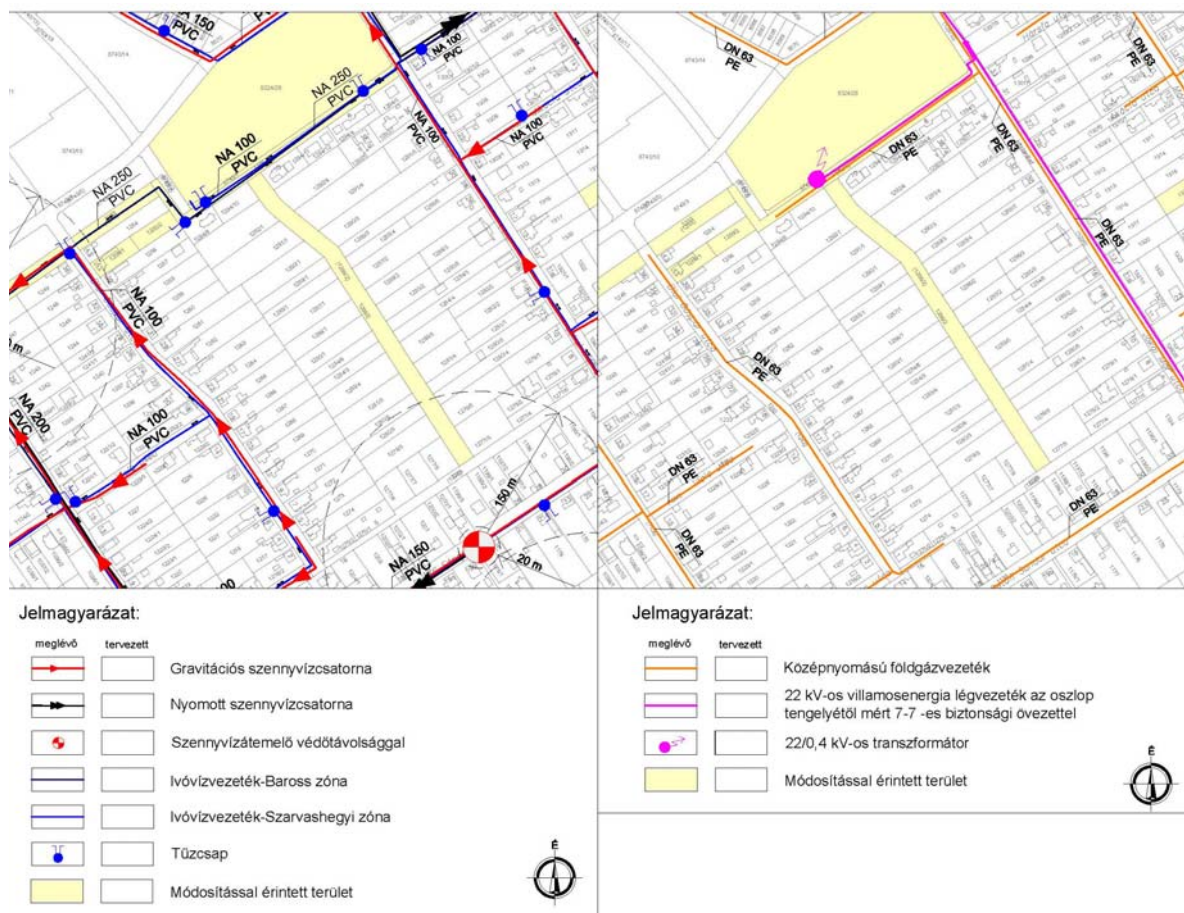
A Kamilla utcában a tágabb környék ellátására a 22 kV-os villamos légvezeték és a dn 200-as regionális vízvezeték kiépült. A vezetékek zömmel közterületi nyomvonalon épültek meg, de a Kamilla utcában több helyen a magántelkek nyomvonalára kerültek. A magántelkeken való közműnyomvonalai szakaszokon ismereteink szerint a szolgalmi jogi rendezés nem megoldott. A teljes közműellátáshoz szükséges közművezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség. Az utcák beépítéséhez a közművezetékek megfelelő szélességre kiszabályozott közterületre való átépítését javasoljuk.

8. számú területi egység. Hársfa utcai telekosztás környezete



A Hársfa utcai meglévő telekosztás megvalósítása esetén a dn 250-es és a dn 100-as vízvezeték és a 22 kV-os légvezeték magántelkekre kerülne, így ezeknek a vezetékeknek a megfelelő szélességűre való átépítése szükséges. A teljes közműellátásához szükséges közművezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség.

9. számú területi egység. Hársfa utcától délre tervezett tömbfeltárás környezete



A Hársfa utcától délre eső tömbfeltáró telekosztás megvalósítására a Hársfa utcából nyíló utca kiszabályozását tervezik. Itt a teljes közműellátáshoz szükséges közművezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség.

MELLÉKLETEK:

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

TERVEK:

É-V-1 Hatályos tervek

É-V-2 Tulajdonvizsgálat

TK-V-1 Erdőtervezett erdőterületek elsődleges rendeltetés szerint

TK-V-2 Erdőterületek összevetése

TK-V-3 Védelem alatt álló táji, természeti értékek

TK-V-4 Országos ökológiai hálózat területei

TK-V-5 Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterhez tartozó és szőlő termőhelyi kataszterbe kérvényezett területek

TK-V-6 Tájképileg érzékeny területek

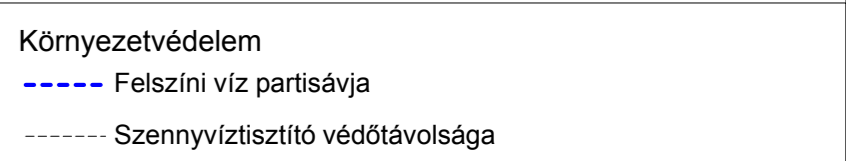
KV-V-1 Biatorbágy külterület művelési ágak és minőségi osztályok

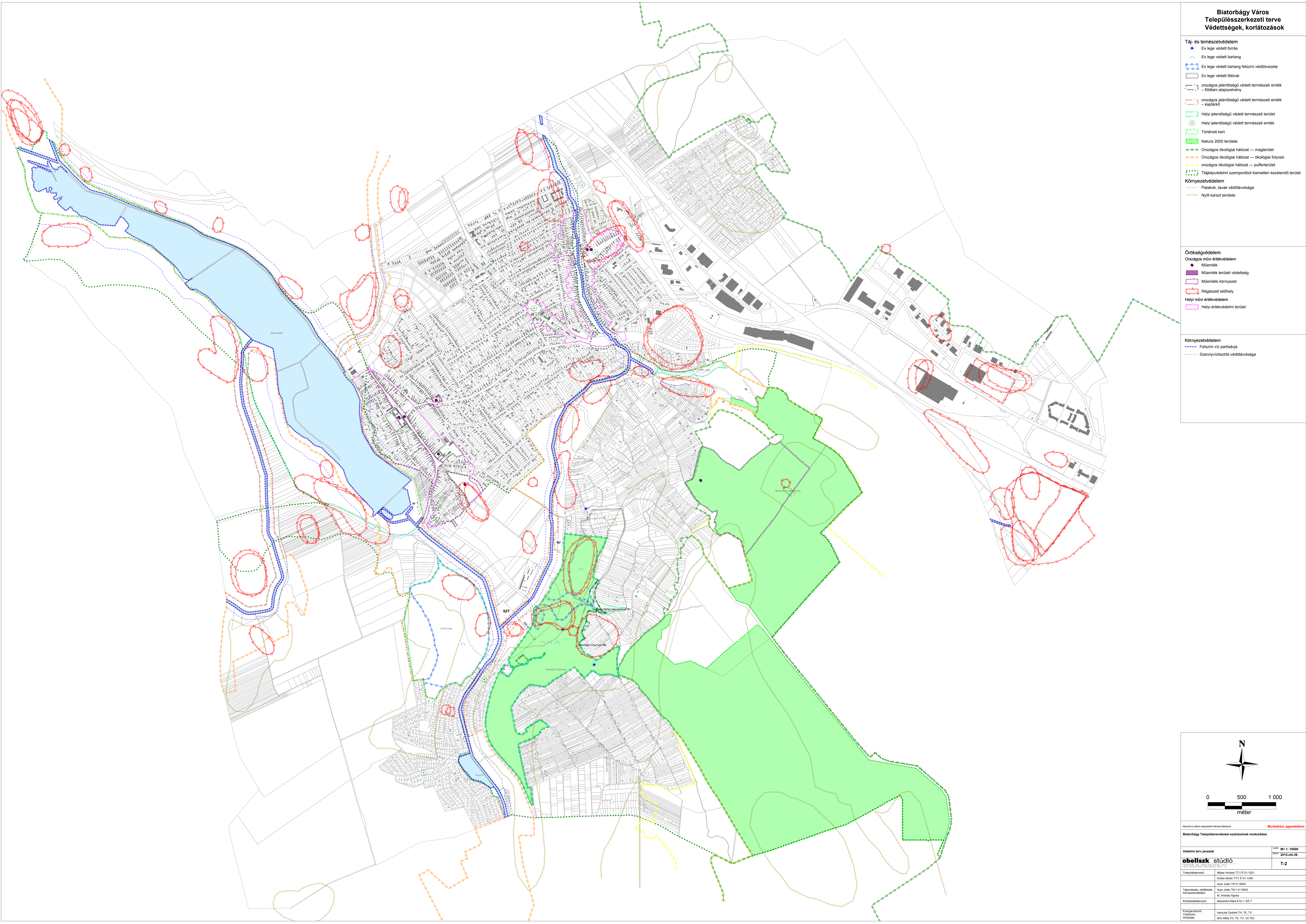
KV-V-1b Biatorbágy, kertes területek művelési ágai és minőségi osztályai II.-IV.

KV-V-2 Átlagosnál jobb minőségű termőterületek

KV-V-3 Átlagosnál jobb minőségű termőterületek és természetvédelmi érdekelttségű területek

KV-V-4 Területhasználatot korlátozó tényezők





**Biatorbágy Város
Településszerkezeti terve
Védettségek, korlátozások**

Táj- és természetvédelem

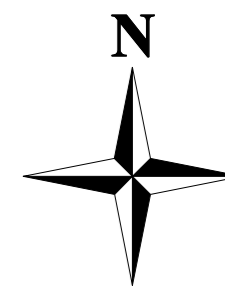
- Ex lege védett forrás
 - Ex lege védett barlang
 - Ex lege védett barlang felszíni védőövezete
 - Ex lege védett földvár
 - országos jelentőségű védett természeti emlék
 - helyi jelentőségű védett természeti emlék
 - országos jelentőségű védett természeti emlék
 - helyi jelentőségű védett természeti emlék
 - Natura 2000 területe
 - Országos ökológiai hálózati — magterület
 - Országos ökológiai hálózati — ökológiai folyosó
 - Országos ökológiai hálózati — puffterület
 - Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Környezetvédelem**
- Patakok, tavak védőtávolsága
 - Nyílt karszt területe

Örökségvédelem

- Országos művelődési örökség
- Műemlék
- Műemlék területi védettségi
- Műemlék környezeti
- Régészeti lelőhely
- Helyi művelődési örökség
- Helyi értékvédelmi terület

Környezetvédelem

- Felszíni víz partvonalja
- Szennyvíztisztító védőtávolsága



0 500 1 000
méter

Készítette az alábbi alapdokumentumok felhasználásával: **Munkaközi, egyeztetésre**

Biatorbágy Településszerkezeti tervének módosítása

Védelmi terv javaslat

Levegő: M-1: 10000

Dátum: 2015.01.26.

obellisk stúdió

T-2

Településszerkezet

Művelődési örökség

Környezetvédelem

Tárgyalás, zöldség

Árnyék, víz

Környezetvédelem

Művelődési örökség

Energia-közmű

Helyi értékvédelem

Város

Birodalmi, közlekedés

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – MÓDOSÍTÁSA

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)
2015.
JAVASLAT

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
Munkaközi egyeztetésre!

BUDAPEST, 2015. OKTÓBER 26.

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A
FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698
TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756
E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata
Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építésmérnök, vezető településtervező	Obeliszk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építésmérnök, vezető településtervező	e.v.	TT/1 01-1348
TÁJ-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
M. András Ágnes okl. tájépítésmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra- építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) 2015. JAVASLAT

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
Munkaközi egyeztetésre!

TARTALOM

(a sorszámozás a vonatkozó Kormány Rendelet szerint, az 1. sorszámú maga a tervlap)

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	4
2.1. Területfelhasználás	4
Előzmények	4
A hatályos TSZT - 2002 elhatározásai	4
A 2014-es TFK főbb megállapításai	5
Az eltelt időszak (2002-2014) területfelhasználási változásainak értékelése, valamint javaslatok a 2014-es TFK, illetve a partnerségi egyeztetés kérelmeinek alapján	5
Nyugati Lakóterület	6
Biatorbágy Központi Lakóterület	7
Bia Központ	7
Városmagterület – Torbágy	8
Füzes – Iharos	8
Ipari, logisztikai kereskedelmi negyed	9
Katalin-hegy, Peca-tó (üdülő területek)	10
2.2. A tájrendezés és természetvédelem	11
2.3. A zöldfelületi rendszer	13
2.4. Az örökségvédelem	16
2.5. A közlekedés	17
2.6. A közműellátás	20
2.7. A környezetvédelem	23
A földtani közeg és a termőföld védelme	23
Felszíni- és felszín alatti vizek	23
Levegőtisztaság-védelem	23
Zaj- és rezgés elleni védelem	23
Hulladékkezelés	23
2.8. A védőterületek és védősávok	25
2.9. A korlátozások	25
3. VÁLTOZÁSOK	26
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	36
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	37
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	53

Biatorbágy Város Településszerkezeti Terve (TSZT) 2015. Javaslat

Munkaközi Egyeztetésre!

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. Területfelhasználás

Előzmények

A hatályos többször módosított TSZT leírása 2002-ben készült. A terv-módosítások 2005, 2008, 2010, illetve 2011. években különböző részterületekre készültek, melyekhez nem tartozott az egész településre kiterjedő leírás.

Az Önkormányzat 2014-ben fogadott el új Településfejlesztési Konceptiót (TFK). 2015. évben folyamatban van a készülő Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) elkészítése.

Jelen terv a fenti dokumentumok, az időközben megváltozott felsőbb szintű jogszabályok, illetve a 2015. év során lefolytatott partnerségi egyeztetések eredményeinek figyelembevételével készült.

A hatályos TSZT - 2002 elhatározásai

A hatályos TSZT elhatározásai - elsősorban a kialakult táj- és térszerkezet megőrzése tekintetében - jelenleg is nagyjából érvényesnek tekinthetők. Megállapítható, hogy az elmúlt időszakban nem változott meg alapvetően a TSZT-ben meghatározott településszerkezet.

A 2002-es TSZT-ben megjelenő főbb koncepcionális (TFK - 2001) elemek:

- *A jelenlegi településszerkezet megtartása*
- *A korlátozott fenntartható fejlődés elveinek meghatározása*
- *Az újabb lakóterületek fejlesztési területek kijelölése, szervesen kapcsolódva a jelenlegi lakóterületekhez. Ezek tényleges fejlesztése az eddig kijelöltek fejlesztésének befejezése után kezdődhet meg.*
- *A település központi részének fejlesztése, szolgáltató tevékenységek elhelyezésének segítése.*
- *A lakóövezet kereteit kinövő helyi kisvállalkozások telephelyei számára területkijelölés*
- *A vasúttól keletre lévő, elsősorban multinacionális cégek számára kijelölt gazdasági terület bővítése. ...*
- *A saját szükségletet meghaladó, kisüzemi – üzemi jellegű állattartás területeinek lehatárolása speciális mezőgazdasági övezetekben – nem lakóterületen.*
- *A lakóterületet körülvevő természeti értékekben gazdag patak völgyek védelme, rekreációs funkciójú fejlesztése,*
- *A természetvédelmi területek védelme.....”*

Ez alapján a 2002-es TSZT-ben a következő főbb fejlesztési irányok kerültek rögzítésre:

„... meg kell határozni a fenntartható fejlődés irányelveit, a meglévő területek fejlesztési irányait, az új fejlesztések lehetőségeit, a növekedés korlátait.

- *Meg kell tartani a patak völgyek természetközeli területeit, el kell érni azok védelmét és gazdagítását.*
- *Meg kell tartani a védett természeti területeket és azokat összefüggő egységekké kell tenni.*
- *Fokozni kell az üdülőterületek infrastruktúrájának fejlesztését a környezetvédelmi követelmények betartása érdekében, korlátozva a növekedést...*
- *Fejleszteni kell a településközpont környezetét, és javítani kell az általános településképet.*
- *Meg kell határozni az intézményfejlesztés irányát, helyét és a stratégiai intézkedéseket. ...”*

Ezen általános célok rögzítése mellett minden egyes településszerkezeti egységre önálló területfelhasználási javaslat került meghatározásra. A településszerkezeti egységek lehatárolása - a „település hagyományos belterületi térsége” kivételével, mely 2014-ben 4 önálló városrész meghatározásával került feldolgozásra – nagyrészt azonosak a 2014-es TFK-ban használt KSH - adatbázis szerinti városrészek lehatárolásával.

A 2014-es TFK főbb megállapításai

A 2014-es TFK-ban rögzített alapelv, hogy *„Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkezési szférán belül az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.”*

Megállapítható, hogy míg 13 évvel ezelőtt – bizonyos értelemben bármi áron - a település dinamikus fejlesztése volt a fő cél, addig a jelen korban a célrendszer legfontosabb elemei a következőképpen módosultak:

- az elmúlt időszak fejlesztéseiből adódó torzulások kiküszöbölése,
- egy kevésbé dinamikus, ám az elmúlt időszakhoz képest finomabban hangolt állapot létrehozása,
- illetve egy, a Budapest agglomerációban jelentkező korszerű kihívásokra válaszadó, de a belső, öntörvényű fejlődés elsőbbségére alapozott, és a tágabb környezet számára is vonzó intelligens ökotelepülés megvalósítása.

„Az ökológiai adottságok alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta ökomintatelepüléssé váljon és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: egészség, turizmus, zöldgazdaság, energia) és környezeti (pl.: tájvédelem, környezetvédelem) célú, integrált „hasznosításán” keresztül bemutassa a természetben rejlő lehetőségek fontosságát. Ezt szükséges beépíteni az oktatási rendszerbe” TFK - 2014

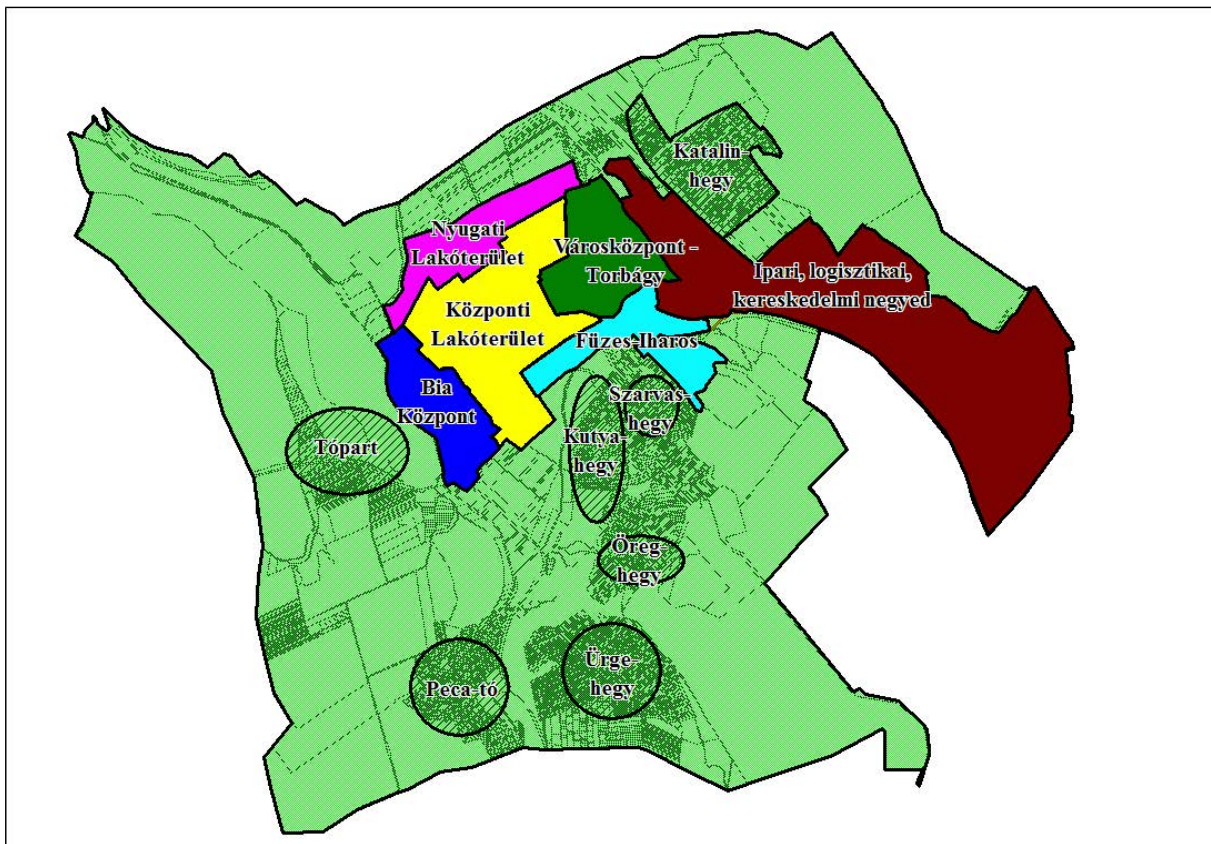
Az eltelt időszak (2002-2014) területfelhasználási változásainak értékelése, valamint javaslatok a 2014-es TFK, illetve a partnerségi egyeztetés kérelmeinek alapján

A 2014-es TFK vonatkozó fejezetei területegységenként rögzítik a fejlesztési irányokat a következő bontásban:

- Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása, ezen belül
- A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.

Ezek alapján városrészenként kerülnek feldolgozásra a változások. A TFK megállapításaiból csak a terület-specifikus elemek kerülnek értékelésre.

Városrészek lehatárolása Biatorbágy – 2014. TFK



A 2002-es TSZT-ben említett „település hagyományos belterületi térsége” 2014-ben 4 önálló városrészt jelent: Nyugati Lakóterület, Központi Lakóterület, Bia Központ és Városcsözpont - Torbágy.

Nyugati Lakóterület

„A nyugati lakóterület esetében szükséges a szolgáltatási színvonal emelése, a lakossági szolgáltatások és különösen az oktatás feltételeinek javítása, bővítése.” (2014-TFK)

Az ehhez szükséges intézményi területek kialakítását tartalmazza a hatályos TSZT, de azok beépítési feltételei korlátozottak - különösen az u.n. Nyugati lakóterület III. ütem hatályos szabályozási terve és a kialakított telekállomány, illetve a megvalósult közművek tekintetében.

A tervezett intézményi fejlesztés (oktatás, intézmények) nem valósult meg, a tisztán lakóterületi fejlesztés erősen „féloldalas”. Ráadásul a 2002-es lakóterületi fejlesztések 2006-2008 környékén még egy erőteljes besűrítésen estek keresztül, ami sem a településképi-, sem a kiegyensúlyozott területfelhasználási követelményeknek nem felelnek meg.

TSZT 2015 javaslat:

Az itt tervezett állapot a partnerségi kérelmek alapján a 2002-es állapotok visszaállítását jelentik, mely településrendezési szerződés keretében valósítható meg, tekintettel a hatályos TSZT és az időközben megvalósult telekalakítás közötti különbségre. A tervezett nagyobb kiterjedésű közparkra (Ohmüller Márton sétány) néző, még be nem épült tömbökben javasolt

a korábban tervezett kisvárosias területfelhasználás helyett egységes kertvárosias területfelhasználás megállapítása.

A terület É-i határán új Különleges – oktatási területfelhasználás kerül kijelölésre (mintegy 3,5 ha) az Antall József utca meghosszabbított nyomvonala és a patak között.

Biatorbágy Központi Lakóterület

„Városrészeire vonatkozó célok közül kiemelkedik a városrész karakterének megőrzésével a kertváros jelleget leginkább tükröző kompakt lakóövezeti életminőség javítása, a közterületek és közösségi terek fejlesztése, az épületek energiahatékony korszerűsítése, a szolgáltatások bővítése, a közlekedés feltételeinek javítása.”

Itt a partnerségi kérelmek alapvetően a lakóterület részleges besűrítésére vonatkoztak. A kialakult tömbök belsejének nyeles telkekkel történő beépítése a jelenlegi zöldfelület mintegy felére, 2/3-ára történő csökkentést eredményezne a normatív területhasználat esetén. Ezen törekvések a város karakterének megőrzése céljából nem támogathatók. A tömbök átépülése nem következett be, de a telekstruktúra részben megváltozott. A városrész kertvárosias karaktere megmaradt. A közterületek fejlesztése, illetve a közlekedés feltételeinek javítása részben valósult meg.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT változtatás a lakóterületeken nem javasolt. A területi mérleg biztosítása érdekében javasolt városrész déli részén 2007-ben tervezett u.n. „Barackvirág” távlati fejlesztési terület részleges fenntartása Különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában.

Bia Központ

„Ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból. A településrész – és a város egésze - épített örökségeinek legfontosabb elemeit a Sándor kastély, a Szentháromság szobor és Szily kastély képviselik.” „Kiemelt cél a biai városrészeire vonatkozóan a Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása, a természeti és az épített környezet értékeinek felhasználásában rejlő gazdasági potenciál kiaknázása, a városrész szabadidős, rekreációs, turisztikai, kulturális, oktatási és sport funkcióinak erősítése, bővítése” (2014-TFK)

Itt a partnerségi kérelmek alapvetően az oktatási, nevelési funkciók bővítésére vonatkoznak, melyek teljes mértékben támogathatók a TFK-val összhangban. A Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása érdekében javasolt a tó kerékpáros körbejárhatósága a hozzá tartozó rekreációs, turisztikai elemek kiépítésével.

A település temetői közül kettő ebben a városrészben helyezkedik el. Méretük csökkentése, a még nem használt területek esetleges átsorolása nem javasolt, tekintettel arra, hogy a településen a földtani viszonyok miatt új nem, vagy csak igen nagy nehézségek árán lenne kijelölhető.

A történeti településmagban csak itt található gazdasági terület, egy viszonylag kis tömb a Sóskúti út mentén a belterület határán, mely csak a tervezett közlekedési csomópont kiépültével lesz igazán használható.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT javaslat alapvetően a „finomhangolás” körében érintett. A református templom környezetében a kisvárosias és a településközponti vegyes területfelhasználás között kis mértékű módosítás. A Szent István út Ny-i oldalán a Kölcsey F. u. mentén az eddigi zárvány

kisvárosias lakó helyett a Szent István út mindkét oldalán kialakult településközponti vegyes területfelhasználás javasolt. A tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan intenzitás fenntartása mellett.

Városközpont – Torbágy

„A városrész jövője szempontjából továbbra is kiemelt cél a városközponti funkciók megerősítése, a szolgáltatások bővítése, a kisvárosi karakter kialakításának folytatása az épített és természeti környezet értékeinek megőrzésével, megújításával. A városrész fejlesztésének célja a Főtér minden irányban történő kiterjesztésével egy egységesen magas színvonalú közterületi rendszer kialakítása, a zöldfelületek megőrzésével.” (2014 - TFK)

Az elmúlt időszakban nem történt jelentős változás a TSZT területfelhasználási rendszere szempontjából. Itt a partnerségi kérelmek alapvetően két csoportra oszthatók. A hagyományos településrész-központban a lakótömbök részleges besűrítése, ami védett utcakép esetén nem támogatható, illetve az intézményi funkciók kis mértékű bővítése, ami támogatható. A Főtér kiterjesztése alapvetően nem jelenti a beépítésre szánt és nem szánt területek arányának megváltoztatását, hanem a beépítésre szánt területek kis mértékű intenzitás-változását.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT javaslat alapvetően a „finomhangolás” körében érintett. Az Ybl sétány és Baross Gábor u. közötti zárványtömbben elindult intézményesedési folyamatnak megfelelően a kisvárosias lakóterület helyett vegyes településközponti területfelhasználás javasolt. A Városháza környezetének építészeti karakteresebb kialakítását a jelenlegi területfelhasználási rendszer biztosítja. A terület északi részén, a Pátyi út, vasút és a Farkas –árok által határolt háromszög alakú, mintegy 1 ha méretű tömbben gazdasági terület kerül kijelölésre városüzemeltetés céljára. A település távlati közlekedés-fejlesztési céljai között szerepel a Szily Kálmán utca nyomvonalának meghosszabbításában a vasút alatt átvezetett rákötés az 1-es útra.

Füzes – Iharos

A hagyományos településközpontot körülölelő Patakvölgyek kiemelt, átalakuló területe.

„A városrész fejlesztésének céljai között szerepel a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, fejlesztése. Kiemelt célként határozható meg a Füzes patak völgye és környezetének (Iharos völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha hegy) ökológiai értékeinek integrált, ökotudatos fejlesztése, a természeti látnivalók bemutatathatóságának biztosítása, tan- és túraösvények, valamint a bemutatathatósághoz szükséges egyéb fejlesztések kialakításával. A település ezen keleti részén a Füzes patak mentén kialakult kiskerti tömböket magában foglaló városrésze vonatkozó kiemelt cél az öko/biogazdálkodás, családi gazdálkodás ösztönzése, a kertek műveléséhez csatlakozó új funkciók létesítése (pl.: rekreáció, vendéglátás, szálláshelyek, sport), szervesen összekapcsolódva a Biai tó partjával. További cél: ökológiai folyosó fejlesztése.” (2014 – TFK)

A terület északi részén a Nap hegy térségében (Forrás utca, Naphegy köz) a zártkertek helyén elindult a lakóterületi jellegű beépülés, ami megfelel a korábban rögzített távlati kertvárosias terület-felhasználásnak.

A déli részen (Iharosi út, Füzes u. Szarvas hegy É-Ny-i lába) megállapítható, hogy a korábban tervezett fejlesztések nem valósultak meg. A 2002-es tervben a telekhatárokra

igazított K-SZF „*Különleges szállásférőhely*” területfelhasználási kategóriákba sorolt u. n. hegylábi övezetekben nem indult meg a tervezett átalakulás.

A partnerségi egyeztetés során a nem nagyszámú kérelmek a beépíthető telekméret alakjának és méretének módosítására vonatkoztak, melyek nem érintik a TSZT-t.

Az Iharos völgy önkormányzati fejlesztése kapcsolódik a meglévő sport területekhez. Itt a cél - egy finom átmenet megvalósítása után - a völgy mélyén kialakítható „szakrális fürdő”, valamint a hozzá vezető - alapvetően a táji értékekre alapozott – természeti - kulturális folyosó létesítése. Ehhez tartozik a kaputérsgben elhelyezett közlekedési, közönségforgalmi létesítmények helybiztosítása.

TSZT 2015 javaslat:

A Nap hegy térségében a folyamatban lévő közművesítési és közlekedési célú közterület alakítások nem igénylik a TSZT megváltoztatását. A Keserűkút utca megfelelő kialakítása a csatlakozó erdőterületekkel együtt kezelendő.

Jelen terv fenntartja a K-Szf területek korlátozott beépíthetőségét a „*Különleges, beépítésre szánt rekreációs*” területfelhasználási kategóriában, ám javasolt a HÉSZ/SZT-ben a telekalakítás paramétereinek felülvizsgálata, illetve a tájképi megjelenést zavaró 7,5 m-es építménymagasság differenciált alkalmazása.

Jelentős változás az Iharos völgy területén javasolt. Az Iharos völgy önkormányzati fejlesztési területe - *Különleges beépítésre nem szánt rekreációs* területként való kijelölése – támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő ökológiai érték érinti.

Ipari, logisztikai kereskedelmi negyed

„A városrésze vonatkozó cél az ipari, kereskedelmi és logisztikai célra kijelölt területek innovatív, környezetbarát, a mainál intenzívebb hasznosítása, a kihasználtság fokozásával, az ipari parkokban működő vállalkozások számának bővítése által, a cégek tevékenységi körének szélesítésével párhuzamosan. Szükséges az alulhasznosított gazdasági területe benépesítésére, elsősorban a mikro-, kis- és középvállalkozások erre a területre történő irányítása, helyi vállalkozások indításának támogatása, inkubáció feltételeinek javítása.” (2014-TFK)

Az M1 és a vasút menti „városrész” szinte kizárólag gazdasági célú területekből áll (mint területfelhasználási kategória). A beépülés (Rozália park, M1-M0 csomópont É-D-i oldala) részben megtörtént. 2006-2008 között a TSZT módosítás lehetővé tette a Vendel park É-i irányban történő bővítését, azonban ez a rész még nem épült be.

TSZT 2015 javaslat:

A partnerségi kérelmek alapján Vendel park II. kis mértékben kibővül Ny-i irányban, valamint a terület É-K-i határán, még az előbbinél is kisebb mértékben kerül kijelölésre új gazdasági terület.

Önálló kérdéskör a Tó-park területe. A kialakult állapothoz igazodóan javasolt a vízgazdálkodási terület és az erdő terület kismértékű korrekciója. A terület gazdasági területfelhasználási kategóriában marad.

A vasút állomás környezetében - a Dózsa György utca mentén - cél a vegyes, széttördelt lakó és településközpont vegyes területek egységesítése, egymás közt húzódó határuk rendezése

Katalin-hegy, Peca-tó (üdülő területek)

„A városrészekre vonatkozó cél az üdülőtelkek komplex, integrált fejlesztése, újabb üdülőterületek kijelölésének tilalma. Cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése,... azzal, hogy a betelepülés bővülése nem kívánatos.

A beavatkozások célja a szegregáció veszélyének elhárítása, a helyi közösség integrálása a város társadalmába. További kiemelt cél e külterületi városrészek infrastrukturális fejlesztése, a lehetőségekhez mérten megújuló energiaforrások felhasználásával, a hagyományos tájhasználatához illő ökológia gazdálkodás feltételeinek megteremtése, a családi gazdálkodás ösztönzése”

A katalinhegyi volt zártkerti területeken az elmúlt évek során megindult az üdülőterületté válás folyamata. A terület lakóterületté való átépülése nem támogatható.

TSZT 2015 javaslat:

A területi egységek területfelhasználási kategóriája nem változik, továbbra is üdülőterületi besorolásúak. A Peca tó déli részén a korábbi közpark céljára fenntartott terület, mely művelési ágát tekintve nádas, vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A Peca tó északi részén egy kis méretű telek kerül átsorolásra üdülőterületté, a hatályos SZT és TSZT közötti ellentmondás feloldására.

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

TÁJRENDEZÉS, TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

1. Védendő tájkarakterek

A terv kiemelt figyelmet fordít a Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi tájkarakterek megóvására, ill. tájjellegük erősítésére:

1. az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület: a Érd-Tétényi plató (HUDI 20017) Natura 2000 terület tájjellegének és élőhely-közösségeinek megőrzése;
2. a helyi jelentőségű védett természeti területek megóvása és fejlesztése,
3. a közigazgatási terület déli részén elhelyezkedő, az Országos Gyümölcs termőhelyi Kataszterbe tartozó területeken gyümölcsös tájhasználat megőrzése, fejlesztése.

Ezen a területeken előforduló mezőgazdasági területeket a Településszerkezeti Terv külön, sajátos területfelhasználásba az 1. és 2. terület esetében „korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület”-be, a 3. terület esetében „gyümölcsös mezőgazdasági terület”-be sorolta.

2. Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek

Közigazgatási területen **országos szintű természetvédelmi védettség** alatt álló területek:

- 5 db ex lege védett barlang (Bolha-hegy, Gesztenyész, Madárszirt alatti községi legelőn) — az ex lege védett barlangok felszíni védőövezetét a Településszerkezeti terv feltünteti.
- ex lege védett források (azon források, amelyek vízhozama meghaladja az 5 l/p értéket),
- ex lege védett földvár
- Biatorbágy Kő-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Biatorbágy Öreg-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Nyakaskő földtani alapszelvény országos jelentőségű védett természeti emlék

Közigazgatási területen **helyi szintű természetvédelmi védettség** alatt álló területek:

- Nyakaskő – Ürge-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biai-halastó Helyi Természetvédelmi Terület
- Forrás-völgy Helyi Természetvédelmi Terület
- Peca-tó Helyi Természetvédelmi Terület
- Bolha-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biatorbágyi Kaptárkövek Helyi Természetvédelmi Terület

Biatorbágy közigazgatási területén két **történeti kert** található:

- a Szily-Fáy kastély történeti kertje és
- a Sándor-Metternich kastély történeti kertje

A közigazgatási területen található **egyedi tájértékeket** a TÉKA adatbázisa alapján feltárássra kerültek: Biatorbágy területén 135 db **egyedi tájérték** található. Legnagyobb arányban a szőlőműveléshez kapcsolódó külterületi pincék fordulnak elő az egyedi tájértékek kataszterében Biatorbágy vonatkozásában. Az egyedi tájértékek megóvása a település lakóinak közös érdeke.

3. Országos ökológiai hálózat területei

A Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi területek tartoznak az országos ökológiai hálózat területei közé:

- **magterület:** a Katalin-hegy, a Gesztenyész, a Biai-erdő, a Dobgó-hegy és az Iharos.

- **ökológiai folyosó:** a Biai-halastó, a Peca-tó, a Biai-árok, a Disznó-lápa, a Kígyós-patak, a Forrás utcától délre eső ex lege védett forrás és vízfolyása, a Fűzes-patak a belterülettől délre, a Benta-patak.
- **pufferterület:** az ökológiai folyosóhoz tartozó forrástól északra található erdő, a forrás ökológiai folyosó és iharosi magterület közé ékelődő erdőfolt, az Öreg-hegyen a magterület övezetével közrezárt volt honvédségi terület erdeje, a Biai-erdei magterülethez kapcsolódó tűlevelű erdőfolt a település déli határán.

Az OTrT előírásaival összhangban magterület és ökológiai folyosó területén a Településszerkezeti terv új beépítésre szánt területet nem jelölt ki.

A magterületen levő erdőterületek üzemtervi elsődleges rendeltetés szerinti besorolása figyelmen kívül hagyja az erdőterületek magterületen betöltendő szerepkörét. Magterületen belül jelentős kiterjedésű gazdasági rendeltetésű erdőterületek találhatók, indokolt e területek átsorolása védelmi (védett) rendeltetésű erdőterületbe.

4. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek)

Biatorbágy közigazgatási területét az „Érd-Tétényi plató” elnevezésű európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület) érinti.

Érd-Tétényi plató (HUDI 20017) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területbe —Natura 2000 területbe— Biatorbágy közigazgatási területén belül a Biai-erdő, a Gesztenyés és az Öreg-hegy térsége tartozik. E Natura 2000 terület kijelölésének célja a jó állapotú szubpannon sztyeppék, pannon sziklagyepek természetszerű szerkezetének, fajkészletének megőrzése.

5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Az OTrT 2013. decemberi módosítása módosította a tájképvédelmi övezetekre vonatkozó előírásokat, lehatárolásokat. A korábbi „országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete” és „térégi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete” helyett egy tájképvédelmi övezetet, a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete”-t hozta létre. Ebbe az új övezetbe az OTrT gyakorlatilag a korábbi térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó területeket sorolta. Az OTrT előírásai szerint a településrendezési eszközökben kell pontosan lehatárolni a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket.

Kivételes adottsága a városnak, hogy a *település déli—délnyugati részén még fellelhető az évszázados történelmi hagyományokon alapuló tájkarakter és a településszerkezet szerves egysége:*

- a település és a Biai-tó kapcsolata, látványa,
- a település és Benta-, Fűzes-patak térsége,
- a település—Fűzes-patak völgye—szőlőhegyek,
- erdők szerves kapcsolata

Biatorbágy közigazgatási területén **tájképileg érzékeny területek:**

- az M1, M0 autópályákról és az 1.sz. főútról jól látható dombtetők: a Katalin-hegy, a Naphegy és az Iharos dombjainak felső sávja,
- a Herceghalomra vezető útról és a belterület délnyugati szélén levő házakból látható Tóparti-dűlő, amely a Biai-tó látványában háttérter képez,
- a Bolha-hegy térsége,
- a Kígyós-patak és Benta-patak völgyének a Sós-kútra vezető útról feltáruuló látványa a belterület és a Gesztenyés közötti részen,
- a Nyakaskő, a Mádárszirt és a Százlépcső környezete a Fűzes-patak völgyével, valamint
- az Etyekre vezető útról a Köves-dűlő feltáruuló látványa.

2.3. A zöldfelületi rendszer

Biatorbágy zöldfelületi hálózatának elemei az alábbiak:

Erdőterületek

Nem belterületi elhelyezkedésűek, de a település zöldfelületi rendszerében nagy szerepet töltenek be a Biai-, és a Torbágyi-erdő.

Közparkok, közkertek

Biatorbágy közparkjai és játszóterei az alábbiak:

- **Kodály téri díszpark és játszótér:** a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
- **Füzes-patak völgye, Füzes játszótér:** a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepek, ligetek, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- **Fő téri díszpark és játszótér:** a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.
- **Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park:** a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.
- **Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér:** speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

A tervezett közpark területek módosulnak:

- közpark helyett különleges beépítésre nem sportterületbe kerül a viadukt alatti „szilvamag” terület,
- közpark helyett különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül az Iharos terület
- a Forrás-völgyben a tervezett közpark egy része erdőtervezett erdőterület lett.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

Temetők

Sportpálya

Biatorbágyon két sportterület található: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya. A TSZT felülvizsgálat során a tervezett sportterületek változatlan funkcióval szerepelnek.

Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

Családi házas területek lakókertjei

Biatorbágy lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, ahol jellemzően a telek legalább felét zöldfelület borítja. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős.

Zöldhálózati összekötő elemek

Vízfolyások

Az ökológiai hálózat részét képező vízfolyások összekötik a település legtöbb zöldfelületi elemét. A patakok menti természetközeli növényzet megőrizendő, fejlesztendő. Amely patakokat nem kíséri növényzet, ott az pótlandó.

Fasorok, zöldsávok

Biatorbágyon alig van olyan utca, mely ne rendelkezne fasorral. Az új telepítésű fasorok egységesek, a régi telepítésűek azonban több fajtából, fajtából tevődnek össze. Fejlesztési területeken ajánlott, hogy új utcák csak fasorral legyenek kialakíthatók.

KÜLTERÜLETI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ISMERTETÉSE

Külterületi beépítésre szánt területek

- szennyvíztisztító (K-SZV)

Beépítésre nem szánt területek

Erdőterület

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv felülvizsgálat során az erdőtervekkel összhangban

- védelmi -,
- gazdasági- és
- közzőléti erdőterületbe sorolja.

- *védelmi erdők (Ev)*

Védelmi rendeltetésű erdőterületbe az erdőterv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek. A TSZT elfogadása óta védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek erdőtervezésre az Iharosban, az Etyekre vezető úttól délre lett.

- *közzőléti erdők (Ek)*

Közzőléti erdők tartalmukat tekintve a korábbi egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületeknek (Ee) felelnek, az erdőtvény módosította elnevezésüket. Az erdőtervezett közzőléti erdőterületeken túlmenően közzőléti erdőterületbe nem sorol területet a Településszerkezeti terv. Közzőléti erdőterület a katalin-hegyi üdülőterülettől északra jelöl ki a Településszerkezeti terv.

- *gazdasági erdők (Eg)*

A gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) besorolásba az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek. E területeken kilátó, sétaút, illetve egyéb, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el. Sajnálatos módon az erdőtervek Natura 2000 területeken levő erdőterületek nagy részét nem védelmi, hanem gazdasági erdőterületbe sorolja. A Településszerkezeti terv szükségesnek és indokoltnak tartja a természetvédelmi és tájvédelmi szempontok érvényesítését az erdészeti üzemtervezés során, oly módon, hogy Natura 2000 területen és védett természeti területen elhelyezkedő erdőterületek elsődleges rendeltetése védelmi rendeltetés legyen, elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületek természetvédelmi érdekeltségű területeken ne legyenek.

Mezőgazdasági területek

A Településszerkezeti terv felülvizsgálatának eredményeképpen, az TSZT elfogadása óta eltelt tájhasználat alakulását értékelve a Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszerének módosítására tesz javaslatot az alábbi elvek mentén:

- *kertes mezőgazdasági területek (Mk)*

A kertes mezőgazdasági területek lehatárolása nem változik a Településszerkezeti terv felülvizsgálata során. Kertes mezőgazdasági területbe tartoznak az Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy volt zártkerti területei.

- *korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mtv)*

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe¹ tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek”-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.

Nem tartozik a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek közé, a korábban védendő tájhasználatú mezőgazdasági területbe tartozó, a Nyakaskő alatti legelő terület, amely különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül átsorolásra.

– *általános (Má)*

A felülvizsgálat a Településszerkezeti terv szintjén javasolja az „árutermelő mezőgazdasági terület I.”-be, „árutermelő mezőgazdasági terület II.”-be és az „üzemi jellegű mezőgazdasági területek”-be tartozó mezőgazdasági területek összevonását, egy területfelhasználási egységbe, „általános mezőgazdasági területbe” sorolását. (A szabályozás szintjén majd megkülönböztetésre kerülnek e területek, az általános mezőgazdasági terület övezeteiként)

Az általános mezőgazdasági területeken továbbra is cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrűbeépítések megakadályozása.

– *gyümölcsös mezőgazdasági területek (Má-gy)*

Biatorbágy közigazgatási területen jelentős kiterjedésű területek tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé. A Településszerkezeti terv azon Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé tartozó területeket tünteti fel külön terület-felhasználású területekként, ahol a gyümölcstermesztésnek hagyományai vannak Biatorbágyon, sajátos tájkaraktert képviselnek. E területek lehatárolása a Településszerkezeti tervben nem változik.

Vízgazdálkodási terület

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek lehatárolása érdemben nem változik, egyes területeken (Peca-tó) pontosodik a lehatárolás. Vízgazdálkodási területbe a felszíni vízfolyások és tavak medrei és partjai tartoznak: a Kígyós-patak, a Békás-patak, a Benta - patak, a Füzes-patak, a Biai árok (Széleslyuk-ág), a Disznólápa - patak, a Biai - halastó és a Peca-tó.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A jogszabály-változások lehetővé teszik, hogy a különleges területek beépítésre nem szánt területek közé is sorolhatók. A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során élve ezzel a lehetőséggel, az alacsony beépítettséget igénylő, különleges területek beépítésre nem szánt különleges területek közé kerülnek besorolásra. Sajátos területhasználat alapján Biatorbágy közigazgatási területén a településszerkezeti terv az alábbi területhasználatot különbözteti meg:

– *rekreációs terület (Kb-Rek)*

¹ A névváltoztatást azt indokolja, hogy az elmúlt évtized kialakult tájrendezői szakmai gyakorlatában a településrendezési tervekben az ilyen funkciójú mezőgazdasági területek elnevezése korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület lett.

2.4. Az örökségvédelem

Önálló védelmek - és korlátozások tervlap készül, melyen a régészeti és az épített környezet értékei szerepelnek. Mivel a terv nem jelöl ki jelentős új beépítésre szánt területeket, illetve nem számol jelentős besűritéssel, ezért a kialakult értékvédelmi rendszer jelentős módosítás nélkül fenntartható. Az egyetlen nagyobb új terület, az u.n Háromszög iskola területe jelen ismeretek szerint nem érint régészeti területet.

2.5. A közlekedés

1. Közúthálózat

Térségi kapcsolatok

Gyorsforgalmi utak

Meglévő, megmaradó:

- M0 autópálya (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
- M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.

Tervezett:

- M0 autópálya (körgyűrű): 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K.III.B.

Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)
- 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

Települési úthálózat

Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:

I. rendű főút:

- 1. sz. elsőrendű főút átkelési szakasza

II. rendű főutak:

Az országos összekötő és bekötő utak településen áthaladó szakaszai:

- Ország út – Szabadság út – Szent István utca nyomvonal (8101.j. út)
- Nagy utca – Sóskúti út (8104. j. út)
- Nagy utca (8106. j. út)
- Fő utca – Felsőpátyi út (81106. j. út)

Mellékúthálózat

Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

Meglévő, megmaradó:

- József Attila utca
- Szily Kálmán út
- Juhász Gyula út
- Viadukt utca
- Baross Gábor utca
- Ybl Miklós utca (Juhász Gyula utca – Jókai Mór köz)
- Jókai Mór köz
- Dózsa György út
- Öntöde utca
- Szent László utca (Öntöde utca – Viadukt utca)
- Katalin hegyre vezető út

Tervezett:

- Juhász Gyula út új szakasza a Szent István utcáig (22 m szabályozási szélességgel)
- József Attila utca új szakasza a Juhász Gyula útig (16 m szabályozási szélességgel)

Átépitendő csomópontok:

- Körforgalmi csomópont kiépítése zajlik jelenleg is a Viadukt alatt, az Ország utca – Szabadság út – Fő utca – Forrás utca kereszteződésében, jelentősen növelve a csomópont szolgáltatási színvonalát, javítva forgalombiztonsági jellemzőit.

2. Közösségi közlekedés

2.1. Közúti közösségi közlekedés

A Szerkezeti Terv szintjén a helyközi és helyi menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket nem terveztünk. A menetrendszerű autóbusz- és a vasúti közlekedés együttdolgozása a település fenntartható közlekedésének fejlesztésében elengedhetetlen.

2.2. Kötőtpályás közösségi közlekedés

- Az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonalon a MÁV ZRt. Az engedélyezési sebesség emelését célzó beavatkozásokat terveznek. Biatorbágy állomás korszerűsítése is része a terveknek.
- Nagysebességű vasútvonal - Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sóskút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. A MÁV ZRt. tájékoztatása szerint a gyorsvasút várost érintő szakaszának nyomvonalára még nem állnak rendelkezésre tanulmány, vagy részletes tervek, így a szerkezeti tervben az OTrT által ábrázolt hivatalos nyomvonalat tüntettük fel, de javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszon alagútban haladjon.
- Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

3. Kerékpáros közlekedés

Biatorbágyon jelenleg is jelentkezik igény mind a hivatásforgalmi, mind a rekreációs célú kerékpározásra, így a városi kerékpáros hálózat bővítését jelöltük a szerkezeti tervben. A kerékpáros infrastruktúra típusát az egyes helyszíneken a Szabályozási terv szintjén fogjuk meghatározni.

Meglévő megmaradó nyomvonalak:

- Ybl Miklós sétány – Ady Endre utca – Szent László utca
- Pátyi utca

A szerkezeti terven megjelenítettük a felsőbbrendű tervekben kijelölt országos és térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalakat:

- Országos jelentőségű nyomvonal a Budapest – Biatorbágy – Etyek összekötő kerékpárút, amely Biatorbágyra az 1.. sz. főút északi oldalán érkezik Budapest felől és az Ország utca – Szabadság út – Nagy utca – 8106 j. út nyomvonal mentén halad tovább Etyek irányába. („A” hálózati szerep)

Ezen a nyomvonalon halad az EuroVelo nemzetközi kerékpáros hálózat egy szakasza, amely kiemelt szolgáltatást kell biztosítson a hálózaton belül. Az e-UT 03.04.11 „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése” című Ütügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint az országos jelentőségű kerékpárút a 8101. j. összekötő út mentén csak elválasztott nyomvonallal építhető ki, kétirányú kerékpárútként minimális szélessége 2,50 m, közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége: 4,25 m kell legyen.

- Térségi jelentőségű nyomvonal az előző kerékpárúthoz kapcsolódó, a 81106. j. országos mellékút mentén (Fő utca – Felsőpátyi út) haladó kerékpárút, amely Páty irányába teremt kerékpáros kapcsolatot. („B” hálózati szerep), Budapest – Telki – Perbál - Piliscsaba kerékpárút

Helyi jelentőségű nyomvonal építhető még ki a Füzes patak mentén, az országos hálózati elemmel párhuzamosan. (Helyi jelentőségű, $v < 20$ km/h tervezési sebességnél a kétirányú kerékpárút szélessége: minimum 2 m.) Az országos és a helyi jelentőségű kerékpárút két eltérő kerékpáros csoport igényeit szolgálja ki: a főút mellett a hivatásforgalom, a patak mellett inkább a helyi és turisztikai jelentőségű kerékpárút haladhat.

4. Gyalogos közlekedés

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben fogjuk biztosítani.

5. Parkolás

Jelentősebb közterületi parkolókat a Szerkezeti Terv szintjén nem tervezett.

2.6. A közműellátás

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Biatorbágy vonzerejét egyenletes népesség növekedése jelzi, amely döntően a bevándorlás hatására növekszik. A település vonzerejét a jó közlekedési kapcsolatai és a főváros közelsége mellett, természeti adottsága adja. A település népesség számának növekedési trendjének a megőrzéséhez, a település általános fejlesztése szükséges. A fejlesztési feladatok között jelentős közműfejlesztési igények is jelentkeznek, amelyek döntően a település természetes adottságainak a védelmét szolgálják.

A település nagyon kedvező környezeti adottsággal rendelkezik, így kiemelt feladat a településen ennek megőrzése, amely keretében Biatorbágyon a szennyező forrásokat, köztük kiemelten a szennyvíz talajba szikkasztását kell felszámolni. További közműveket is érintő fejlesztési cél a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételéhez szükséges fenntarthatóbb életkörülmény kialakítását szolgálja, ebben meghatározó feladat a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés épített környezetből a zavarmentes elvezetésének megoldása.

A településfejlesztési javaslat funkcióváltó fejlesztéseket is javasol, amelyek elsődlegesen a beépített terület növelése helyett a már beépített terület hatékonyabb hasznosítását javasolják, de vannak beépített terület növelését eredményező fejlesztési szándékok is.

A betelepülők fogadására kiemelten lakóterületi fejlesztés nem javasolt, a már lakóterületként jelölt területen a még be nem épített beépítésével, meglevő telkek intenzívebb beépítését eredményező növelő átépítésével, vagy telekalakítással kialakítható új telkeken építhetők az új lakások.

Az elmúlt 15 év népesség növekedési trendet figyelembe véve és annak várható fennmaradása esetén korábbi években évente 1,5-4 % lakásállomány növekedés volt, ez az utóbbi öt évben lelassult 0,8 % körülire és ez prognosztizálható a jövőre vonatkozóan is. Ezzel a tervezés távlatáig (15 év) mintegy 500 lakás építési igénye merülhet fel. A lakásépítés a jelenlegi lakóterületen belül valósul meg, minimális lakóterület bővítési igény várható. A lakosság igényesebb ellátásához intézményi infrastruktúra fejlesztés is szükséges és a település vonzását szolgáló szabadidős, sportolást szolgáló létesítmények és munkahelyek létesítése is.

Szennyvíztisztító házi kisberendezés:

A kereskedelemben egyre több kompakt kisberendezés kapható, amely a tisztított víz befogadójául a felszín alatti teret javasolja dréncső hálózattal elosztva. Ennek ellenőrzési lehetősége, és a talaj vízterhelési lehetősége is korlátozott. Ezért az érintett szakhatóság csak akkor járul hozzá a kisberendezés használatához, ha annak van tisztított vizeinek felszíni vízbefogadási lehetősége. Erre vízjogi engedélyt kell kérni és abban ellenőrzik, hogy a felszíni vízbefogadó (legyen az árok, vagy vízfolyás) megfelel-e a továbbvezetésre.

A vízügyi hatóság a HÉSZ-ben is rögzíteni kéri, hogy csak élő vízfolyást fogad el befogadóként, viszont ilyen az M1 melletti kérdéses területen nem található, ezért egy házi szennyvíztisztító kisberendezés engedélyezése akadályokba ütközne a vízügyi hatóságnál.

A tisztított szennyvíz felszíni befogadóba történő közvetlen kivezetésére azért van szükség, hogy a hatóság bármikor, előzetes bejelentkezés nélkül is mintát tudjon venni a kibocsátásból, ezzel ellenőrizve az engedélyben előírt határértékek betartását.

Szennyvíztároló medence:

Vízzáró egyedi szennyvízgyűjtő medence alkalmazása adott esetben jogilag elképzelhető lehetne, amíg nincs kiépített közcsatorna, és a napi szennyvízmennyiség nem haladja meg az egy fordulóval elszállítható mennyiséget, ami jellemzően 5 m³. Egy átlagos család vízhasználatból keletkező szennyvízmennyisége napi 0,5-1 m³ körüli. Ennek szippantó kocsival való elszállíttatása havi 45-90000 forint lenne, ezért a valóban korrekt vízzáró medence alkalmazásának költségviselése nehezen vállalható, amit számlával igazolnia is kellene folyamatosan. Burkolt út alig van a területen, így az esetenként sáros-csúszós, vagy jeges-havas földúton nem garantálható a szennyvíz folyamatos elszállíthatósága sem.

A településfejlesztést szolgáló terület-felhasználási javaslat készítésénél a településtervező közművek vonatkozásában adottságként kezelte azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, a vízbeszerzési lehetőségek és védelme, a vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:

- a településen üzemelő szennyvíztisztító telepet és annak 300 m-es védőtávolság igényét
- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok 20, illetve 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíz nyomóvezeték nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település mélyfekvésű területeit,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózatot 18-19 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- 22 kV-os gerincelosztó hálózatot belterületen 5-7, külterületen 7-9 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Nagyközép-nyomású gerincvezeték 9-9 m méretű biztonsági övezetével a vezeték tengelyétől mérve mindkét oldalon

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antennák helyét.

A felsorolt közmű okozta korlátozó adottságok terület-felhasználási javaslattal való ütközése esetén azok kiváltását meg kell oldani. A kiváltásra a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a megvalósítását a várhatóan költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében döntenie a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített

terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A település folyamatos lassú fejlődését feltételezve javasolt új beépítések számára a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

Jelentősebb közműfejlesztést igényel a város dél-nyugati szélére tervezett gazdasági hasznosításra javasolt terület közműellátása, amelyet ugyan már korábban is gazdasági hasznosításra javasoltak, de a megvalósítására, így a közműellátásának a kiépítésére nem került sor.

A beépítésre nem szánt területen bármilyen fejlesztés közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak ellátására rendelkezésre áll a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított.

A településtervezési javaslat alapján megengedhető építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők:

Vízigény (m ³ /nap)	550
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m ³ /nap)	550
Villamosenergia igény (MW)	10,5
Földgáz igény (Nm ³ /h)	1600

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

2.7. A környezetvédelem

KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, A KÖRNYEZET HASZNÁLATÁT KORLÁTOZÓ ELEMÉK

A földtani közeg és a termőföld védelme

Az OTrT szerint **kiváló termőhelyi adottságú szántóterület** Biatorbágy közigazgatási területén kisebb foltokban található a közigazgatási terület nyugati részén. A földhivatali nyilvántartás szerint **átlagosnál jobb minőségű szántóterületek** találhatóak a közigazgatási terület északi részén, a Biai-halastótól nyugatra, és foltokban a közigazgatási terület nyugati-délnyugati részén.

A mezőgazdasági területek Biatorbágy közigazgatási területén **nitrátérzékeny** területek. Ezeken a területeken mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni. A nem megfelelő és már üzemelő vagy engedéllyel rendelkező állattartó telepek trágyatároló műtárgyai helyett szigetelt trágyatárolókat kell megépíteni. A vonatkozó jogszabályok szerint állattartó telep nem létesíthető és meglévő nem bővíthető.

Kiterjedtebb **nyílt karszt** területek Biatorbágy közigazgatási területének déli részén találhatóak, az északi részekben kisebb foltok vannak. E területeken a fokozott figyelmet kell fordítani a gazdálkodás során a talaj-, a földtani közeg- és a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülésére, különösen a hulladékok kezelése, az állatok tartása és a mezőgazdasági műveléshez szükséges vegyszerhasználat során.

Felszíni- és felszín alatti vizek

Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a **felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny** felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve ugyanezen rendelet alapján a közigazgatási terület egyes részei **kiemelten érzékeny** kategóriába —nyílt karszt területek— tartoznak.

A közigazgatási területen az OTrT-ben található „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területek. E területekről a szennyvíz kivezetendő.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik.

Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők. A Natura 2000 területek és a védett természeti területek, természeti emlékek területe levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeknek tekintendők, e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó szigorúbb, levegőtisztaságvédelmi határértékek tartandók be.

Zaj- és rezgés elleni védelem

A település zajterhelését leginkább a városon átmenő közúti forgalom zaja okozza.

A fejlesztési területeket olyan épületek, amelyek zajtól védendő helyiségeket tartalmaznak, oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt az adott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatók legyenek. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)

Hulladékkezelés

A településen a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A szennyvízhálózat kiépítettsége a településen gyakorlatilag teljes. A keletkező, és a csatornahálózaton elvezetett szennyvíz tisztítását a településen üzemeltetett szennyvíztisztító telep végzi.

2.8. A védőterületek és védősávok

BIATORBÁGY TERÜLETÉN A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága,
- vasút védőtávolsága,
- vonalas közműlétesítmények (villamos energia, gáz) védőtávolsága,
- szennyvíz-tisztítótelep védőtávolsága.

2.9. A korlátozások

BIATORBÁGY TERÜLETÉN A KORLÁTOZÁSOK

- műemlékek, műemléki környezet,
- helyi értékvédelmi terület,
- régészeti lelőhely,
- ex lege védett területek (források, földvár, barlangok és azok felszíni védőövezete),
- országos jelentőségű védett természeti emlékek (Kő-hegy és Öreg-hegy kaptárkövei, védett földtani alapszelvény),
- helyi jelentőségű védett természeti területek,
- Natura 2000 terület,
- országos ökológiai hálózat területei (magterületek, ökológiai folyosók, pufferterületek),
- patakok és tavak természetvédelmi szempontú védőtávolsága,
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek,
- nyílt karszt területek,
- nitrátérzékeny területek,
- Országos Gyümölcstermőhelyi Kataszterbe tartozó területek.

3. VÁLTOZÁSOK

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	Hegylábi K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	Barackvirág terület A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13	Volt honvédelmi terület, részben beépített. Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület
III.	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás miatt az M0 határának rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
IX.	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és az M1 ap. között mezőgazdasági területeken vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervízútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
C	Szilvamag területe A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
D	9101 hrsz.-ú terület térsége Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	Szarvasugrás A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közüti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	Szarvasugrás A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	Iharos, sportterület A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
H	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	Peca-tó mellett található üdülőterület A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közüti közlekedési terület	Hétvégiházaz üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közüti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
M	Tópark térsége Hatályos település-szerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O		Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P		Közüti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület-egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közüti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület

A tervezett változások - áttekintő térkép azonosítóval



4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek		
	Területfelhasználási kategória	Terület m ²
1.1	Lk	511908
1.2	Lke	3563526
2.1	Vt	1027195
2.2	Vi	35794
3	Gksz	3542193
4	Ü	1721779
5.1	K-Ker	277292
5.2	K-Okt	180675
5.3	K-Sp	110375
5.4	K-R	170055
5.5	K-Szf	138220
5.6	K-T	100558
5.7	K-Szt	48683
5.8	K-Tf	48936
5.9	K-E	35961
Beépítésre nem szánt területek		
1.1	Köu	1630948
1.2	Kök	308930
2	Z	427714
3.1	Ev	5224012
3.2	Eg	6378244
3.3	Ek	46243
4.1	Mk	3244117
4.2	Má	8304487
4.3	Má-gy	2245000
4.4	Mtv	2171436
5	V	2399215
7	Kb-R	231236

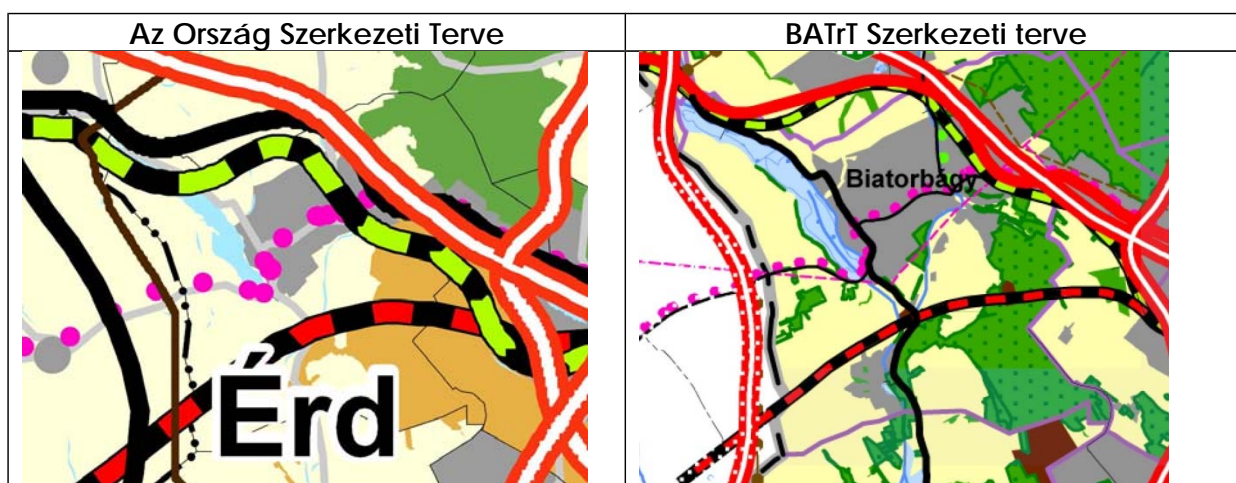
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTt) hagyott jóvá. Az OTt-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013. decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTt határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A **kiemelt térségi**, illetve megyei **területrendezési tervek** hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve** (továbbiakban: BATrt) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrt-ben a 2013-ban módosított OTt-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTt és a BATrt közötti különbségeket az OTt átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrt-et,
- az országos és „felülről” térségi övezetek vonatkozásában az OTt-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTt-et kell figyelembe venni.

5.1. Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása



Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrt Szerkezeti tervének való megfelelés kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTt-nek való megfelelés kerül igazolásra.

5.1.1. Térségi területfelhasználási követelményeknek való megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 1131,35 ha, 25,65%</p> <p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: 1188,20 ha</p>	<p>Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p> <p>A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.</p> <p>A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.</p> <p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során BATrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó területek közül ha kerül átsorolásra más területfelhasználási egységekbe (beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználásba).</p> <p>Ez a BATrT-ben erdőgazdálkodási térségbe besorolt terület %-a. Mértéke: % < 15%, tehát megfelel.</p> <p>A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkent.</p> <p>A TSZT felülvizsgálat során az erdőtervezett erdőterület nem került átsorolásra más területfelhasználásba. Megfelel</p>
<p>Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 1707,25 ha, 38,71%</p>	<p>A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe tartozó területek közül ha kerül átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. Ez a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe besorolt terület %-a. Mértéke: % < 15%, tehát megfelel.</p>
<p>Városias települési térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 1328,05 ha, 30,11%</p>	<p>Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.</p> <p>Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület,</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben települési térségbe tartozó területek módosulnak.</p> <p>Új beépítésre szánt lakóterület nem került</p>

	<p>gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> — a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez, — táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és — a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül. <p>Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.</p> <p>Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg</p>	<p>kijelölésre.</p> <p>Új beépítésre szánt terület kijelölésre került. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.</p> <p>Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre.</p> <p>Új beépítésre szánt lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre.</p>
--	--	--

	az 5 km-t. Városias települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.	Megfelel.
Építmények által igénybe vett térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 17,65 ha, 0,4 %	az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben építmények által igénybe vett térségbe tartozó területek nem változnak. Megfelel.
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 226,19 ha, 5,13%	A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	TSZT felülvizsgálat során a Peca-tó területe változott, nagyobb terület került vízgazdálkodási területbe. Megfelel

Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak valóelőírásoknak való megfeleléseket igazolása:

Szőlő termőhelyi kataszter	Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.	Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg nincs szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület. Megfelel.
Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter	Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.	Az adatszolgáltatása alapján Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe tartozó területeken új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. Megfelel.

5.2. Műszaki infrastruktúra-hálózatok megfelelőségének igazolása

A műszaki – infrastruktúra - hálózatok közül az OTrT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Biatorbágy közigazgatási területén az országos közút- és vasúthálózat, valamint az országos kerékpárút törzshálózat elemeit tünteti. Biatorbágy Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza ezen elemeket, mint az OTrT, nincs eltérés.

5.3. Térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

Az OTrT 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezeteknél az OTrT új térségi övezeti tervlapjait kell figyelembe venni a BATrT kiemelt térségi övezeti tervlapjai helyett:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt az elnevezése)

Az OTrT módosítás új övezeteket is bevezetett, amelyek az alábbiak:

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (a korábbi országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete helyett egy övezet)
- Világörökség- és világörökség-várományos terület övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete (tartalmában a korábbi kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete)
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

Az OTrT országos övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	igen
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	igen
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	nem
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem

Az OTrT 12.§-a szerint:

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Biatorbágy közigazgatási területét melyik térségi övezetek érintik (a táblázat az országos és a kiemelt térségi övezeteket is tartalmazza):

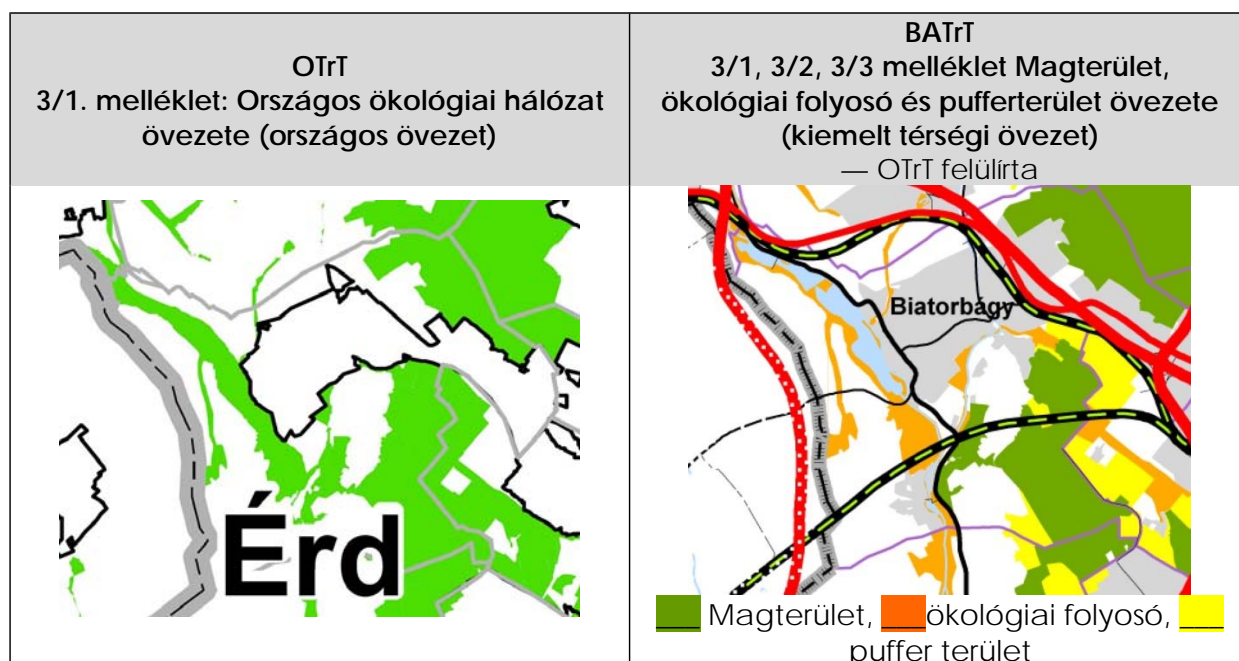
A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	+
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	+
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	+
3/6 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	—
3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)	+

3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	+
3/19 Vízéróziónak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/20 Széleróziónak kitett terület (OTrT megszüntette)	—
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

A módosuló területfelhasználású területeket a TSZT felülvizsgálatáról szóló határozat 3. melléklete mutatja be. A határozat 3. melléklete 3.1. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre szánt területeket. A TSZT felülvizsgálat során módosuló beépítésre szánt területek a BATrT Szerkezeti tervén „városias települési térségbe” tartoznak, ebből következően a térségi övezeti tervlapokon „települési terület” tájékoztató jellel szerepelnek. A határozat 3. melléklete 3.2. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre nem szánt területeket. Az előbbiekből következően a térségi övezeteknek való megfelelés igazolásakor ezen területek megfelelése kerül igazolásra.

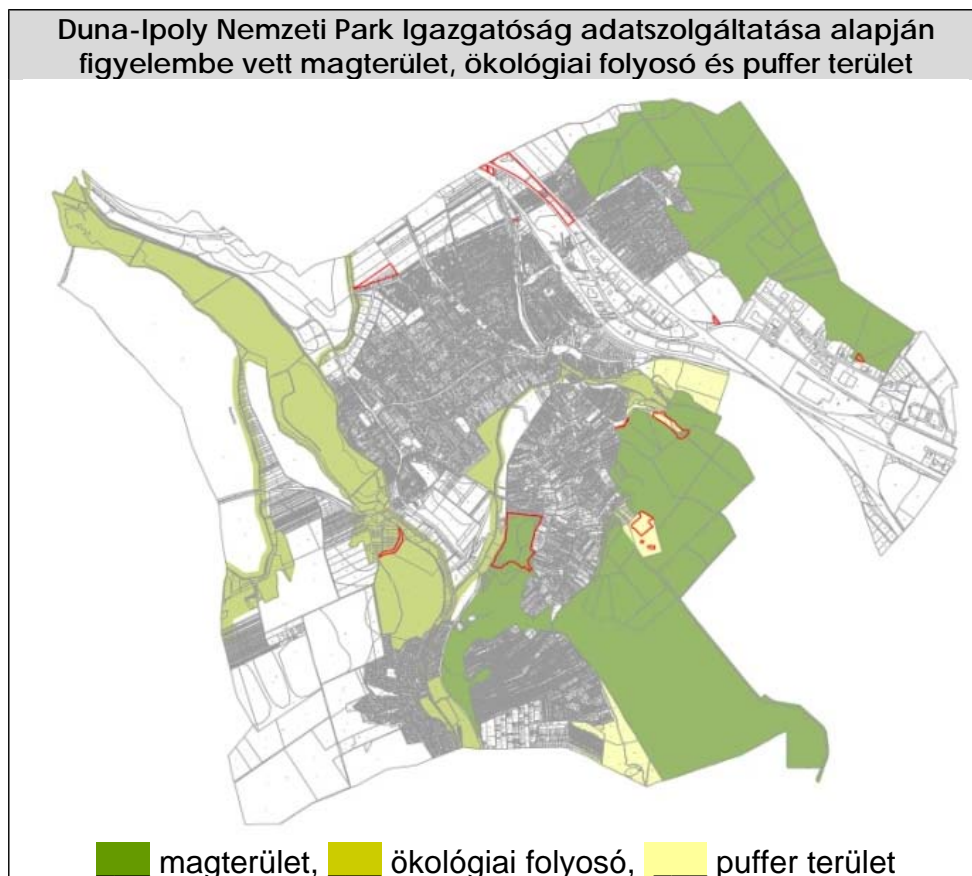
5.2. 1. Az 2013-ban módosított OTrT által „felülírt” térségi övezetek”

Alábbiakban párhuzamosan mutatjuk be az érintett OTrT országos övezeteit és a BATrT hasonló tartalmú, az OTrT 2013. évi módosítása során felülírt kiemelt térségi övezeteit, a változások szemléltetése miatt. A megfelelést csak azon térségi övezetek esetében értékeljük, amelyek érintik Budakeszi közigazgatási területét. Az OTrT újonnan bevezetett országos övezetei a 2.2. pontban kerülnek bemutatásra.



Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelelés igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos ökológiai hálózat övezetét, ezért a BATrT magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekbe

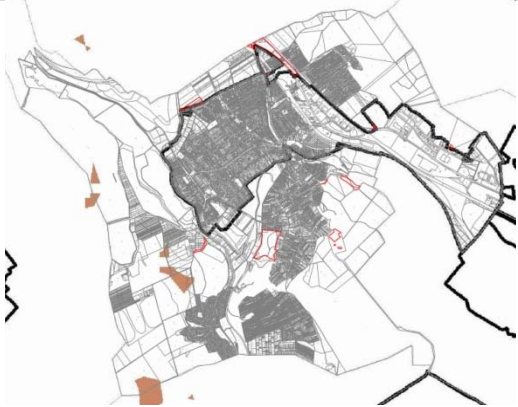

tartozó területeket —a BATrT OTrT-vel összhangba hozó módosításáig— az illetékes nemzeti park igazgatóság adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni.




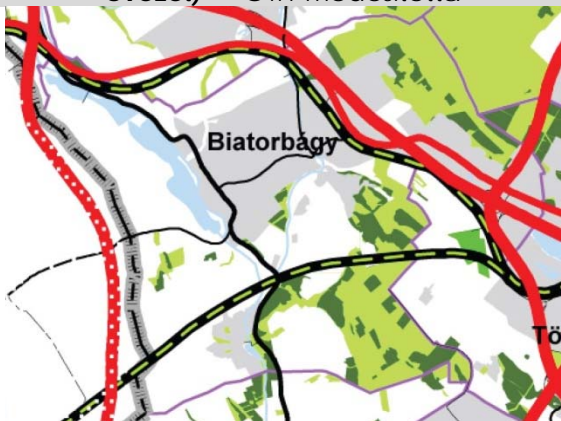
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>Magterület</p> <p>Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálat kijelöl új beépítésre szánt területet az övezeten belül. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.</p> <p>A mezőgazdasági területeken elhelyezkedő magterületeket a TSZT korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mtv) sorolja, ezzel is jelezve a területen a természetvédelmi érdekek elsőbbségét.</p>


Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni</p> <p>Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p> <p>Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit</p> <p>Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p>	<p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Egy db meglévő bányatelek található az övezetben, melynek 2022. december 31-ig van jóváhagyott műszaki üzemi terve. Jelenleg a kitermelés szünetel. 2022. után a bánya működése, bővítése nem megengedett.</p> <p>Megfelel.</p>
<p>Ökológiai folyosó</p> <p>Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet az ökológiai folyosó körüljárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.</p> <p>Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p>	<p>Az övezet területe nem módosul a TSZT-ben.</p> <p>A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezeten belül.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglévő bányatelek nincs az övezet területén.</p> <p>Megfelel</p>

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthetők.	
Pufferterület Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.	A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet jelöl ki az övezeten belül, a volt honvédségi terület beépített részén. Megfelel

OTrT 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)	BATrT 3/4melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet) — OTrT felülírta
	 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete


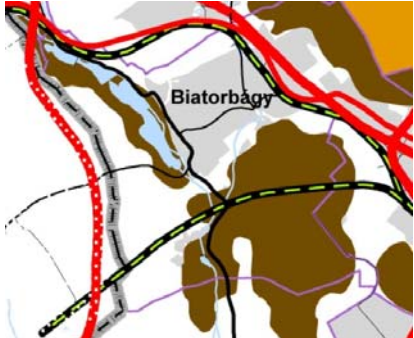
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. Megfelel.

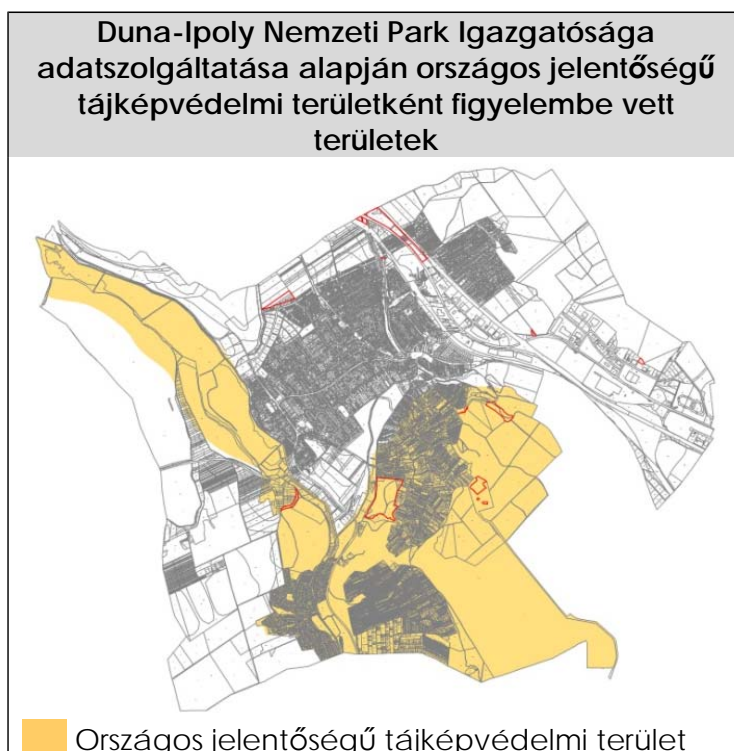
<p>OTrT</p> <p>3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT</p> <p>3/5, 3/6. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet) — OTrT módosította</p>
	 <p>■ Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>

<p>Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeként figyelembe vett területek</p>
 <p>■ Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek</p>



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>BATrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.</p> <p>Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a</p>	<p>Az adatszolgáltatás több erdőterületet sorol ezen övezetbe, mint az OTrT, vagy a BATrT.</p> <p>Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglévő bányatelek nem található az</p>

bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.	övezet területén.
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Lsd. követelményeket fentebb.	Megfelel. Megfelelőség igazolását lsd. fentebb. Megfelel.

<p>OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT 3/9, 3/10. melléklet Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete — OTrT megszüntette Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete — OTrT megszüntette</p>
	 <p> Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete </p>



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>BATrT Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete Az OTrT megszüntette ezt az övezetet, ezért az OTrT 31/B. §. g) pontja szerint településrendezési eszköz készítésénél, módosításánál az övezetet nem kell alkalmazni.</p>	<p>Az OTrT módosítása következtében a megfelelőséget nem kell igazolni.</p>
<p>OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja. A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat. A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálata során lehatárolásra kerültek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek</p> <p>A Helyi Építési Szabályzat előírásokat fogalmaz meg a településképp védelme érdekében. A településrendezési eszközök lehatárolnak védett településmagot, melyre a HÉSZ külön előírásokat fogalmaz meg.</p> <p>Megfelel.</p>

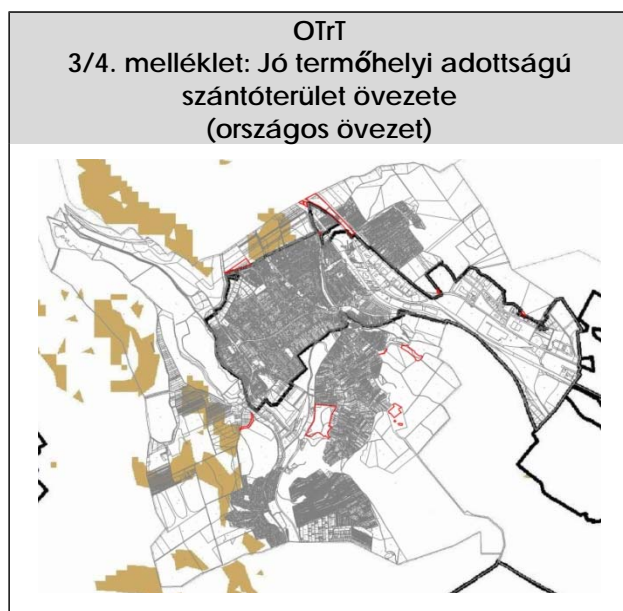
<p style="text-align: center;">OTrT 3/7. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete (országos övezet)</p> 	<p style="text-align: center;">BATrT 3.7. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete — OTrT megszüntette —</p> 
<p style="text-align: center;">Területrendezési követelmények</p> <p>OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p>	<p style="text-align: center;">Megfelelőség igazolása</p> <p>A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett. Megfelel.</p>





Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>OTrT Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p>A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p>	<p>A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket</p>

5.2.2. Az 2013-ban módosított OTrT „új” térségi övezetei

Ebben a fejezetben a 2013-ban módosított OTrT 2.1. pontban nem ismertett térségi övezeteivel —az OTrT 2013. decemberben bevezetett „új övezetek”— való megfelelést értékeljük.



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. Megfelel.

3/8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	3/9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
	

Az övezet nem érinti a közigazgatási területet.

5.2.3. Térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vett területe” Biatorbágy közigazgatási területén, adatok a további tervezések számára (még nincs feldolgozva)

2011. óta elfogadott Településszerkezeti terv módosítások az alábbiak:

- 1.módosítás:
- 2.módosítás:

térségi területfelhasználási kategória	BATrT szerinti területe Biatorbágy közigazgatási területén (ha)	1. módosítás során „igénybe vett” területe %-ban	2. módosítás során „igénybe vett” területe %-ban	jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata során „igénybe vett” területe %-ban	további „igénybe vételek” lehetősége %-ban
erdőgazdálkodási térség	2183,53	0%	0%	—%	—%
mezőgazdasági térség	572,42	0%	0%	0%	—%
városias települési térség	915,42	0%	0%	0%	
építmények által igénybe vett térség	39,90	0%	0%	0%	

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A módosítások során a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklete szerinti értékmutatókkal számítva a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték egyenleg +20,01.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK – MÓDOSÍTÁSA

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)
2015.
JAVASLAT

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
Munkaközi egyeztetésre!

BUDAPEST, 2015. OKTÓBER 26.

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A
FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698
TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756
E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata
Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	Obelisk Stúdió Kft	TT/ 1 É 01-1521
Kotsis István okl. építészmérnök, vezető településtervező	e.v.	TT/1 01-1348
TÁJ-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELME		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
M. András Ágnes okl. tájépítészmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra- építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) 2015. JAVASLAT

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
Munkaközi egyeztetésre!

TARTALOM

(a sorszámozás a vonatkozó Kormány Rendelet szerint, az 1. sorszámú maga a tervlap)

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	4
2.1. Területfelhasználás.....	4
Előzmények.....	4
A hatályos TSZT - 2002 elhatározásai.....	4
A 2014-es TFK főbb megállapításai.....	5
Az eltelt időszak (2002-2014) területfelhasználási változásainak értékelése, valamint javaslatok a 2014-es TFK, illetve a partnerségi egyeztetés kérelmeinek alapján.....	5
Nyugati Lakóterület.....	6
Biatorbágy Központi Lakóterület.....	7
Bia Központ.....	7
Városmagterület – Torbágy.....	8
Füzes – Iharos.....	8
Ipari, logisztikai kereskedelmi negyed.....	9
Katalin-hegy, Peca-tó (üdülő területek).....	10
2.2. A tájrendezés és természetvédelem.....	11
2.3. A zöldfelületi rendszer.....	13
2.4. Az örökségvédelem.....	16
2.5. A közlekedés.....	17
2.6. A közműellátás.....	20
2.7. A környezetvédelem.....	23
A földtani közeg és a termőföld védelme.....	23
Felszíni- és felszín alatti vizek.....	23
Levegőtisztaság-védelem.....	23
Zaj- és rezgés elleni védelem.....	23
Hulladékkezelés.....	23
2.8. A védőterületek és védősávok.....	25
2.9. A korlátozások.....	25
3. VÁLTOZÁSOK	26
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	36
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	37
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	53

Biatorbágy Város Településszerkezeti Terve (TSZT) 2015. Javaslat

Munkaközi Egyeztetésre!

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. Területfelhasználás

Előzmények

A hatályos többször módosított TSZT leírása 2002-ben készült. A terv-módosítások 2005, 2008, 2010, illetve 2011. években különböző részterületekre készültek, melyekhez nem tartozott az egész településre kiterjedő leírás.

Az Önkormányzat 2014-ben fogadott el új Településfejlesztési Konceptiót (TFK). 2015. évben folyamatban van a készülő Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) elkészítése.

Jelen terv a fenti dokumentumok, az időközben megváltozott felsőbb szintű jogszabályok, illetve a 2015. év során lefolytatott partnerségi egyeztetések eredményeinek figyelembevételével készült.

A hatályos TSZT - 2002 elhatározásai

A hatályos TSZT elhatározásai - elsősorban a kialakult táj- és térszerkezet megőrzése tekintetében - jelenleg is nagyjából érvényesnek tekinthetők. Megállapítható, hogy az elmúlt időszakban nem változott meg alapvetően a TSZT-ben meghatározott településszerkezet.

A 2002-es TSZT-ben megjelenő főbb koncepcionális (TFK - 2001) elemek:

- *A jelenlegi településszerkezet megtartása*
- *A korlátozott fenntartható fejlődés elveinek meghatározása*
- *Az újabb lakóterületek fejlesztési területek kijelölése, szervesen kapcsolódva a jelenlegi lakóterületekhez. Ezek tényleges fejlesztése az eddig kijelölt fejlesztésének befejezése után kezdődhet meg.*
- *A település központi részének fejlesztése, szolgáltató tevékenységek elhelyezésének segítése.*
- *A lakóövezet kereteit kinövő helyi kisvállalkozások telephelyei számára területkijelölés*
- *A vasúttól keletre lévő, elsősorban multinacionális cégek számára kijelölt gazdasági terület bővítése. ...*
- *A saját szükségletet meghaladó, kisüzemi – üzemi jellegű állattartás területeinek lehatárolása speciális mezőgazdasági övezetekben – nem lakóterületen.*
- *A lakóterületet körülvevő természeti értékekben gazdag patak völgyek védelme, rekreációs funkciójú fejlesztése,*
- *A természetvédelmi területek védelme.....”*

Ez alapján a 2002-es TSZT-ben a következő főbb fejlesztési irányok kerültek rögzítésre:

„... meg kell határozni a fenntartható fejlődés irányelveit, a meglévő területek fejlesztési irányait, az új fejlesztések lehetőségeit, a növekedés korlátait.

- *Meg kell tartani a patak völgyek természetközeli területeit, el kell érni azok védelmét és gazdagítását.*
- *Meg kell tartani a védett természeti területeket és azokat összefüggő egységekké kell tenni.*
- *Fokozni kell az üdülőterületek infrastruktúrájának fejlesztését a környezetvédelmi követelmények betartása érdekében, korlátozva a növekedést...*
- *Fejleszteni kell a településközpont környezetét, és javítani kell az általános településképet.*
- *Meg kell határozni az intézményfejlesztés irányát, helyét és a stratégiai intézkedéseket. ...”*

Ezen általános célok rögzítése mellett minden egyes településszerkezeti egységre önálló területfelhasználási javaslat került meghatározásra. A településszerkezeti egységek lehatárolása - a *„település hagyományos belterületi térsége”* kivételével, mely 2014-ben 4 önálló városrész meghatározásával került feldolgozásra – nagyrészt azonosak a 2014-es TFK-ban használt KSH - adatbázis szerinti városrészek lehatárolásával.

A 2014-es TFK főbb megállapításai

A 2014-es TFK-ban rögzített alapelv, hogy *„Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkezési szférán belül az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.”*

Megállapítható, hogy míg 13 évvel ezelőtt – bizonyos értelemben bármi áron - a település dinamikus fejlesztése volt a fő cél, addig a jelen korban a célrendszer legfontosabb elemei a következőképpen módosultak:

- az elmúlt időszak fejlesztéseiből adódó torzulások kiküszöbölése,
- egy kevésbé dinamikus, ám az elmúlt időszakhoz képest finomabban hangolt állapot létrehozása,
- illetve egy, a Budapest agglomerációban jelentkező korszerű kihívásokra válaszadó, de a belső, öntörvényű fejlődés elsőbbségére alapozott, és a tágabb környezet számára is vonzó intelligens ökotelepülés megvalósítása.

„Az ökológiai adottságok alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta ökomintatelepüléssé váljon és a társadalmi (pl.: oktatás, nevelés, közösségfejlesztés), gazdasági (pl.: egészség, turizmus, zöldgazdaság, energia) és környezeti (pl.: tájvédelem, környezetvédelem) célú, integrált „hasznosításán” keresztül bemutassa a természetben rejlő lehetőségek fontosságát. Ezt szükséges beépíteni az oktatási rendszerbe” TFK - 2014

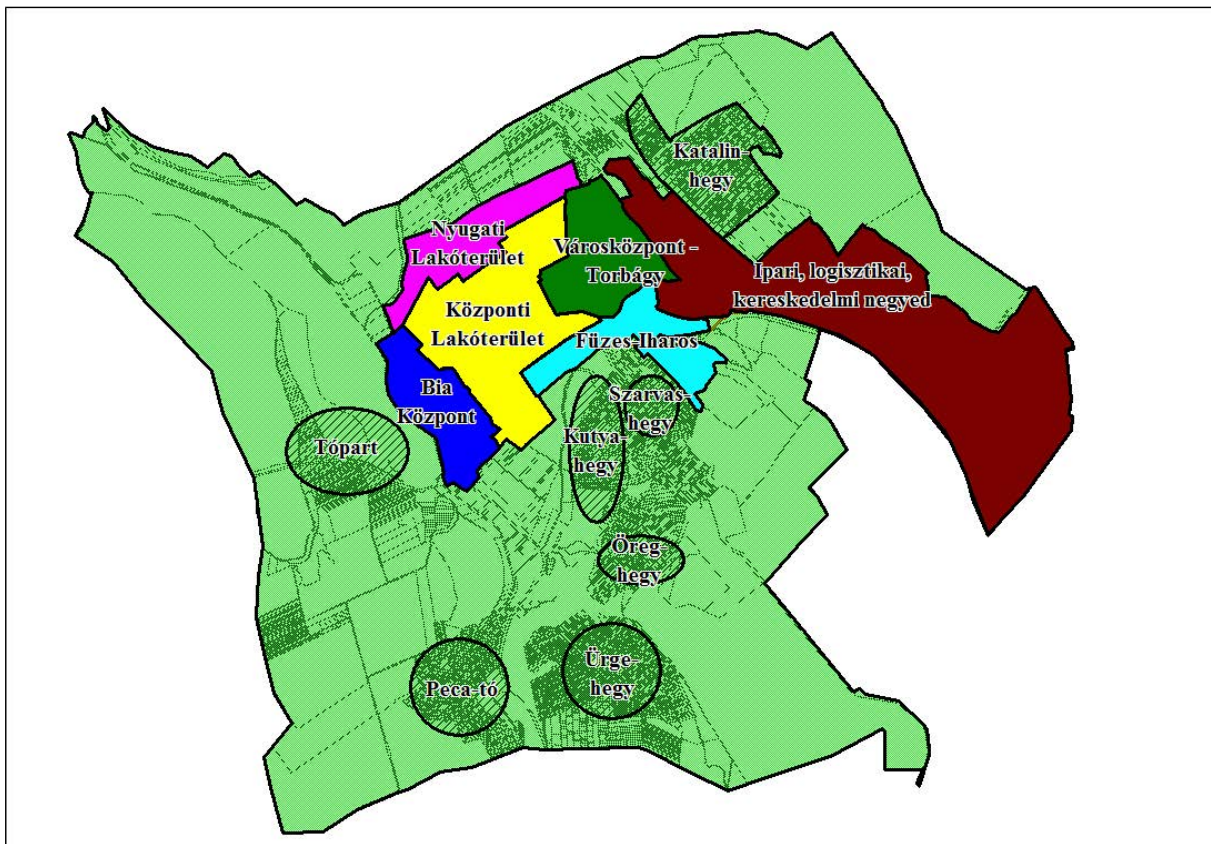
Az eltelt időszak (2002-2014) területfelhasználási változásainak értékelése, valamint javaslatok a 2014-es TFK, illetve a partnerségi egyeztetés kérelmeinek alapján

A 2014-es TFK vonatkozó fejezetei területegységenként rögzítik a fejlesztési irányokat a következő bontásban:

- Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása, ezen belül
- A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata.

Ezek alapján városrészenként kerülnek feldolgozásra a változások. A TFK megállapításaiból csak a terület-specifikus elemek kerülnek értékelésre.

Városrészek lehatárolása Biatorbágy – 2014. TFK



A 2002-es TSZT-ben említett „település hagyományos belterületi térsége” 2014-ben 4 önálló városrészt jelent: Nyugati Lakóterület, Központi Lakóterület, Bia Központ és Városközpont - Torbágy.

Nyugati Lakóterület

„A nyugati lakóterület esetében szükséges a szolgáltatási színvonal emelése, a lakossági szolgáltatások és különösen az oktatás feltételeinek javítása, bővítése.” (2014-TFK)

Az ehhez szükséges intézményi területek kialakítását tartalmazza a hatályos TSZT, de azok beépítési feltételei korlátozottak - különösen az u.n. Nyugati lakóterület III. ütem hatályos szabályozási terve és a kialakított telekállomány, illetve a megvalósult közművek tekintetében.

A tervezett intézményi fejlesztés (oktatás, intézmények) nem valósultak meg, a tisztán lakóterületi fejlesztés erősen „féloldalas”. Ráadásul a 2002-es lakóterületi fejlesztések 2006-2008 környékén még egy erőteljes besűrítésen estek keresztül, ami sem a településképi-, sem a kiegyensúlyozott területfelhasználási követelményeknek nem felelnek meg.

TSZT 2015 javaslat:

Az itt tervezett állapot a partnerségi kérelmek alapján a 2002-es állapotok visszaállítását jelentik, mely településrendezési szerződés keretében valósítható meg, tekintettel a hatályos TSZT és az időközben megvalósult telekalakítás közötti különbségre. A tervezett nagyobb kiterjedésű közparkra (Ohmüller Márton sétány) néző, még be nem épült tömbökben javasolt

a korábban tervezett kisvárosias területfelhasználás helyett egységes kertvárosias területfelhasználás megállapítása.

A terület É-i határán új Különleges – oktatási területfelhasználás kerül kijelölésre (mintegy 3,5 ha) az Antall József utca meghosszabbított nyomvonala és a patak között.

Biatorbágy Központi Lakóterület

„Városrészeire vonatkozó célok közül kiemelkedik a városrész karakterének megőrzésével a kertváros jelleget leginkább tükröző kompakt lakóövezeti életminőség javítása, a közterületek és közösségi terek fejlesztése, az épületek energiahatékony korszerűsítése, a szolgáltatások bővítése, a közlekedés feltételeinek javítása.”

Itt a partnerségi kérelmek alapvetően a lakóterület részleges besűrítésére vonatkoztak. A kialakult tömbök belsejének nyeles telkekkel történő beépítése a jelenlegi zöldfelület mintegy felére, 2/3-ára történő csökkentést eredményezne a normatív területhasználat esetén. Ezen törekvések a város karakterének megőrzése céljából nem támogathatók. A tömbök átépülése nem következett be, de a telekstruktúra részben megváltozott. A városrész kertvárosias karaktere megmaradt. A közterületek fejlesztése, illetve a közlekedés feltételeinek javítása részben valósult meg.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT változtatás a lakóterületeken nem javasolt. A területi mérleg biztosítása érdekében javasolt városrész déli részén 2007-ben tervezett u.n. „Barackvirág” távlati fejlesztési terület részleges fenntartása Különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában.

Bia Központ

„Ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból. A településrész – és a város egésze - épített örökségeinek legfontosabb elemeit a Sándor kastély, a Szentháromság szobor és Szily kastély képviselik.” „Kiemelt cél a biai városrészeire vonatkozóan a Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása, a természeti és az épített környezet értékeinek felhasználásában rejlő gazdasági potenciál kiaknázása, a városrész szabadidős, rekreációs, turisztikai, kulturális, oktatási és sport funkcióinak erősítése, bővítése” (2014-TFK)

Itt a partnerségi kérelmek alapvetően az oktatási, nevelési funkciók bővítésére vonatkoznak, melyek teljes mértékben támogathatók a TFK-val összhangban. A Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása érdekében javasolt a tó kerékpáros körbejárhatósága a hozzá tartozó rekreációs, turisztikai elemek kiépítésével.

A település temetői közül kettő ebben a városrészben helyezkedik el. Méretük csökkentése, a még nem használt területek esetleges átsorolása nem javasolt, tekintettel arra, hogy a településen a földtani viszonyok miatt új nem, vagy csak igen nagy nehézségek árán lenne kijelölhető.

A történeti településmagban csak itt található gazdasági terület, egy viszonylag kis tömb a Sóskúti út mentén a belterület határán, mely csak a tervezett közlekedési csomópont kiépültével lesz igazán használható.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT javaslat alapvetően a „finomhangolás” körében érintett. A református templom környezetében a kisvárosias és a településközponti vegyes területfelhasználás között kis mértékű módosítás. A Szent István út Ny-i oldalán a Kölcsey F. u. mentén az eddigi zárvány

kisvárosias lakó helyett a Szent István út mindkét oldalán kialakult településközponti vegyes területfelhasználás javasolt. A tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan intenzitás fenntartása mellett.

Városházaközpont – Torbágy

„A városrész jövője szempontjából továbbra is kiemelt cél a városházaközponti funkciók megerősítése, a szolgáltatások bővítése, a kisvárosi karakter kialakításának folytatása az épített és természeti környezet értékeinek megőrzésével, megújításával. A városrész fejlesztésének célja a Főtér minden irányban történő kiterjesztésével egy egységesen magas színvonalú közterületi rendszer kialakítása, a zöldfelületek megőrzésével.” (2014 - TFK)

Az elmúlt időszakban nem történt jelentős változás a TSZT területfelhasználási rendszere szempontjából. Itt a partnerségi kérelmek alapvetően két csoportra oszthatók. A hagyományos településrész-központban a lakótömbök részleges besűrítése, ami védett utcakép esetén nem támogatható, illetve az intézményi funkciók kis mértékű bővítése, ami támogatható. A Főtér kiterjesztése alapvetően nem jelenti a beépítésre szánt és nem szánt területek arányának megváltoztatását, hanem a beépítésre szánt területek kis mértékű intenzitás-változását.

TSZT 2015 javaslat:

A TSZT javaslat alapvetően a „finomhangolás” körében érintett. Az Ybl sétány és Baross Gábor u. közötti zárványtömbben elindult intézményesedési folyamatnak megfelelően a kisvárosias lakóterület helyett vegyes településközponti területfelhasználás javasolt. A Városháza környezetének építészeti karakteresebb kialakítását a jelenlegi területfelhasználási rendszer biztosítja. A terület északi részén, a Pátyi út, vasút és a Farkas –árok által határolt háromszög alakú, mintegy 1 ha méretű tömbben gazdasági terület kerül kijelölésre városüzemeltetés céljára. A település távlati közlekedés-fejlesztési céljai között szerepel a Szily Kálmán utca nyomvonalának meghosszabbításában a vasút alatt átvezetett rákötés az 1-es útra.

Füzes – Iharos

A hagyományos településközpontot körülölelő Patakvölgyek kiemelt, átalakuló területe.

„A városrész fejlesztésének céljai között szerepel a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, fejlesztése. Kiemelt célként határozható meg a Füzes patak völgye és környezetének (Iharos völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha hegy) ökológiai értékeinek integrált, ökotudatos fejlesztése, a természeti látnivalók bemutatathatóságának biztosítása, tan- és túraösvények, valamint a bemutatathatósághoz szükséges egyéb fejlesztések kialakításával. A település ezen keleti részén a Füzes patak mentén kialakult kiskerti tömböket magában foglaló városrészre vonatkozó kiemelt cél az öko/biogazdálkodás, családi gazdálkodás ösztönzése, a kertek műveléséhez csatlakozó új funkciók létesítése (pl.: rekreáció, vendéglátás, szálláshelyek, sport), szervesen összekapcsolódva a Biai tó partjával. További cél: ökológiai folyosó fejlesztése.” (2014 – TFK)

A terület északi részén a Nap hegy térségében (Forrás utca, Naphegy köz) a zártkertek helyén elindult a lakóterületi jellegű beépülés, ami megfelel a korábban rögzített távlati kertvárosias terület-felhasználásnak.

A déli részen (Iharosi út, Füzes u. Szarvas hegy É-Ny-i lába) megállapítható, hogy a korábban tervezett fejlesztések nem valósultak meg. A 2002-es tervben a telekhatárokra

igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely” területfelhasználási kategóriákba sorolt u. n. hegylábi övezetekben nem indult meg a tervezett átalakulás.

A partnerségi egyeztetés során a nem nagyszámú kérelmek a beépíthető telekméret alakjának és méretének módosítására vonatkoztak, melyek nem érintik a TSZT-t.

Az Iharos völgy önkormányzati fejlesztése kapcsolódik a meglévő sport területekhez. Itt a cél - egy finom átmenet megvalósítása után - a völgy mélyén kialakítható „szakrális fürdő”, valamint a hozzá vezető - alapvetően a táji értékekre alapozott – természeti - kulturális folyosó létesítése. Ehhez tartozik a kaputérsgben elhelyezett közlekedési, közönségforgalmi létesítmények helybiztosítása.

TSZT 2015 javaslat:

A Nap hegy térségében a folyamatban lévő közművesítési és közlekedési célú közterület alakítások nem igénylik a TSZT megváltoztatását. A Keserűkút utca megfelelő kialakítása a csatlakozó erdőterületekkel együtt kezelendő.

Jelen terv fenntartja a K-Szf területek korlátozott beépíthetőségét a „Különleges, beépítésre szánt rekreációs” területfelhasználási kategóriában, ám javasolt a HÉSZ/SZT-ben a telekalakítás paramétereinek felülvizsgálata, illetve a tájképi megjelenést zavaró 7,5 m-es építménymagasság differenciált alkalmazása.

Jelentős változás az Iharos völgy területén javasolt. Az Iharos völgy önkormányzati fejlesztési területe - *Különleges beépítésre nem szánt rekreációs* területként való kijelölése – támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő ökológiai érték érinti.

Ipari, logisztikai kereskedelmi negyed

„A városrésze vonatkozó cél az ipari, kereskedelmi és logisztikai célra kijelölt területek innovatív, környezetbarát, a mainál intenzívebb hasznosítása, a kihasználtság fokozásával, az ipari parkokban működő vállalkozások számának bővítése által, a cégek tevékenységi körének szélesítésével párhuzamosan. Szükséges az alulhasznosított gazdasági területe benépesítésére, elsősorban a mikro-, kis- és középvállalkozások erre a területre történő irányítása, helyi vállalkozások indításának támogatása, inkubáció feltételeinek javítása.” (2014-TFK)

Az M1 és a vasút menti „városrész” szinte kizárólag gazdasági célú területekből áll (mint területfelhasználási kategória). A beépülés (Rozália park, M1-M0 csomópont É-D-i oldala) részben megtörtént. 2006-2008 között a TSZT módosítás lehetővé tette a Vendel park É-i irányban történő bővítését, azonban ez a rész még nem épült be.

TSZT 2015 javaslat:

A partnerségi kérelmek alapján Vendel park II. kis mértékben kibővül Ny-i irányban, valamint a terület É-K-i határán, még az előbbinél is kisebb mértékben kerül kijelölésre új gazdasági terület.

Önálló kérdéskör a Tó-park területe. A kialakult állapothoz igazodóan javasolt a vízgazdálkodási terület és az erdő terület kismértékű korrekciója. A terület gazdasági területfelhasználási kategóriában marad.

A vasút állomás környezetében - a Dózsa György utca mentén - cél a vegyes, széttördelt lakó és településközpont vegyes területek egységesítése, egymás közt húzódó határuk rendezése

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

TÁJRENDEZÉS, TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

1. Védendő tájkarakterek

A terv kiemelt figyelmet fordít a Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi tájkarakterek megóvására, ill. tájjellegük erősítésére:

1. az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület: a Érd-Tétényi plató (HUDI 20017) Natura 2000 terület tájjellegének és élőhely-közösségeinek megőrzése;
2. a helyi jelentőségű védett természeti területek megóvása és fejlesztése,
3. a közigazgatási terület déli részén elhelyezkedő, az Országos Gyümölcs termőhelyi Kataszterbe tartozó területeken gyümölcsös tájhasználat megőrzése, fejlesztése.

Ezen a területeken előforduló mezőgazdasági területeket a Településszerkezeti Terv külön, sajátos területfelhasználásba az 1. és 2. terület esetében „korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület”-be, a 3. terület esetében „gyümölcsös mezőgazdasági terület”-be sorolta.

2. Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek

Közigazgatási területen **országos szintű természetvédelmi védettség** alatt álló területek:

- 5 db ex lege védett barlang (Bolha-hegy, Gesztenyész, Madárszirt alatti községi legelőn) — az ex lege védett barlangok felszíni védőövezetét a Településszerkezeti terv feltünteti.
- ex lege védett források (azon források, amelyek vízhozama meghaladja az 5 l/p értéket),
- ex lege védett földvár
- Biatorbágy Kő-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Biatorbágy Öreg-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Nyakaskő földtani alapszelvény országos jelentőségű védett természeti emlék

Közigazgatási területen **helyi szintű természetvédelmi védettség** alatt álló területek:

- Nyakaskő – Ürge-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biai-halastó Helyi Természetvédelmi Terület
- Forrás-völgy Helyi Természetvédelmi Terület
- Peca-tó Helyi Természetvédelmi Terület
- Bolha-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biatorbágyi Kaptárkövek Helyi Természetvédelmi Terület

Biatorbágy közigazgatási területén két **történeti kert** található:

- a Szily-Fáy kastély történeti kertje és
- a Sándor-Metternich kastély történeti kertje

A közigazgatási területen található **egyedi tájértékeket** a TÉKA adatbázisa alapján feltárássra kerültek: Biatorbágy területén 135 db **egyedi tájérték** található. Legnagyobb arányban a szőlőműveléshez kapcsolódó külterületi pincék fordulnak elő az egyedi tájértékek kataszterében Biatorbágy vonatkozásában. Az egyedi tájértékek megóvása a település lakóinak közös érdeke.

3. Országos ökológiai hálózat területei

A Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi területek tartoznak az országos ökológiai hálózat területei közé:

- **magterület:** a Katalin-hegy, a Gesztenyész, a Biai-erdő, a Dobgó-hegy és az Iharos.

- **ökológiai folyosó:** a Biai-halastó, a Peca-tó, a Biai-árok, a Disznó-lápa, a Kígyós-patak, a Forrás utcától délre eső ex lege védett forrás és vízfolyása, a Fűzes-patak a belterülettől délre, a Benta-patak.
- **pufferterület:** az ökológiai folyosóhoz tartozó forrástól északra található erdő, a forrás ökológiai folyosó és iharosi magterület közé ékelődő erdőfolt, az Öreg-hegyen a magterület övezetével közrezárt volt honvédségi terület erdeje, a Biai-erdei magterülethez kapcsolódó tűlevelű erdőfolt a település déli határán.

Az OTrT előírásaival összhangban magterület és ökológiai folyosó területén a Településszerkezeti terv új beépítésre szánt területet nem jelölt ki.

A magterületen levő erdőterületek üzemtervi elsődleges rendeltetés szerinti besorolása figyelmen kívül hagyja az erdőterületek magterületen betöltendő szerepkörét. Magterületen belül jelentős kiterjedésű gazdasági rendeltetésű erdőterületek találhatók, indokolt e területek átsorolása védelmi (védett) rendeltetésű erdőterületbe.

4. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek)

Biatorbágy közigazgatási területét az „Érd-Tétényi plató” elnevezésű európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület) érinti.

Érd-Tétényi plató (HUDI 20017) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területbe —Natura 2000 területbe— Biatorbágy közigazgatási területén belül a Biai-erdő, a Gesztenyés és az Öreg-hegy térsége tartozik. E Natura 2000 terület kijelölésének célja a jó állapotú szubpannon sztyepppek, pannon sziklagyepek természetszerű szerkezetének, fajkészletének megőrzése.

5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Az OTrT 2013. decemberi módosítása módosította a tájképvédelmi övezetekre vonatkozó előírásokat, lehatárolásokat. A korábbi „országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete” és „térégi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete” helyett egy tájképvédelmi övezetet, a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete”-t hozta létre. Ebbe az új övezetbe az OTrT gyakorlatilag a korábbi térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó területeket sorolta. Az OTrT előírásai szerint a településrendezési eszközökben kell pontosan lehatárolni a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket.

Kivételes adottsága a városnak, hogy a *település déli—délnyugati részén még fellelhető az évszázados történelmi hagyományokon alapuló tájkarakter és a településszerkezet szerves egysége:*

- a település és a Biai-tó kapcsolata, látványa,
- a település és Benta-, Fűzes-patak térsége,
- a település—Fűzes-patak völgye—szőlőhegyek,
- erdők szerves kapcsolata

Biatorbágy közigazgatási területén **tájképileg érzékeny területek:**

- az M1, M0 autópályákról és az 1.sz. főútról jól látható dombtetők: a Katalin-hegy, a Naphegy és az Iharos dombjainak felső sávja,
- a Herceghalomra vezető útról és a belterület délnyugati szélén levő házakból látható Tóparti-dűlő, amely a Biai-tó látványában háttérképet képez,
- a Bolha-hegy térsége,
- a Kígyós-patak és Benta-patak völgyének a Sós-kútra vezető útról feltároló látványa a belterület és a Gesztenyés közötti részen,
- a Nyakaskő, a Mádárszirt és a Százlépcső környezete a Fűzes-patak völgyével, valamint
- az Etyekre vezető útról a Köves-dűlő feltároló látványa.

2.3. A zöldfelületi rendszer

Biatorbágy zöldfelületi hálózatának elemei az alábbiak:

Erdőterületek

Nem belterületi elhelyezkedésűek, de a település zöldfelületi rendszerében nagy szerepet töltenek be a Biai-, és a Torbágyi-erdő.

Közparkok, közkertek

Biatorbágy közparkjai és játszóterei az alábbiak:

- **Kodály téri díszpark és játszótér:** a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
- **Füzes-patak völgye, Füzes játszótér:** a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepek, ligetek, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- **Fő téri díszpark és játszótér:** a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.
- **Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park:** a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.
- **Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér:** speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

A tervezett közpark területek módosulnak:

- közpark helyett különleges beépítésre nem sportterületbe kerül a viadukt alatti „szilvamag” terület,
- közpark helyett különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül az Iharos terület
- a Forrás-völgyben a tervezett közpark egy része erdőtervezett erdőterület lett.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

Temetők

Sportpálya

Biatorbágyon két sportterület található: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya. A TSZT felülvizsgálat során a tervezett sportterületek változatlan funkcióval szerepelnek.

Közhasználat elől elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

Családi házas területek lakókertjei

Biatorbágy lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, ahol jellemzően a telek legalább felét zöldfelület borítja. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős.

Zöldhálózati összekötő elemek

Vízfolyások

Az ökológiai hálózat részét képező vízfolyások összekötik a település legtöbb zöldfelületi elemét. A patakok menti természetközeli növényzet megőrizendő, fejlesztendő. Amely patakokat nem kíséri növényzet, ott az pótlandó.

Fasorok, zöldsávok

Biatorbágyon alig van olyan utca, mely ne rendelkezne fasorral. Az új telepítésű fasorok egységesek, a régi telepítésűek azonban több fajtából, fajtából tevődnek össze. Fejlesztési területeken ajánlott, hogy új utcák csak fasorral legyenek kialakíthatók.

KÜLTERÜLETI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ISMERTETÉSE

Külterületi beépítésre szánt területek

- szennyvíztisztító (K-SZV)

Beépítésre nem szánt területek

Erdőterület

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv felülvizsgálat során az erdőtervekkel összhangban

- védelmi -,
- gazdasági- és
- közzőléti erdőterületbe sorolja.

- *védelmi erdők (Ev)*

Védelmi rendeltetésű erdőterületbe az erdőterv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek. A TSZT elfogadása óta védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek erdőtervezésre az Iharosban, az Etyekre vezető úttól délre lett.

- *közzőléti erdők (Ek)*

Közzőléti erdők tartalmukat tekintve a korábbi egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületeknek (Ee) felelnek, az erdőtvény módosította elnevezésüket. Az erdőtervezett közzőléti erdőterületeken túlmenően közzőléti erdőterületbe nem sorol területet a Településszerkezeti terv. Közzőléti erdőterület a katalin-hegyi üdülőterülettől északra jelöl ki a Településszerkezeti terv.

- *gazdasági erdők (Eg)*

A gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) besorolásba az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek. E területeken kilátó, sétaút, illetve egyéb, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el. Sajnálatos módon az erdőtervek Natura 2000 területeken levő erdőterületek nagy részét nem védelmi, hanem gazdasági erdőterületbe sorolja. A Településszerkezeti terv szükségesnek és indokoltnak tartja a természetvédelmi és tájvédelmi szempontok érvényesítését az erdészeti üzemtervezés során, oly módon, hogy Natura 2000 területen és védett természeti területen elhelyezkedő erdőterületek elsődleges rendeltetése védelmi rendeltetés legyen, elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületek természetvédelmi érdekeltségű területeken ne legyenek.

Mezőgazdasági területek

A Településszerkezeti terv felülvizsgálatának eredményeképpen, az TSZT elfogadása óta eltelt tájhasználat alakulását értékelve a Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszerének módosítására tesz javaslatot az alábbi elvek mentén:

- *kertes mezőgazdasági területek (Mk)*

A kertes mezőgazdasági területek lehatárolása nem változik a Településszerkezeti terv felülvizsgálata során. Kertes mezőgazdasági területbe tartoznak az Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy volt zártkerti területei.

- *korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mtv)*

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe¹ tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek”-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.

Nem tartozik a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek közé, a korábban védendő tájhasználatú mezőgazdasági területbe tartozó, a Nyakaskő alatti legelő terület, amely különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül átsorolásra.

– *általános (Má)*

A felülvizsgálat a Településszerkezeti terv szintjén javasolja az „árutermelő mezőgazdasági terület I.”-be, „árutermelő mezőgazdasági terület II.”-be és az „üzemi jellegű mezőgazdasági területek”-be tartozó mezőgazdasági területek összevonását, egy területfelhasználási egységbe, „általános mezőgazdasági területbe” sorolását. (A szabályozás szintjén majd megkülönböztetésre kerülnek e területek, az általános mezőgazdasági terület övezeteiként)

Az általános mezőgazdasági területeken továbbra is cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrűbeépítések megakadályozása.

– *gyümölcsös mezőgazdasági területek (Má-gy)*

Biatorbágy közigazgatási területen jelentős kiterjedésű területek tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé. A Településszerkezeti terv azon Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé tartozó területeket tünteti fel külön terület-felhasználású területekként, ahol a gyümölcstermesztésnek hagyományai vannak Biatorbágyon, sajátos tájkaraktert képviselnek. E területek lehatárolása a Településszerkezeti tervben nem változik.

Vízgazdálkodási terület

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek lehatárolása érdemben nem változik, egyes területeken (Peca-tó) pontosodik a lehatárolás. Vízgazdálkodási területbe a felszíni vízfolyások és tavak medrei és partjai tartoznak: a Kígyós-patak, a Békás-patak, a Benta - patak, a Füzes-patak, a Biai árok (Széleslyuk-ág), a Disznólápa - patak, a Biai - halastó és a Peca-tó.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A jogszabály-változások lehetővé teszik, hogy a különleges területek beépítésre nem szánt területek közé is sorolhatók. A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során élve ezzel a lehetőséggel, az alacsony beépítettséget igénylő, különleges területek beépítésre nem szánt különleges területek közé kerülnek besorolásra. Sajátos területhasználat alapján Biatorbágy közigazgatási területén a településszerkezeti terv az alábbi területhasználatot különbözteti meg:

– *rekreációs terület (Kb-Rek)*

¹ A névváltoztatást azt indokolja, hogy az elmúlt évtized kialakult tájrendezői szakmai gyakorlatában a településrendezési tervekben az ilyen funkciójú mezőgazdasági területek elnevezése korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület lett.

2.4. Az örökségvédelem

Önálló védelmek - és korlátozások tervlap készül, melyen a régészeti és az épített környezet értékei szerepelnek. Mivel a terv nem jelöl ki jelentős új beépítésre szánt területeket, illetve nem számol jelentős besűritéssel, ezért a kialakult értékvédelmi rendszer jelentős módosítás nélkül fenntartható. Az egyetlen nagyobb új terület, az u.n Háromszög iskola területe jelen ismeretek szerint nem érint régészeti területet.

2.5. A közlekedés

1. Közúthálózat

Térségi kapcsolatok

Gyorsforgalmi utak

Meglévő, megmaradó:

- M0 autópálya (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
- M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.

Tervezett:

- M0 autópálya (körgyűrű): 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K.III.B.

Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)
- 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

Települési úthálózat

Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:

I. rendű főút:

- 1. sz. elsőrendű főút átkelési szakasza

II. rendű főutak:

Az országos összekötő és bekötő utak településen áthaladó szakaszai:

- Ország út – Szabadság út – Szent István utca nyomvonal (8101.j. út)
- Nagy utca – Sóskúti út (8104. j. út)
- Nagy utca (8106. j. út)
- Fő utca – Felsőpátyi út (81106. j. út)

Mellékúthálózat

Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

Meglévő, megmaradó:

- József Attila utca
- Szily Kálmán út
- Juhász Gyula út
- Viadukt utca
- Baross Gábor utca
- Ybl Miklós utca (Juhász Gyula utca – Jókai Mór köz)
- Jókai Mór köz
- Dózsa György út
- Öntöde utca
- Szent László utca (Öntöde utca – Viadukt utca)
- Katalin hegyre vezető út

Tervezett:

- Juhász Gyula út új szakasza a Szent István utcáig (22 m szabályozási szélességgel)
- József Attila utca új szakasza a Juhász Gyula útig (16 m szabályozási szélességgel)

Átépítendő csomópontok:

- Körforgalmi csomópont kiépítése zajlik jelenleg is a Viadukt alatt, az Ország utca – Szabadság út – Fő utca – Forrás utca kereszteződésében, jelentősen növelve a csomópont szolgáltatási színvonalát, javítva forgalombiztonsági jellemzőit.

2. Közösségi közlekedés

2.1. Közúti közösségi közlekedés

A Szerkezeti Terv szintjén a helyközi és helyi menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára létesítményeket, nagyobb felületeket nem terveztünk. A menetrendszerű autóbusz- és a vasúti közlekedés együttdolgozása a település fenntartható közlekedésének fejlesztésében elengedhetetlen.

2.2. Kötőtpályás közösségi közlekedés

- Az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonalon a MÁV ZRt. Az engedélyezési sebesség emelését célzó beavatkozásokat terveznek. Biatorbágy állomás korszerűsítése is része a terveknek.
- Nagysebességű vasútvonal - Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sóskút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. A MÁV ZRt. tájékoztatása szerint a gyorsvasút várost érintő szakaszának nyomvonalára még nem állnak rendelkezésre tanulmány, vagy részletes tervek, így a szerkezeti tervben az OTrT által ábrázolt hivatalos nyomvonalat tüntettük fel, de javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszon alagútban haladjon.
- Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

3. Kerékpáros közlekedés

Biatorbágyon jelenleg is jelentkezik igény mind a hivatásforgalmi, mind a rekreációs célú kerékpározásra, így a városi kerékpáros hálózat bővítését jelöltük a szerkezeti tervben. A kerékpáros infrastruktúra típusát az egyes helyszíneken a Szabályozási terv szintjén fogjuk meghatározni.

Meglévő megmaradó nyomvonalak:

- Ybl Miklós sétány – Ady Endre utca – Szent László utca
- Pátyi utca

A szerkezeti terven megjelenítettük a felsőbbrendű tervekben kijelölt országos és térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalakat:

- Országos jelentőségű nyomvonal a Budapest – Biatorbágy – Etyek összekötő kerékpárút, amely Biatorbágyra az 1.. sz. főút északi oldalán érkezik Budapest felől és az Ország utca – Szabadság út – Nagy utca – 8106 j. út nyomvonal mentén halad tovább Etyek irányába. („A” hálózati szerep)

Ezen a nyomvonalon halad az EuroVelo nemzetközi kerékpáros hálózat egy szakasza, amely kiemelt szolgáltatást kell biztosítson a hálózaton belül. Az e-UT 03.04.11 „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése” című Ütügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint az országos jelentőségű kerékpárút a 8101. j. összekötő út mentén csak elválasztott nyomvonallal építhető ki, kétirányú kerékpárútként minimális szélessége 2,50 m, közös gyalog- és kerékpárútként minimális szélessége: 4,25 m kell legyen.

- Térségi jelentőségű nyomvonal az előző kerékpárúthoz kapcsolódó, a 81106. j. országos mellékút mentén (Fő utca – Felsőpátyi út) haladó kerékpárút, amely Páty irányába teremt kerékpáros kapcsolatot. („B” hálózati szerep), Budapest – Telki – Perbál - Piliscsaba kerékpárút

Helyi jelentőségű nyomvonal építhető még ki a Füzes patak mentén, az országos hálózati elemmel párhuzamosan. (Helyi jelentőségű, $v < 20$ km/h tervezési sebességnél a kétirányú kerékpárút szélessége: minimum 2 m.) Az országos és a helyi jelentőségű kerékpárút két eltérő kerékpáros csoport igényeit szolgálja ki: a főút mellett a hivatásforgalom, a patak mellett inkább a helyi és turisztikai jelentőségű kerékpárút haladhat.

4. Gyalogos közlekedés

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben fogjuk biztosítani.

5. Parkolás

Jelentősebb közterületi parkolókat a Szerkezeti Terv szintjén nem tervezett.

2.6. A közműellátás

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Biatorbágy vonzerejét egyenletes népesség növekedése jelzi, amely döntően a bevándorlás hatására növekszik. A település vonzerejét a jó közlekedési kapcsolatai és a főváros közelsége mellett, természeti adottsága adja. A település népesség számának növekedési trendjének a megőrzéséhez, a település általános fejlesztése szükséges. A fejlesztési feladatok között jelentős közműfejlesztési igények is jelentkeznek, amelyek döntően a település természetes adottságainak a védelmét szolgálják.

A település nagyon kedvező környezeti adottsággal rendelkezik, így kiemelt feladat a településen ennek megőrzése, amely keretében Biatorbágyon a szennyező forrásokat, köztük kiemelten a szennyvíz talajba szikkasztását kell felszámolni. További közműveket is érintő fejlesztési cél a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételéhez szükséges fenntarthatóbb életkörülmény kialakítását szolgálja, ebben meghatározó feladat a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés épített környezetből a zavarmentes elvezetésének megoldása.

A településfejlesztési javaslat funkcióváltó fejlesztéseket is javasol, amelyek elsődlegesen a beépített terület növelése helyett a már beépített terület hatékonyabb hasznosítását javasolják, de vannak beépített terület növelését eredményező fejlesztési szándékok is.

A betelepülők fogadására kiemelten lakóterületi fejlesztés nem javasolt, a már lakóterületként jelölt területen a még be nem épített beépítésével, meglevő telkek intenzívebb beépítését eredményező növelő átépítésével, vagy telekalakítással kialakítható új telkeken építhetők az új lakások.

Az elmúlt 15 év népesség növekedési trendet figyelembe véve és annak várható fennmaradása esetén korábbi években évente 1,5-4 % lakásállomány növekedés volt, ez az utóbbi öt évben lelassult 0,8 % körülire és ez prognosztizálható a jövőre vonatkozóan is. Ezzel a tervezés távlatáig (15 év) mintegy 500 lakás építési igénye merülhet fel. A lakásépítés a jelenlegi lakóterületen belül valósul meg, minimális lakóterület bővítési igény várható. A lakosság igényesebb ellátásához intézményi infrastruktúra fejlesztés is szükséges és a település vonzását szolgáló szabadidős, sportolást szolgáló létesítmények és munkahelyek létesítése is.

Szennyvíztisztító házi kisberendezés:

A kereskedelembe egyre több kompakt kisberendezés kapható, amely a tisztított víz befogadójául a felszín alatti teret javasolja dréncső hálózattal elosztva. Ennek ellenőrzési lehetősége, és a talaj vízterhelési lehetősége is korlátozott. Ezért az érintett szakhatóság csak akkor járul hozzá a kisberendezés használatához, ha annak van tisztított vizeinek felszíni vízbefogadási lehetősége. Erre vízjogi engedélyt kell kérni és abban ellenőrzik, hogy a felszíni vízbefogadó (legyen az árok, vagy vízfolyás) megfelel-e a továbbvezetésre.

A vízügyi hatóság a HÉSZ-ben is rögzíteni kéri, hogy csak élő vízfolyást fogad el befogadóként, viszont ilyen az M1 melletti kérdéses területen nem található, ezért egy házi szennyvíztisztító kisberendezés engedélyezése akadályokba ütközne a vízügyi hatóságnál.

A tisztított szennyvíz felszíni befogadóba történő közvetlen kivezetésére azért van szükség, hogy a hatóság bármikor, előzetes bejelentkezés nélkül is mintát tudjon venni a kibocsátásból, ezzel ellenőrizve az engedélyben előírt határértékek betartását.

Szennyvíztároló medence:

Vízzáró egyedi szennyvízgyűjtő medence alkalmazása adott esetben jogilag elképzelhető lehetne, amíg nincs kiépített közcsatorna, és a napi szennyvízmennyiség nem haladja meg az egy fordulóval elszállítható mennyiséget, ami jellemzően 5 m³. Egy átlagos család vízhasználatból keletkező szennyvízmennyisége napi 0,5-1 m³ körüli. Ennek szippantó kocsival való elszállíttatása havi 45-90000 forint lenne, ezért a valóban korrekt vízzáró medence alkalmazásának költségviselése nehezen vállalható, amit számlával igazolnia is kellene folyamatosan. Burkolt út alig van a területen, így az esetenként sáros-csúszós, vagy jeges-havas földúton nem garantálható a szennyvíz folyamatos elszállíthatósága sem.

A településfejlesztést szolgáló terület-felhasználási javaslat készítésénél a településtervező közművek vonatkozásában adottságként kezelte azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, a vízbeszerzési lehetőségek és védelme, a vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

Vízellátás területén:

- a regionális ivóvízvezeték nyomvonalát,
- a vízellátást szolgáló létesítményeket (vízmű gépészeti létesítményeket).

Szennyvízelvezetés területén:

- a településen üzemelő szennyvíztisztító telepet és annak 300 m-es védőtávolság igényét
- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok 20, illetve 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíz nyomóvezeték nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település mélyfekvésű területeit,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózatot 18-19 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- 22 kV-os gerincelosztó hálózatot belterületen 5-7, külterületen 7-9 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Nagyközép-nyomású gerincvezeték 9-9 m méretű biztonsági övezetével a vezeték tengelyétől mérve mindkét oldalon

Elektronikus hírközlés vonatkozásában:

- a településen üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antennák helyét.

A felsorolt közmű okozta korlátozó adottságok terület-felhasználási javaslattal való ütközése esetén azok kiváltását meg kell oldani. A kiváltásra a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a megvalósítását a várhatóan költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében döntenie a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített

terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A település folyamatos lassú fejlődését feltételezve javasolt új beépítések számára a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre javasolt beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat.

Jelentősebb közműfejlesztést igényel a város dél-nyugati szélére tervezett gazdasági hasznosításra javasolt terület közműellátása, amelyet ugyan már korábban is gazdasági hasznosításra javasoltak, de a megvalósítására, így a közműellátásának a kiépítésére nem került sor.

A beépítésre nem szánt területen bármilyen fejlesztés közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak ellátására rendelkezésre áll a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított.

A településtervezési javaslat alapján megengedhető építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők:

Vízigény (m ³ /nap)	550
Elvezetendő szennyvíz mennyisége (m ³ /nap)	550
Villamosenergia igény (MW)	10,5
Földgáz igény (Nm ³ /h)	1600

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

2.7. A környezetvédelem

KÖRNYEZETI FELTÉTELEK, A KÖRNYEZET HASZNÁLATÁT KORLÁTOZÓ ELEMELK

A földtani közeg és a termőföld védelme

Az OTrT szerint **kiváló termőhelyi adottságú szántóterület** Biatorbágy közigazgatási területén kisebb foltokban található a közigazgatási terület nyugati részén. A földhivatali nyilvántartás szerint **átlagosnál jobb minőségű szántóterületek** találhatóak a közigazgatási terület északi részén, a Biai-halastótól nyugatra, és foltokban a közigazgatási terület nyugati-délnyugati részén.

A mezőgazdasági területek Biatorbágy közigazgatási területén **nitrátérzékeny** területek. Ezeken a területeken mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni. A nem megfelelő és már üzemelő vagy engedéllyel rendelkező állattartó telepek trágyatároló műtárgyai helyett szigetelt trágyatárolókat kell megépíteni. A vonatkozó jogszabályok szerint állattartó telep nem létesíthető és meglévő nem bővíthető.

Kiterjedtebb **nyílt karszt** területek Biatorbágy közigazgatási területének déli részén találhatóak, az északi részekeken kisebb foltok vannak. E területeken a fokozott figyelmet kell fordítani a gazdálkodás során a talaj-, a földtani közeg- és a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülésére, különösen a hulladékok kezelése, az állatok tartása és a mezőgazdasági műveléshez szükséges vegyszerhasználat során.

Felszíni- és felszín alatti vizek

Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a **felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny** felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve ugyanezen rendelet alapján a közigazgatási terület egyes részei **kiemelten érzékeny** kategóriába —nyílt karszt területek— tartoznak.

A közigazgatási területen az OTrT-ben található „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területek. E területekről a szennyvíz kivezetendő.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy a „Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik.

Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők. A Natura 2000 területek és a védett természeti területek, természeti emlékek területe levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeknek tekintendők, e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó szigorúbb, levegőtisztaságvédelmi határértékek tartandók be.

Zaj- és rezgés elleni védelem

A település zajterhelését leginkább a városon átmenő közúti forgalom zaja okozza.

A fejlesztési területeket olyan épületek, amelyek zajtól védendő helyiségeket tartalmaznak, oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt az adott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatók legyenek. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet)

Hulladékkezelés

A településen a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A szennyvízhálózat kiépítettsége a településen gyakorlatilag teljes. A keletkező, és a csatornahálózaton elvezetett szennyvíz tisztítását a településen üzemeltetett szennyvíztisztító telep végzi.

2.8. A védőterületek és védősávok

BIATORBÁGY TERÜLETÉN A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága,
- vasút védőtávolsága,
- vonalas közműlétesítmények (villamos energia, gáz) védőtávolsága,
- szennyvíz-tisztítótelep védőtávolsága.

2.9. A korlátozások

BIATORBÁGY TERÜLETÉN A KORLÁTOZÁSOK

- műemlékek, műemléki környezet,
- helyi értékvédelmi terület,
- régészeti lelőhely,
- ex lege védett területek (források, földvár, barlangok és azok felszíni védőövezete),
- országos jelentőségű védett természeti emlékek (Kő-hegy és Öreg-hegy kaptárkövei, védett földtani alapszelvény),
- helyi jelentőségű védett természeti területek,
- Natura 2000 terület,
- országos ökológiai hálózat területei (magterületek, ökológiai folyosók, pufferterületek),
- patakok és tavak természetvédelmi szempontú védőtávolsága,
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek,
- nyílt karszt területek,
- nitrátérzékeny területek,
- Országos Gyümölcstermőhelyi Kataszterbe tartozó területek.

3. VÁLTOZÁSOK

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	Hegylábi K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	Barackvirág terület A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13	Volt honvédelmi terület, részben beépített. Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET FELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET FELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közüti közlekedési terület
III.	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás miatt az M0 határának rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
IX.	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és az M1 ap. között mezőgazdasági területeken vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervízútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
C	Szilvamag területe A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
D	9101 hrsz.-ú terület térsége Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	Szarvasugrás A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közüti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	Szarvasugrás A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	Iharos, sportterület A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
H	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	Peca-tó mellett található üdülőterület A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közüti közlekedési terület	Hétvégiházaz üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közüti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
M	Tópark térsége Hatályos település-szerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O		Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P		Közüti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület-egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közüti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület

A tervezett változások - áttekintő térkép azonosítóval



4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek		
	Területfelhasználási kategória	Terület m ²
1.1	Lk	511908
1.2	Lke	3563526
2.1	Vt	1027195
2.2	Vi	35794
3	Gksz	3542193
4	Ü	1721779
5.1	K-Ker	277292
5.2	K-Okt	180675
5.3	K-Sp	110375
5.4	K-R	170055
5.5	K-Szf	138220
5.6	K-T	100558
5.7	K-Szt	48683
5.8	K-Tf	48936
5.9	K-E	35961
Beépítésre nem szánt területek		
1.1	Köu	1630948
1.2	Kök	308930
2	Z	427714
3.1	Ev	5224012
3.2	Eg	6378244
3.3	Ek	46243
4.1	Mk	3244117
4.2	Má	8304487
4.3	Má-gy	2245000
4.4	Mtv	2171436
5	V	2399215
7	Kb-R	231236

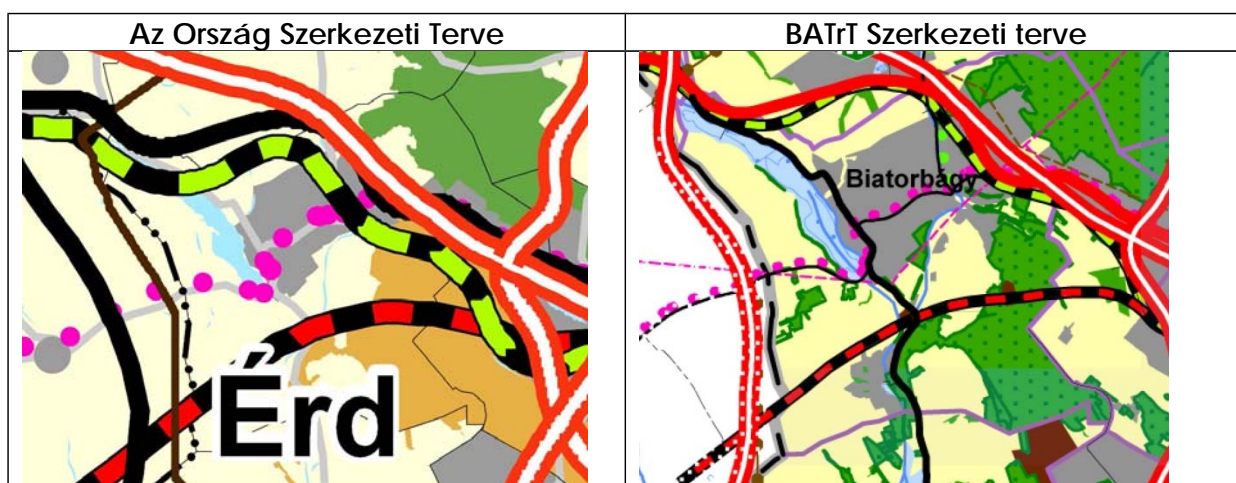
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTt) hagyott jóvá. Az OTt-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013. decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTt határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A **kiemelt térségi**, illetve megyei **területrendezési tervek** hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve** (továbbiakban: BATrt) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrt-ben a 2013-ban módosított OTt-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTt és a BATrt közötti különbségeket az OTt átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrt-et,
- az országos és „felülről” térségi övezetek vonatkozásában az OTt-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTt-et kell figyelembe venni.

5.1. Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása



Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrt Szerkezeti tervének való megfelelés kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTt-nek való megfelelés kerül igazolásra.

5.1.1. Térségi területfelhasználási követelményeknek való megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 1131,35 ha, 25,65%</p> <p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: 1188,20 ha</p>	<p>Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p> <p>A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.</p> <p>A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.</p> <p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során BATrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó területek közül ha kerül átsorolásra más területfelhasználási egységekbe (beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználásba).</p> <p>Ez a BATrT-ben erdőgazdálkodási térségbe besorolt terület %-a. Mértéke: % < 15%, tehát megfelel.</p> <p>A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkent.</p> <p>A TSZT felülvizsgálat során az erdőtervezett erdőterület nem került átsorolásra más területfelhasználásba. Megfelel</p>
<p>Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 1707,25 ha, 38,71%</p>	<p>A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe tartozó területek közül ha kerül átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. Ez a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe besorolt terület %-a. Mértéke: % < 15%, tehát megfelel.</p>
<p>Városias települési térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 1328,05 ha, 30,11%</p>	<p>Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.</p> <p>Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület,</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben települési térségbe tartozó területek módosulnak.</p> <p>Új beépítésre szánt lakóterület nem került</p>

	<p>gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> — a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglevő szerkezetéhez, — táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és — a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül. <p>Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.</p> <p>Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg</p>	<p>kijelölésre.</p> <p>Új beépítésre szánt terület kijelölésre került. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.</p> <p>Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre.</p> <p>Új beépítésre szánt lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre.</p>
--	--	--

	az 5 km-t. Városias települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.	Megfelel.
Építmények által igénybe vett térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 17,65 ha, 0,4 %	az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben építmények által igénybe vett térségbe tartozó területek nem változnak. Megfelel.
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a BATrT-ban:</i> 226,19 ha, 5,13%	A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	TSZT felülvizsgálat során a Peca-tó területe változott, nagyobb terület került vízgazdálkodási területbe. Megfelel

Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak valóelőírásoknak való megfelelésegek igazolása:

Szőlő termőhelyi kataszter	Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.	Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg nincs szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület. Megfelel.
Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter	Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.	Az adatszolgáltatása alapján Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe tartozó területeken új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. Megfelel.

5.2. Műszaki infrastruktúra-hálózatok megfelelőségének igazolása

A műszaki – infrastruktúra - hálózatok közül az OTt térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Biatorbágy közigazgatási területén az országos közút- és vasúthálózat, valamint az országos kerékpárút törzshálózat elemeit tünteti. Biatorbágy Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza ezen elemeket, mint az OTt, nincs eltérés.

5.3. Térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

Az OTt 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezeteknél az OTt új térségi övezeti tervlapjait kell figyelembe venni a BATt kiemelt térségi övezeti tervlapjai helyett:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt az elnevezése)

Az OTt módosítás új övezeteket is bevezetett, amelyek az alábbiak:

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (a korábbi országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete helyett egy övezet)
- Világörökség- és világörökség-várományos terület övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete (tartalmában a korábbi kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete)
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

Az OTrT országos övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	igen
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	igen
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	nem
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem

Az OTrT 12.§-a szerint:

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Biatorbágy közigazgatási területét melyik térségi övezetek érintik (a táblázat az országos és a kiemelt térségi övezeteket is tartalmazza):

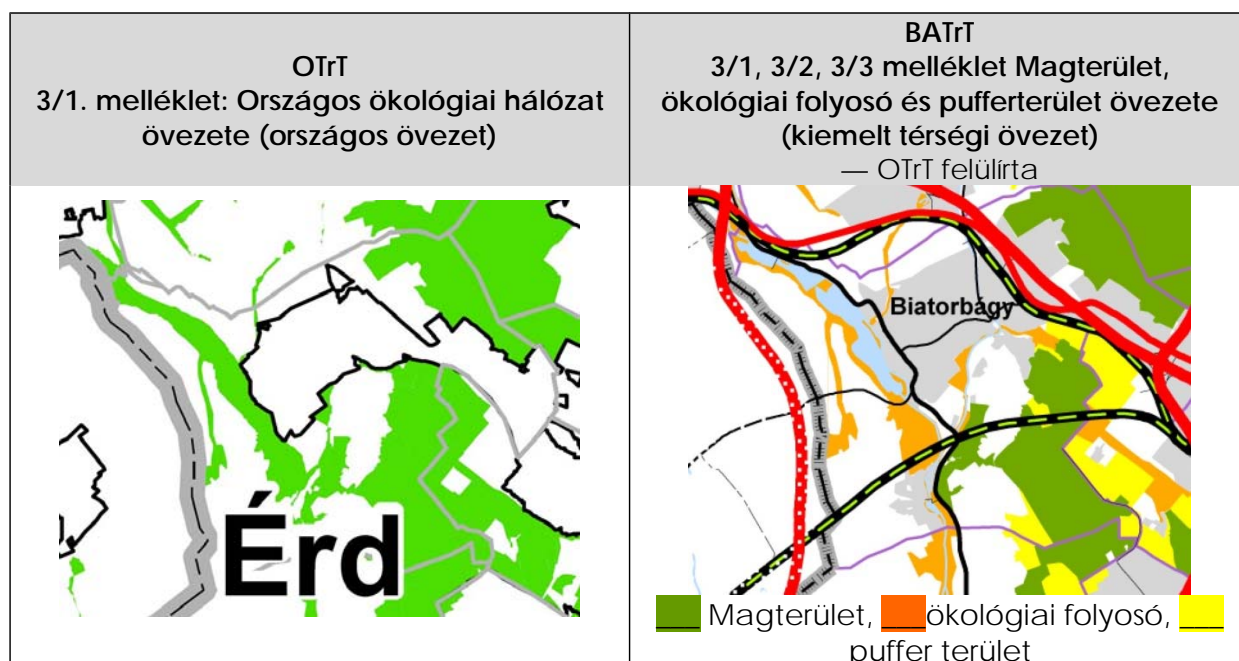
A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	+
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	+
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	+
3/6 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	—
3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)	+

3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	+
3/19 Vízéróziónak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/20 Széleróziónak kitett terület (OTrT megszüntette)	—
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

A módosuló területfelhasználású területeket a TSZT felülvizsgálatáról szóló határozat 3. melléklete mutatja be. A határozat 3. melléklete 3.1. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre szánt területeket. A TSZT felülvizsgálat során módosuló beépítésre szánt területek a BATrT Szerkezeti tervén „városias települési térségbe” tartoznak, ebből következően a térségi övezeti tervlapokon „települési terület” tájékoztató jellel szerepelnek. A határozat 3. melléklete 3.2. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre nem szánt területeket. Az előbbiekből következően a térségi övezeteknek való megfelelés igazolásakor ezen területek megfelelése kerül igazolásra.

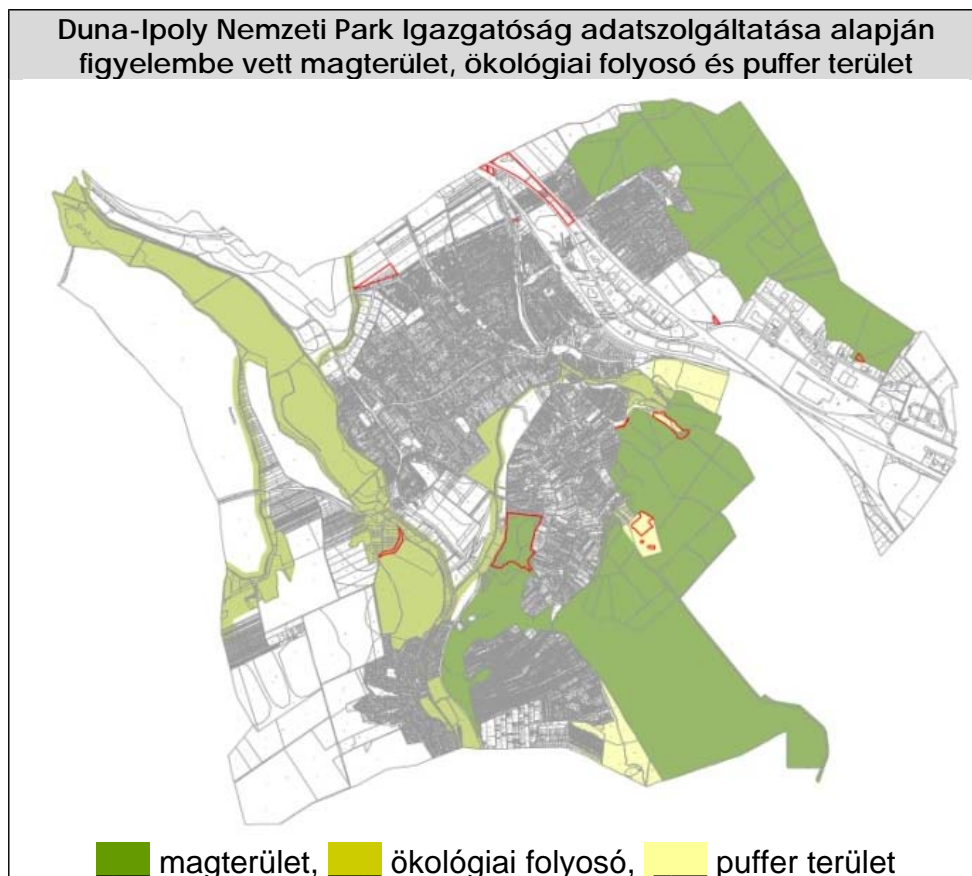
5.2. 1. Az 2013-ban módosított OTrT által „felülírt” térségi övezetek”

Alábbiakban párhuzamosan mutatjuk be az érintett OTrT országos övezeteit és a BATrT hasonló tartalmú, az OTrT 2013. évi módosítása során felülírt kiemelt térségi övezeteit, a változások szemléltetése miatt. A megfelelést csak azon térségi övezetek esetében értékeljük, amelyek érintik Budakeszi közigazgatási területét. Az OTrT újonnan bevezetett országos övezetei a 2.2. pontban kerülnek bemutatásra.



Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelelés igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos ökológiai hálózat övezetét, ezért a BATrT magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekbe

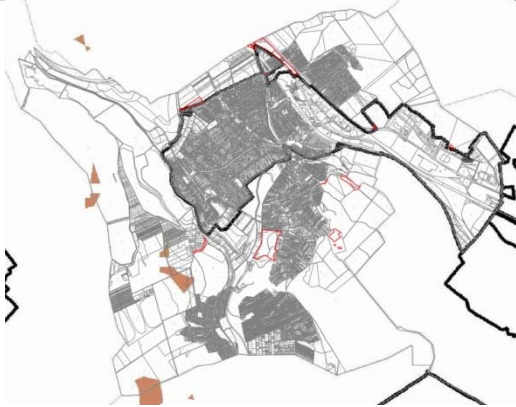

tartozó területeket —a BATrT OTrT-vel összhangba hozó módosításáig— az illetékes nemzeti park igazgatóság adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni.




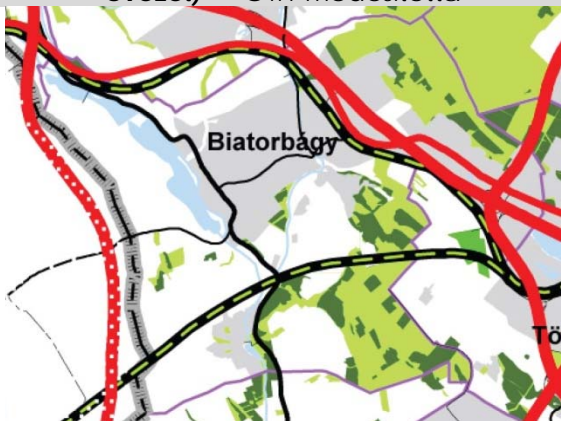
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>Magterület</p> <p>Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálat kijelöl új beépítésre szánt területet az övezeten belül. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.</p> <p>A mezőgazdasági területeken elhelyezkedő magterületeket a TSZT korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mtv) sorolja, ezzel is jelezve a területen a természetvédelmi érdekek elsőbbségét.</p>


Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni</p> <p>Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p> <p>Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit</p> <p>Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p>	<p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Egy db meglévő bányatelek található az övezetben, melynek 2022. december 31-ig van jóváhagyott műszaki üzemi terve. Jelenleg a kitermelés szünetel. 2022. után a bánya működése, bővítése nem megengedett.</p> <p>Megfelel.</p>
<p>Ökológiai folyosó</p> <p>Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet az ökológiai folyosó körüljárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.</p> <p>Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p>	<p>Az övezet területe nem módosul a TSZT-ben.</p> <p>A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezeten belül.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglévő bányatelek nincs az övezet területén.</p> <p>Megfelel</p>

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	
Pufferterület Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.	A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet jelöl ki az övezeten belül, a volt honvédségi terület beépített részén. Megfelel

OTrT 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)	BATrT 3/4melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet) — OTrT felülírta
	 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. Megfelel.

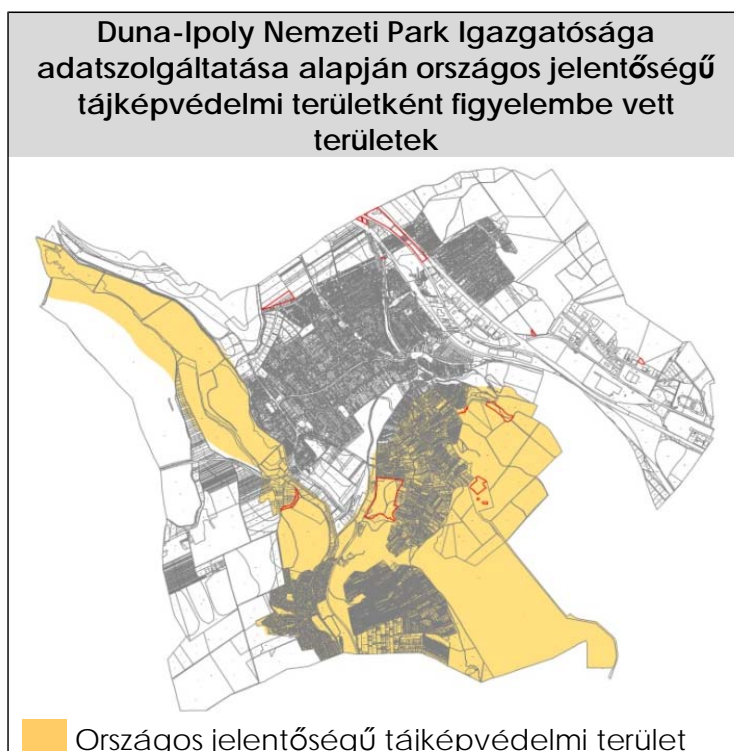
<p>OTrT</p> <p>3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT</p> <p>3/5, 3/6. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet) — OTrT módosította</p>
	 <p>■ Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>

<p>Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeként figyelembe vett területek</p>
 <p>■ Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek</p>


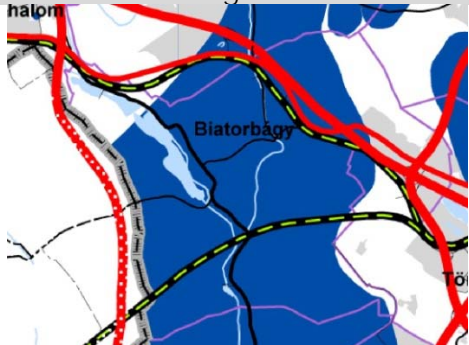
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>BATrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.</p> <p>Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a</p>	<p>Az adatszolgáltatás több erdőterületet sorol ezen övezetbe, mint az OTrT, vagy a BATrT.</p> <p>Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglévő bányatelek nem található az</p>

bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.	övezet területén.
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Lsd. követelményeket fentebb.	Megfelel. Megfelelőség igazolását lsd. fentebb. Megfelel.

<p>OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT 3/9, 3/10. melléklet Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete — OTrT megszüntette Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete — OTrT megszüntette</p>
	



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>BATrT Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete Az OTrT megszüntette ezt az övezetet, ezért az OTrT 31/B. §. g) pontja szerint településrendezési eszköz készítésénél, módosításánál az övezetet nem kell alkalmazni.</p>	<p>Az OTrT módosítása következtében a megfelelőséget nem kell igazolni.</p>
<p>OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja. A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat. A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálata során lehatárolásra kerültek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek</p> <p>A Helyi Építési Szabályzat előírásokat fogalmaz meg a településkép védelme érdekében. A településrendezési eszközök lehatárolnak védett településmagot, melyre a HÉSZ külön előírásokat fogalmaz meg.</p> <p>Megfelel.</p>

<p>OTrT 3/7. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT 3.7. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete — OTrT megszüntette —</p>
	

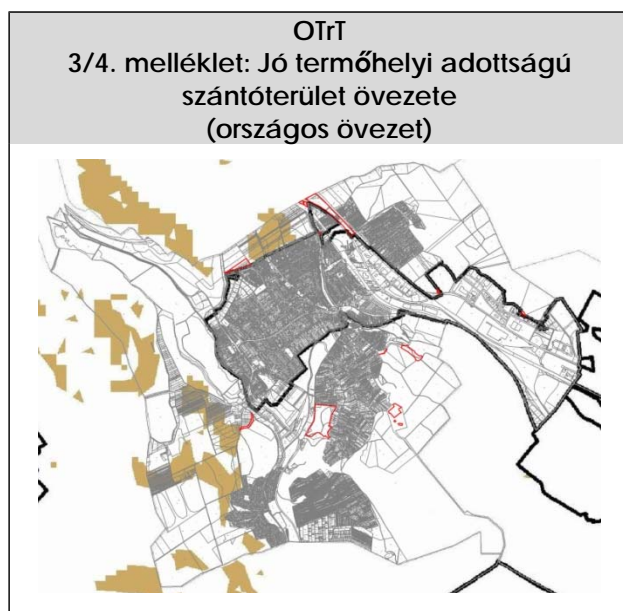
<p>Területrendezési követelmények</p>	<p>Megfelelőség igazolása</p>
<p>OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p>	<p>A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett. Megfelel.</p>





Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>OTrT Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p>A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p>	<p>A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket</p>

5.2.2. Az 2013-ban módosított OTrT „új” térségi övezetei

Ebben a fejezetben a 2013-ban módosított OTrT 2.1. pontban nem ismertett térségi övezeteivel —az OTrT 2013. decemberben bevezetett „új övezetek”— való megfelelést értékeljük.



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. Megfelel.

3/8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	3/9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
	

Az övezet nem érinti a közigazgatási területet.

5.2.3. Térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vett területe” Biatorbágy közigazgatási területén, adatok a további tervezések számára (még nincs feldolgozva)

2011. óta elfogadott Településszerkezeti terv módosítások az alábbiak:

- 1.módosítás:
- 2.módosítás:

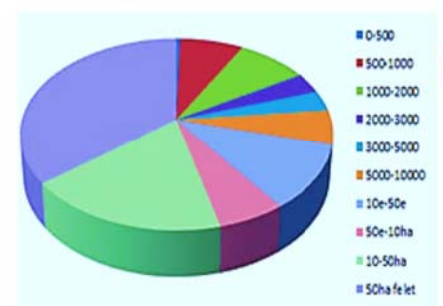
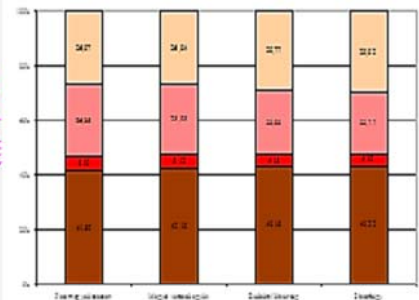
térségi területfelhasználási kategória	BATrT szerinti területe Biatorbágy közigazgatási területén (ha)	1. módosítás során „igénybe vett” területe %-ban	2. módosítás során „igénybe vett” területe %-ban	jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata során „igénybe vett” területe %-ban	további „igénybe vételek” lehetősége %-ban
erdőgazdálkodási térség	2183,53	0%	0%	—%	—%
mezőgazdasági térség	572,42	0%	0%	0%	—%
városias települési térség	915,42	0%	0%	0%	
építmények által igénybe vett térség	39,90	0%	0%	0%	

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A módosítások során a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklete szerinti értékmutatókkal számítva a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték egyenleg +20,01.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Megalapozó vizsgálatok



Jogi környezet

Társadalom

Gazdaság

Városüzemeltetés

Természeti környezet

Épített környezet

Közművek

Közlekedés

Helyzetelemzés

Helyzetértékelés



Készült Bátorbágy Város

Önkormányzata részére

Bátorbágy, 2014. július



Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptió

Megalapozó vizsgálatok

A dokumentum Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából készült.

GENERÁLTERVEZÉS – TÁRSADALOM, GAZDASÁG

ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.

Varga-Ötvös Béla okl. közgazda, településfejlesztési szakértő

Horváth Dániel geográfus, közgazdász

Hirtling Julianna munkatárs

Dr. Csath Magdolna közgazdász, egyetemi tanár

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Kotsis István vezető településtervező, TT/1 01-1348

Máyer Andrea okl. építészmérnök, településtervező; TT/ 1É 01-1521

TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM

TÁJOLÓTERV Kft.

Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK/1 01-5003

M. András Ágnes okl. tájépítészmérnök

Landori Zita okl. tájépítészmérnök

KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök,
MK-01-2418

Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök

Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök

KÖZLEKEDÉS

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.

Macsinka Klára – vezető tervező, KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Biatorbágy, 2014. július

TARTALOM

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	6
1 HELYZETFELTÁRÁS.....	7
1.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	7
1.2 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata.....	10
1.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	17
1.3.1 Országos Területrendezési Terv.....	19
1.3.2 Pest Megye Területrendezési terve.....	21
1.3.3 Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve.....	23
1.3.4 Az országos és a kiemelt térségi övezetek.....	24
1.4 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai.....	33
1.5 Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása.....	40
1.5.1 A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai.....	40
1.5.2 Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	43
1.6 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	44
1.6.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	44
1.6.2 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek.....	45
1.7 A település társadalma.....	47
1.7.1 Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség.....	47
1.7.2 Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok.....	66
1.7.3 Települési identitást erősítő tényezők.....	67
1.8 A település humán infrastruktúrája.....	69
1.8.1 Humán közszolgáltatások.....	69
1.8.2 Esélyegyenlőség biztosítása.....	71
1.9 A település gazdasága.....	73
1.9.1 A település gazdasági súlya, szerepköre.....	73
1.9.2 A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői.....	76
1.9.3 A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelése.....	79
1.9.4 A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők.....	84
1.9.5 Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat).....	88
1.10 Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere.....	89

1.11	Településüzemeltetési szolgáltatások.....	102
1.12	A táji és természeti adottságok vizsgálata.....	105
1.12.1	Természeti adottságok.....	105
1.12.2	Tájhasználat, tájszerkezet értékelése.....	107
1.12.3	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	110
1.12.4	Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése.....	116
1.13	Zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	117
1.13.1	A települési zöldfelületi rendszer elemei.....	117
1.13.2	A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái.....	120
1.14	Az épített környezet vizsgálata.....	122
1.14.1	Terület felhasználás vizsgálata.....	122
1.14.2	Tulajdonjogi vizsgálat, önkormányzati tulajdon kataszter.....	130
1.14.3	Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése.....	130
1.14.4	Az építmények vizsgálata.....	130
1.14.5	Az épített környezet értékei.....	136
1.14.6	Az épített környezet konfliktusai, problémái.....	141
1.15	Közlekedés.....	142
1.15.1	Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	143
1.15.2	Közúti közlekedés.....	145
1.15.3	Közösségi közlekedés.....	149
1.15.4	Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	150
1.15.5	Parkolás.....	153
1.16	Közművesítés.....	154
1.16.1	Vízi közművek helyzet feltárása.....	156
1.16.2	Energiaközművek helyzet feltárása.....	163
1.16.3	Elektronikus hírközlés.....	167
1.17	Környezetvédelem.....	172
1.17.1	Földtani közeg, talaj.....	172
1.17.2	Felszíni és a felszín alatti vizek.....	175
1.17.3	Levegőtisztaság és védelme.....	176
1.17.4	Zaj- és rezgésterhelés.....	178
1.17.5	Hulladékkezelés.....	179
1.17.6	Környezetvédelmi konfliktusok.....	182
1.18	Katasztrófavédelem.....	189
1.18.1	Építésföldtani korlátok.....	189
1.18.2	Vízrajzi veszélyeztetettség.....	191

1.18.3	Egyéb veszélyek.....	193
1.19	Ásványi nyersanyag lelőhely.....	194
1.20	Városi klíma.....	194
2	HELYZETELEMZÉS.....	195
	Társadalom.....	195
	Gazdaság.....	197
	Településszerkezet – Épített környezet.....	198
	Táji és természetvédelem.....	201
	Közművek és elektronikus hírközlés.....	204
	Közlekedés.....	206
3	HELYZETÉRTÉKELÉS.....	207
	Társadalom.....	208
	Gazdaság.....	209
	Épített környezet.....	212
	Táj-, természetvédelem.....	217
	Közműellátottság.....	221
	Közlekedés.....	224
	MELLÉKLET.....	225
	Település – térképek.....	225
	1. Fekvéshatárok.....	225
	2. Területfelhasználás.....	226
	3. Beépítésre szánt és nemszánt telkek.....	227
	4. Intézmények.....	228
	5. Épületfunkció.....	229
	6. Telekméret.....	230
	7. Beépítettség.....	231
	8. Települési értéktérkép.....	232
	Melléklet – az 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata c. fejezethez.....	233
	I. Táj történet.....	233
	II. Helyi védett természeti területek értékeinek összefoglaló bemutatása:.....	239
	III. Biatorbágy közigazgatási területét érintő Natura 2000 védettségének indoka, előforduló értékek.....	242
	Melléklet – az 1.17. Környezetvédelem c. fejezethez.....	249

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Biatorbágy 2001. évben elkészített településfejlesztési koncepciójának, a 2009-ben elkészített Integrált Városfejlesztési Stratégiájának és ezekkel együtt a településrendezési terveknek felülvizsgálatát és módosítását részben az elmúlt évtized dinamikus – városon belüli és a külső környezetben tapasztalható – társadalmi és gazdasági folyamatok, részben a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolják.

Az elmúlt években jelentősen módosult, új elemekkel gazdagodott mind az építési törvény (röviden: Étv), mind az országos területrendezési tervről szóló törvény (röviden: OTvT). Ezek mellett változott a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló törvény (röviden: BATvT), továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (röviden: OTÉK).

A Kormány 2012-ben megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. számú Korm. rendeletet, a településfejlesztés és -rendezés vonatkozásában a legmeghatározóbb jogszabályt, amelyben új elvárásokat, követelményeket támasztott a településfejlesztési és -rendezési tervekkel szemben.

A város az elmúlt bő évtizedben vált városi rangú településsé (2007. július 1.). A város népessége 2001-hez képest a másfélszeresére nőtt, 8.293 főről (KSH, 2001) 12.683 (KSH, 2013. jan. 1.). A népességnövekedés mértéke az elmúlt években csökkent. A betelepülés dinamikájának tompulásával párhuzamosan a Budapesti Agglomeráció településeire nehezedő, általánosan jellemző extenzív fejlesztési és infrastrukturális (pl.: gazdasági, kereskedelmi, logisztikai) nyomás csökkent.

Biatorbágnak és a környező településeknek – az ország számos más térségéhez viszonyított – relatív jó helyzetük megőrzése mellett, a belső értékekre alapozott és a helyi erőforrásokra épülő fejlődési pályát kell kialakítaniuk, amely kevésbé van kitéve a külső gazdasági folyamatok váltakozásának, negatív hatásainak.

A munka készítése során támaszkodtunk Biatorbágy városára készített dokumentumok anyagaira.

HELYZETFELTÁRÁS

A munkarészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012. sz. Korm. rendelet alapján tárgyaljuk.

1.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Biatorbágy a Budapesti agglomerációban Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települései határolják. A város a budakeszi járás és a budaörsi statisztikai kistérség része. A település belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt ÉNY-DK irányban a Budai-hegység övezi, keleti része a Budaörsi-medencébe nyúlik át.

Biatorbágy, miként a megye legtöbb települése, az alapfokú ellátást helyben képes biztosítani a lakosság számára. Az alapfokú ellátást biztosító intézményeket, és azok számát az alábbi táblázat foglalja össze. Ebből megállapítható, hogy Biatorbágyon az egészségügyi, valamint az oktatási-nevelési szolgáltatások köre a legkiterjedtebb. A város lakói számára a hiányzó funkciók, szolgáltatások részben járási szinten, részben Budapesten érhetők el.

1.1 táblázat. Alapfokú ellátást biztosító intézmények Biatorbágyon

Leírás	Érték
Kereskedelem (Szolgáltatás) [bankfiók] 2013 [db]	2
Kereskedelem (Szolgáltatás) [posta] 2013 [db]	1
Oktatás és egészség (Közoktatás) [bölcsőde] 2013 [db]	1
Oktatás és egészség (Közoktatás) [óvoda] 2013 [db]	5
Oktatás és egészség (Közoktatás) [általános iskola, egyéb alapfokú] 2013 [db]	6
Oktatás és egészség (Közoktatás) [szakmunkásképző intézet] 2013 [db]	0
Oktatás és egészség (Közoktatás) [szakközépiskola] 2013 [db]	0
Oktatás és egészség (Közoktatás) [gimnázium] 2013 [db]	0
Oktatás és egészség (Közoktatás) [egyetem] 2013 [db]	0
Oktatás és egészség (Közoktatás) [főiskola] 2013 [db]	0
Oktatás és egészség (Orvosi intézmény) [gyógyszertár] 2013 [db]	4
Oktatás és egészség (Orvosi intézmény) [házi orvosi rendelő] 2013 [db]	5
Oktatás és egészség (Orvosi intézmény) [rendelőintézet, egészségügyi központ] 2013 [db]	1
Infrastruktúra (Közszolgáltatás) [könyvtár] 2013 [db]	1
Sport és szórakoztatás (Szórakozóhely) [mozi] 2013 [db]	0
Sport és szórakoztatás (Szórakozóhely) [színház] 2013 [db]	0
Közlekedés (Szolgáltatás) [vasútállomás] 2013 [db]	1

Pest megye településhálózatának funkcionális szerkezetére vonatkozóan a megye területrendezési terve négy kategóriába sorolja a funkcionális központként működő városi

településeket, a városi funkciók kiterjedtsége alapján (kiemelt szerepkörű központok; térségi központok; kistérségi és agglomerációs központok; mikrotérségi központok).

Biatorbágy településhálózaton belüli térbeli és funkcionális kapcsolatai ezek közül Érddel, mint kiemelt szerepkörű központtal, Budaörrsel, mint térségi központtal, valamint Zsámbékkal, mint kistérségi központtal vannak.

Az alábbi táblázat foglalja össze Biatorbágy intézményi ellátottságát az egyes igazgatási-irányítási funkciók vonatkozásában. Látható, hogy egyes funkciók vonatkozásában Érd Megyei Jogú Város, Budakeszi járási központ és Budaörs kistérségi központ pótolja az igazgatási-irányítási funkciók helybeli hiányosságát.

Biatorbágy kisvárosként mikrotérségi vonzáskörzettel rendelkezik, elsősorban Etyek, Herceghalom, Páty, illetve Sós-kút számára nyújt városi szolgáltatásokat.

A város, miként az agglomeráció szinte valamennyi települése, Budapesthez kötődik erőteljesen (agglomerálódik), ugyanis Biatorbágy jelenleg oktatási, szociális, kulturális és közigazgatási vonatkozásban is csak alapszolgáltatásokat kínál.

Az összefoglaló táblázatban az is jól látható – amely egész Pest megye településhálózatának funkcionális problémája is –, hogy Budapest rendkívül markáns szerepet tölt be az agglomeráció szélén fekvő Biatorbágy városi funkcióinak kiszolgálásában.

1.2. táblázat. Biatorbágy intézményi ellátottsága, az intézmények elérhetősége

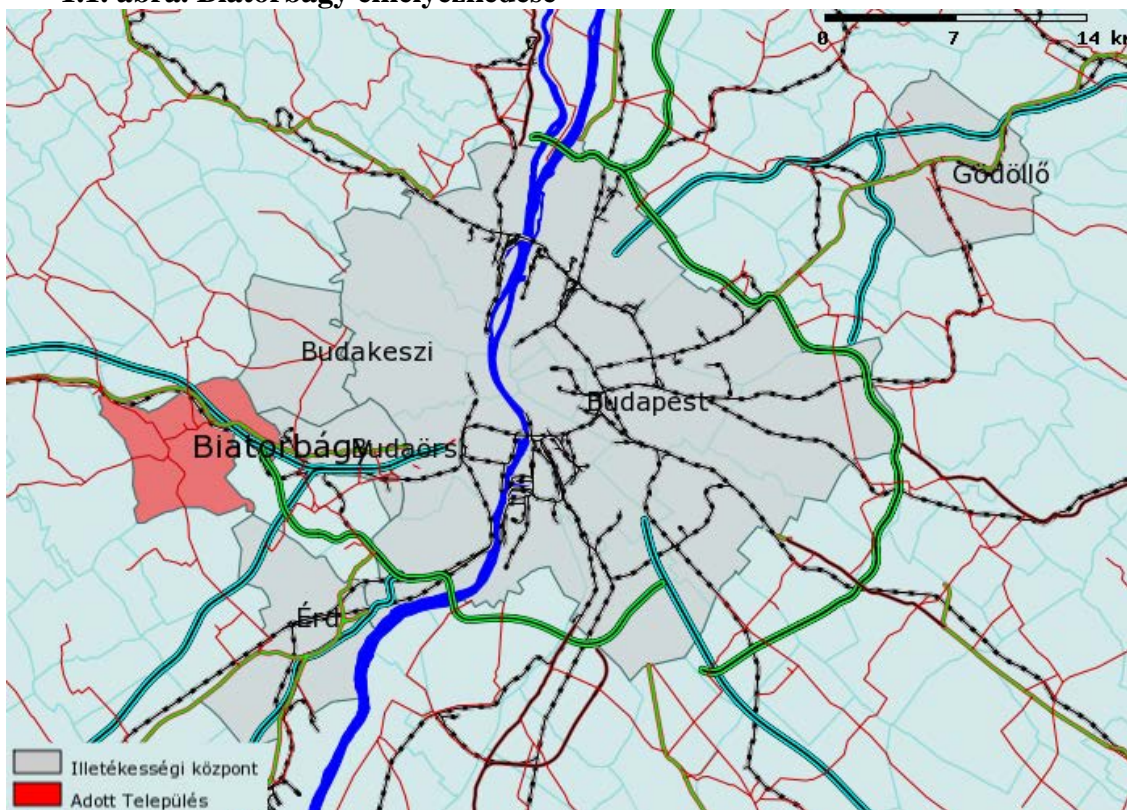
Intézmény típusa	Központ	Eljutási idő*	Távolság
		Óra: Perc	km
Építésügyi körzetközpont	Érd	0:15	14,75566
Erdőtervezési körzet	Biatorbágy	0:00	0
Fogyasztóvédelmi Felügyelőség	Budapest	0:27	25,13578
Gyámhivatal	Budakeszi	0:15	12,965
Járási Hivatal ¹	Budakeszi	0:15	12,965
Katasztrófavédelmi kirendeltség	Érd	0:15	14,75566
Kerületi Állategészségügyi és Élelmiszer-ellenőrző Hiv.	Érd	0:15	14,75566
Kistérségi ÁNTSZ	Érd	0:15	14,75566
Környezetvéd., Természetvéd. és Vízügyi Főfelügy.	Budapest	0:27	25,13578
Körzeti Földhivatal	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Földhivatal	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Kormányhivatal Egészségbiztosítási Pénztári Szakigazgatási Szerv	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatósága	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatóság.	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Kormányhivatal Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Kormányhivatal Munkaügyi Központ	Budapest	0:27	25,13578
Megyei Kormányhiv. Növény- és Talajvéd. Igazg.	Gödöllő	0:52	49,4145
Megyei népegészségügyi szakigazgatási szerv	Budapest	0:27	25,13578

¹ A Budakeszi Járási Hivatal Hatósági Osztálya rendelkezik biatorbágyi kirendeltséggel.

MKh. Munkavédelmi és Munkaügyi Szakigazgatási Szerveinek Munkavédelmi Felügy.	Budapest	0:27	25,13578
MKh. Munkavédelmi és Munkaügyi Szakigazgatási Szervének Munkaügyi Felügy.	Budapest	0:27	25,13578
Munkaügyi központ kirendeltsége	Budaörs	0:12	12,0275
NeKI Kirendeltség	Budapest	0:27	25,13578
Nemzeti Adó- és Vámhivatal Megyei Vám- és Pénzügyőri Igazgatósága	Budapest	0:27	25,13578
Nemzeti Adó- és Vámhivatal Megyei Vám- és Pénzügyőri Igazgatósága	Budapest	0:27	25,13578
Nemzeti Adó- és Vámhivatal Regionális Adó Főig.	Budapest	0:27	25,13578
Nemzeti Adó- és Vámhivatal Regionális Vám- és Pénzügyőri Főigazgatósága	Budapest	0:27	25,13578
Nemzeti Adó- és Vámhivatal Regionális Vám- és Pénzügyőri Főigazgatósága	Budapest	0:27	25,13578
Nyugdíjbiztosítási Igazgatóság	Budapest	0:27	25,13578
Polgármesteri hivatalok	Biatorbágy	0:00	0
Rendőrkapitányság	Budaörs	0:12	12,0275
Szociális és gyámhivatal	Budapest	0:27	25,13578
Városi Bíróság	Budaörs	0:12	12,0275
Vízügyi Igazgatóság	Budapest	0:27	25,13578

Forrás: TEIR, GeoX Kft., idő, táv – 2013, intézmény – 2014.

1.1. ábra. Biatorbágy elhelyezkedése



Forrás: TEIR

Biatorbágy 2007 óta rendelkezik városi ranggal, „középszintű”, a településhatáron túlnyúló városi funkciói még nem alakultak ki, ezért a település térszervező szerepe egyelőre

csekély, bár egyes funkciók tekintetében már megjelentek a jelentősebb vonzerővel rendelkező szolgáltatások.

A település nem rendelkezik jelentős kereskedelmi vonzerővel, zömmel kis és közepes üzletek működnek a városban. Kivétel a Premier Outlet Center. A város ipari parkjai jelentős számú munkahelyet kínálnak, így Biatorbágnak a munkahely-kínálatot tekintve jelentős vonzáskörzete van. A város ipari parkjaiba települt vállalkozások nem csak a város és a városkörnyék lakosságának adnak munkát, hanem ingázók járnak Budaörsről, Budakeszről, Törökbálintról és Budapestről és más településekről is a város ipari parkjaiba.

1.2 A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A fejezet tartalmazza az Országos Fejlesztési Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal való összefüggések és illeszkedések vizsgálatát.

Az Országgyűlés az 1/2014.(I.3.) számú határozattal fogadta el a „**Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiót**” (továbbiakban: OFTK). Az OFTK a legmagasabb szintű és jelentőségű, országos szintű fejlesztési dokumentum, amely integrálja a hazai fejlesztési célokat és igényeket, meghatározza azok területi dimenzióit, ami a 2014–20-as európai uniós tervezési és költségvetési időszakra készülő tervdokumentumok (partnerségi megállapodás, operatív programok) megalapozását is szolgálja. Az OFTK meghatározza Magyarország társadalmi, gazdasági, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből, illetve az EU 2020 Stratégia és a Nemzeti Reform Program vállalásaihoz illeszkedve az ország hosszú távú jövőképét, a fejlesztéspolitikai célokat és elveket.

Az OFTK a nemzeti jövőkép elérése érdekében négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelöl ki, amelyek az alábbiak:

- a) értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- b) népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- c) természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- d) térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

A nemzeti fejlesztés- és területfejlesztési politika céljai és prioritásai teljesülésének érdekében az OFTK horizontális szempontokat fogalmaz meg, amelyeket az átfogó gazdasági, környezeti és társadalmi szempontokban jelenít meg. Az alábbi horizontális szempontokat – helyi szinten is – a fejlesztéspolitika, a programtervezés és a megvalósítás egészében érvényesíteni kell:

- a) befogadás – társadalmi felzárkózás,
- b) esélyegyenlőség megteremtése, nemzeti identitás erősítése,
- c) fenntartható fejlődés – fenntartható növekedés,
- d) értékmegőrzés és intelligens növekedés.

Az OFTK tizenhárom specifikus célkitűzést, köztük hét szakpolitikai jellegű célt és hat területi célt határoz meg. A specifikus célok nemzeti jelentőségű ágazati és területi

tématerületeket ölelnek fel, amelyek ágazati, térségi és helyi szereplőknek szólnak, kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat is, amelyekre a középtávú fejlesztési feladatok épülhetnek. A lehetséges kitörési pontok és a fordulatot igénylő területek alapján az alábbi specifikus célok kerültek meghatározásra.

Szakpolitikában érvényesítendő specifikus célok:

- a) versenyképes, innovatív gazdaság,
- b) gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
- c) életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás,
- d) kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- e) értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
- f) jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
- g) stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme,

Területi specifikus célok:

- a) az ország makro-regionális szerepének erősítése,
- b) a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat,
- c) vidéki térségek népességeltartó képességének növelése,
- d) kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése,
- e) területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése,
- f) összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása.

Az Országgyűlés az 1/2014.(I.3.) számú határozatában megállapította, hogy a hazai fejlesztéspolitika elsődleges keretét az Európai Unió kohéziós és vidékfejlesztési politikája, illetve a 2014–2020-as programozási és fejlesztési időszakban rendelkezésre álló uniós fejlesztési források képezik. Az OFTK a nemzeti szükségletekből és sajátosságokból kiindulva középtávon (2014–2020 között) kijelöli azokat a stratégiai fókuszokat, amelyek az ország hosszú távú céljainak megvalósulását szolgálhatják. A nemzeti prioritások igazodnak az Európai Unió által megfogalmazott programozási keretekhez, melyeket érvényesíteni kell a hazai tervezés és végrehajtás során:

- a) patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben,
- b) fordulat a teljes foglalkoztatottság és tudástársadalom felé,
- c) útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé,
- d) népesedési és közösségi fordulat,
- e) területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán.

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény alapján, 2012. január 1-jétől a megyei önkormányzatok feladata a helyi és térségi fejlesztések tervezése és összehangolása. Pest Megye Önkormányzata minden, a korábban a Közép-magyarországi Regionális Fejlesztési Tanács, a Pest Megyei Területfejlesztési Tanács, és részben a Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács által ellátott feladatot átvett.

A megyei önkormányzat 2012-2014. között megkezdte a helyi és a megyei területfejlesztés teljes felülvizsgálatát az országos területfejlesztési koncepciók és területrendezési tervekkel, irányvonalakkal összhangban. Ennek keretében az alábbi dokumentumok készültek el:

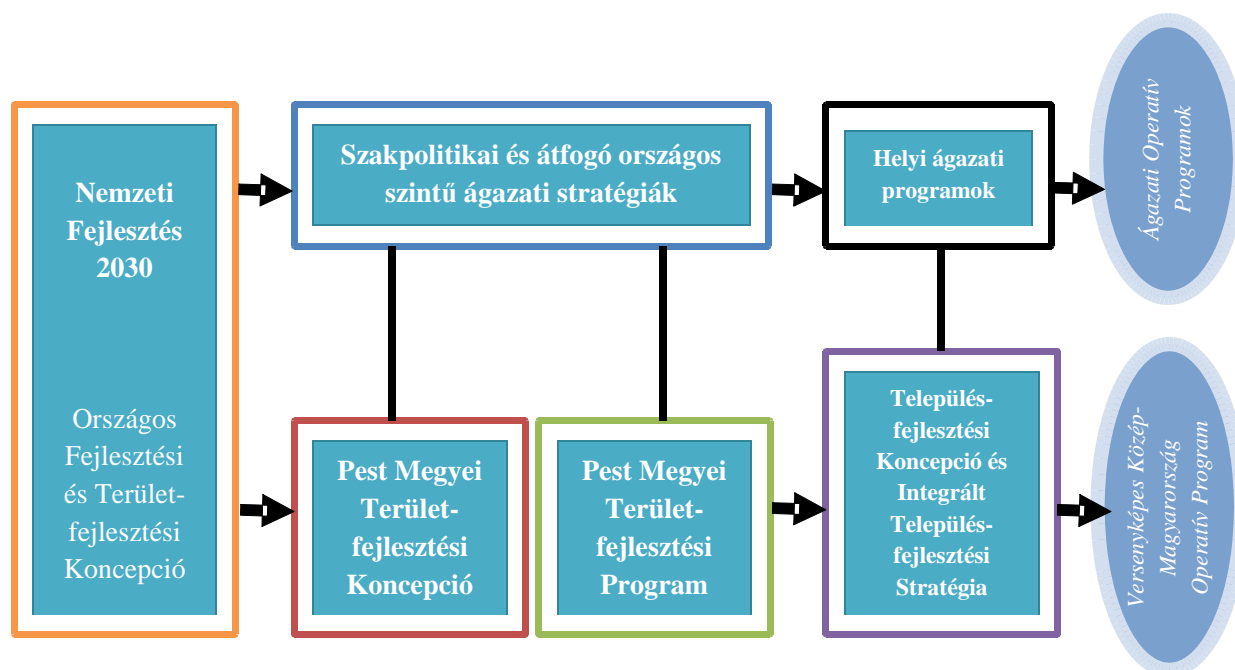
2.1. táblázat. Területfejlesztési dokumentumok

Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió	2013. november
Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió – I. kötet: Helyzetfeltárás	2012. november 30.
Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió – Területi hatásvizsgálat és környezeti értékelés (Egyeztetési anyag)	2013. szeptember
Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió – II. kötet: Javaslattevő fázis	2013. december
Pest Megye Területfejlesztési Programja – Területi hatásvizsgálat és környezeti értékelés (Egyeztetési anyag)	2014. február
Pest Megye Területfejlesztési Program	2014. folyamatban

Pest Megye Önkormányzata az OFTK-ban megfogalmazott célok, mint kötelező keretek következetes figyelembevétele mellett jelölte ki a fejlesztési terveiben, programjaiban saját céljait, illetve határozta meg prioritásokat és intézkedéseket.

Pest Megye Önkormányzata 2013 őszére készítette el a területfejlesztési koncepciót megalapozó helyzetfeltáró dokumentumot, valamint a megye hosszú távú fejlesztési céljait rögzítő **Pest Megyei Területfejlesztési Konceptiót**, amelyet Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 2013.11.29-én fogadott el. 2014. első negyedévében elkészült a megyei területfejlesztési program, ami a területfejlesztési koncepción, mint hosszú távú célrendszeren nyugvó középtávú stratégia és annak megvalósítását szolgáló operatív program.

2.1. ábra. A terület- és településfejlesztési dokumentumok kapcsolata



Forrás: saját szerkesztés

A megyei területfejlesztési koncepció által, a megye jövőképében megfogalmazott „Európai térben versenyképes, és minőségi életfeltételeket biztosító Pest megye” célkitűzés

megvalósításának alapja az, hogy a térség gazdasági környezete megújításra kerüljön, ezért a megyei koncepció alapvetően a versenyképesség és a hatékonyság javítására fókuszál.

A koncepcióban a gazdasági szempontok dominanciájának oka, hogy Magyarországon a világgazdasági válság legnagyobb vesztese Pest megye volt. Ezen belül is a legnagyobb mértékű visszaesés a szentendrei, budaörsi, érdi térségben jelentkezett, amire figyelemmel kell lenni Biatorbágy településfejlesztési koncepciójának elkészítése során is.

A következő nagyjából két évtizedben, de azon belül is a 2014-2020 közötti európai uniós költségvetési időszakban a megyei koncepció célrendszerén alapuló tevékenységek együttesen a térség gazdasági megerősödését, egy egészségesebb és hatékonyabb társadalom épülését és a természeti környezetével összhangban lévő organikus élettér, fenntartható környezet megvalósítását célozzák.

A megyei koncepció célrendszer-szerkezetének felépítése három nagy átfogó célt határoz meg, amelyek ágazati és területi stratégiai célokat egyaránt tartalmaznak, illetve a Duna Stratégia megvalósítását, amely nem sorolható egyik kategóriába sem:

- a) Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és közösségek között,
- b) Gazdaság dinamizálása; az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve,
- c) Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása; a lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet.

Fentiek felül a megyei koncepció hét horizontális célt határoz meg, amelyek az alábbiak:

- a) Területi kohézió,
- b) Társadalmi kohézió, szociális felzárkóztatás,
- c) Fenntarthatóság, klíma és energiapolitika,
- d) Partnerség, együttműködés,
- e) A térségi identitás és Pest megye profiljának erősítése,
- f) Hatékonyság,
- g) Értékmegőrzés, értékteremtés.

Biatorbágy vonatkozásában a megyei koncepció egyik legfontosabb iránymutatása, hogy a Pest megye belső, dinamikus, Budapesttel határos zónája, a megye – eltérő funkciójú és profilú településekből kialakuló – húzóterisége. Ezen belül Budaörs (Zsámbéki-medence) innovációs pólustérség, a főváros nyugati kapuja, ahol a logisztika, az innováció és a kereskedelem együttese a meghatározó. A térségben a jelentős gazdasági visszaesés különösen indokolja, hogy a multinacionális vállalkozásokkal való együttműködés mellett a helyi gazdaság megerősítésére van szükség.

A megyében ehhez újra kell gondolni és szervezni az oktatást-képzést és nevelést hatékony nevelési központokkal (közvetítővárosok). Olyan tudás, ismeret kínálatot kell biztosítani amilyenre kereslet prognosztizálható az „Új Gazdaság” igényeit figyelembe véve.

A Pest Megyei Stratégiai Program prioritásai a Pest Megyei Területfejlesztési koncepcióban megfogalmazott stratégiai célokon alapulnak, továbbá megjelenik Érd Megyei Jogú Város, mint önálló prioritás:

- 1) Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása;
- 2) Pest megye fejlődésben lemaradó térségeinek komplex fejlesztése;
- 3) Közlekedésfejlesztés Pest megye nemzetközi, regionális és térségi kapcsolatainak javítása érdekében;
- 4) Települési infrastruktúrafejlesztés az élhetőbb, fenntarthatóbb lakókörnyezetért;
- 5) Fenntartható hatékonyan működő, a klímaváltozáshoz alkalmazkodó épített és természeti környezet kialakítása;
- 6) Társadalmi innováció-, megújulás-, a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység elleni küzdelem;
- 7) Testben és lélekben egészséges Pest megye.

Integrált területi beavatkozások Pest megyében: Férihegyi Gazdaságfejlesztési Övezet, Homokhátság térségének komplex fejlesztése, Pest Megyei Duna Stratégia megvalósítása.

A Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Programban és ágazati Operatív Programokban megvalósítani kívánt kulcsprojektek megnevezése. A Pest Megyei Területfejlesztési Program prioritásai mentén meghatározott beavatkozásoknak a 2014-2020-as fejlesztéspolitikai időszakhoz készülő operatív programokkal való kapcsolata egyértelműen kimutatható.

A következő táblázat tartalmazza az azonosított kulcsprojektek (programok) listáját, illetve azok kapcsolódását a Pest megyei stratégiai program releváns prioritásaihoz, valamint a megfelelő országos operatív programokhoz.

2.2. táblázat. Kulcsprojektek és kapcsolódásuk stratégiai programokhoz

Kulcsprojekt (program) megnevezése	Pest Megyei Területfejlesztési Programhoz való kapcsolódás	Operatív Programhoz való kapcsolódás	
	Prioritás	OP	Prioritástengely
Megyei befektetés ösztönző szervezet létrehozása és működtetése	I. Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása	VEKOP	8. Technikai segítségnyújtás
Férihegyi Gazdasági Övezet komplex gazdaságfejlesztési programja	I. Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása	VEKOP	1. Vállalkozások versenyképességének javítása, a foglalkoztatás ösztönzése és a tudásgazdaság fejlesztése
		GINOP	1. Vállalkozások versenyképességének javítása, foglalkoztatásának ösztönzése
		EFOP	3. infrastrukturális beruházások a gyarapodó tudástőke érdekében
			4. Gyarapodó tudástőke

Lemaradásban lévő térségek (Szobi, Nagykátai, Aszódi, Ceglédi, Dabas/Ráckevei) gazdaságfejlesztési programjainak megvalósítása	II. Pest megye fejlődésben lemaradó térségeinek komplex fejlesztése	VP	1. A gazdaságok életképességének és versenyképességének fokozása a mezőgazdasági termelés valamennyi típusa és valamennyi régió esetében, az innovatív mezőgazdasági technológiák és a fenntartható erdőgazdálkodás elősegítése
		VEKOP	4. Térségi integrált közösségvezérelt fejlesztési programok – CLLD
		GINOP	1. Vállalkozások versenyképességének javítása, foglalkoztatásának ösztönzése
			5. Foglalkoztatás ösztönzés és a vállalati alkalmazkodóképesség fejlesztése
		EFOP	3. Infrastrukturális beruházások a gyarapodó tudástőke érdekében
Duális képzés rendszerének kialakítása	VI. Társadalmi innováció-, megújulás-, a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység elleni küzdelem	EFOP	4. Gyarapodó tudástőke
			2. Befogadó társadalom
			4. Gyarapodó tudástőke
Vállalati technológia fejlesztések Pest megyében	I. Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása	VEKOP	5. Jó állam
			1. Vállalkozások versenyképességének javítása, a foglalkoztatás ösztönzése és a tudásgazdaság fejlesztése
			2. Pénzügyi eszközök és szolgáltatások fejlesztése
A Pest megyei vállalkozások pénzügyi eszközökhöz való hozzáférés feltételeinek javítása	I. Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása	VEKOP	
Pest Megyei Flór Ferenc Kórház fejlesztése	VII. Testben és lélekben egészséges Pest megye EFOP	EFOP	1. Infrastrukturális beruházások a társadalmi befogadás területén
M4 Budapest és Cegléd közötti szakaszának megépítése	III. Közlekedés-fejlesztés Pest megye nemzetközi, regionális és térségi kapcsolatainak javítása érdekében	IKOP	1. Nemzetközi (TEN-T) közúti és vízi elérhetőség javítása
Hiányzó Ipoly hidak megépítése	III. Közlekedés-fejlesztés Pest megye nemzetközi, regionális és térségi kapcsolatainak javítása érdekében	IKOP	1. Nemzetközi (TEN-T) közúti és vízi elérhetőség javítása

Alapellátást biztosító önkormányzati tulajdonú intézmények energetikai megújítása	V. Fenntartható hatékonyan működő, a klímaváltozáshoz alkalmazkodó épített és természeti környezet kialakítása	VEKOP	5. Energiahatékonyság növelése, megújuló energiaforrások alkalmazása
Vízgyógyászati fejlesztése Pest megyében	V. Fenntartható hatékonyan működő, a klímaváltozáshoz alkalmazkodó épített és természeti környezet kialakítása	KEHOP	1. A klímaváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás
Pest megye térségmenedzselési kapacitásainak kialakítása és működtetése	VI. Társadalmi innováció-, megújulás-, a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység elleni küzdelem	VEKOP	8. Technikai segítségnyújtás
Pest megyei kastélyprogram megvalósítása	VI. Társadalmi innováció-, megújulás-, a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység elleni küzdelem	GINOP	5. Közszolgáltatások infrastrukturális hátterének energiahatékonysági célú fejlesztései, illetve a szolgáltatások minőségének javítása

Biatorbágy város eddig hatályos településfejlesztési koncepcióját a helyi Képviselő-testület 2001-ben fogadta el, amely hosszú távon (10-15 éves időtávra) határozta meg a település fejlesztését meghatározó elveket és célokat.

2009-ben készült el a település integrált városfejlesztési stratégiája, amely középtávon, az idei évvel kezdődő Európai Unió tervezési időszakig határozta meg a városfejlesztés legfontosabb tevékenységeit.

1.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTRT) áll, amelyet az országgyűlés a 2003. évi XXXVI. törvénnyel hagyott jóvá és 2008-ban, majd 2013-ban decemberében módosított. Az OTRT határozza meg az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére. Az OTRT az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

Az OTRT VII. fejezete tartalmazza a hatályba léptető és vegyes rendelkezéseket. A 31/B. § tartalmazza a kiemelt térségek és megyei területrendezési terveinek összhangba hozataláig alkalmazandó átmeneti rendelkezéseket:

- a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1-11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,
- b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi terület-felhasználási kategóriákon belül az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni,
- c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül
- d) ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
- e) cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni,
- f) nem releváns,
- g) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,
- h) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,
- i) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,
- j) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,
- k) a Btv.-ben egyedileg megállapított kiemelt térségi övezetekre - ideértve az MTv. által megszüntetett térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét, történeti települési terület övezetét, térségi jelentőségű komplex táj rehabilitációt igénylő terület övezetét, valamint a vízerózióknak kitett terület övezetét - a Btv. övezeti előírásait kell alkalmazni,

- l) a Btv.-ben megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, amelyeknek előírásait az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait a Btv. kiemelt térségi övezeti előírásaival együtt kell alkalmazni,
- m) a BATrT.-ban megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, ha e törvénynek az MTv.-vel megállapított kiemelt övezeti előírásaitól eltérő előírást tartalmaznak, a BATrT. kiemelt térségi övezeti előírásait kell alkalmazni,
- n) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

A térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával.

Biatorbágy városa Pest megyében, a Budapesti agglomeráció területén helyezkedik el. Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése - az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény megyei területrendezési tervekhez kapcsolódó előírásainak megfelelően, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben foglaltak figyelembevételével - Pest megye területrendezési tervét a 21/2006. (IX.8.) Pm. sz. rendelettel fogadta el.

A Budapesti Agglomeráció kiemelt térség, a Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt 2011. évi LXXXVIII. törvény módosította.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerint a településrendezési tervekben igazolni kell a tervezett fejlesztések területi terveknek való megfelelőségét.

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. tv. 23/A. § (4) bekezdése szerint az *„országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük”*. Fenti előírás következtében településrendezési terv készítés esetén az összhangot a területfelhasználási kategóriák és a megyei övezetek tekintetében a vonatkozó megyei területrendezési tervvel, az országos övezetek tekintetében az OTTrT-vel is kell biztosítani.

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. tv. 23/A. § (2) bekezdése kimondja, hogy a településrendezési tervek készítése során:

- az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb +/-5%-kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében ábrázolt nyomvonal-változattól, kivéve, ha külön jogszabályban meghatározott területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat a nagyobb eltérést indokolja;
- az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek által érintett területeket az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján kell lehatárolni oly módon, hogy a kiemelt térségi és a megyei övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb +/-5%-kal változhat.

1.3.1 Országos Területrendezési Terv

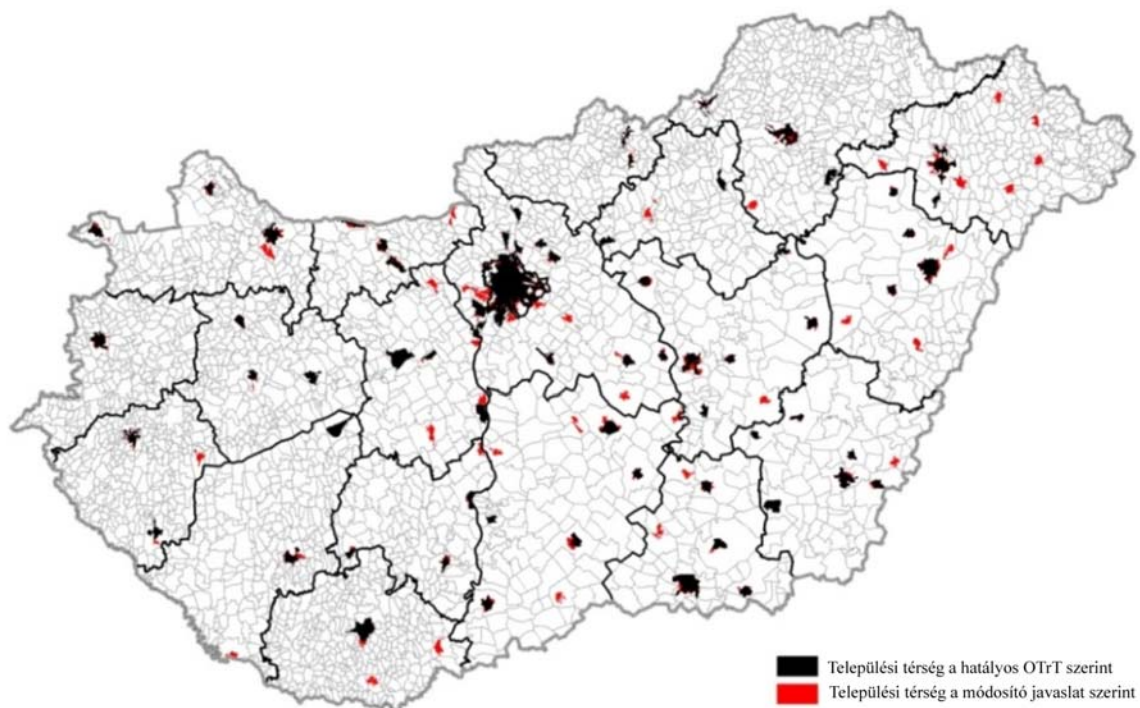
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (továbbiakban: OTvT törvény) az Országgyűlés 2003-ban fogadta el. A törvény első átfogó módosítására 2008-ban került sor. Az OTvT törvény 29. §-a úgy rendelkezik, hogy a terv felülvizsgálatát legalább 5 évente el kell végezni. Ennek megfelelően a törvény soron következő módosítása 2013-ban megtörtént, amit az Országgyűlés 2013. december 9-én fogadott el. Az új OTvT 2014. január 1-jén hatályba lépett.

Az OTvT területfelhasználás rendszere öt fő térséget határoz meg az ország területére: erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vegyes terület-felhasználású, települési térség, vízgazdálkodási térség, valamint építmények által igénybevett térség. A települési térséget további négy kategóriába sorolja a mérettől függően. Biatorbágy közigazgatási területén három térségi kategória található meg: a város települési térsége, a mezőgazdasági területek és vízgazdálkodási térségként a Biai-tó jelenik meg a terven.

3.1. térkép. A főváros és térségének szerkezeti terve

legmagasabb kategóriába tartozik. A változást bemutató alábbi is jól azonosítható, hogy az országos települési térségbe újonnan kerülő települések funkcionálisan két jól elkülöníthető kategóriába tartoznak.

3.2. ábra. A települési térség változása (2008-2012)



Forrás: Országos Területrendezési Terv

Nagyobbik hányaduk olyan – elsősorban alföldi elhelyezkedésű – kis- és középváros, amely a területi munkamegosztásban kisebb-nagyobb vonzáskörzettel is rendelkezik, funkcióik ellátása érdekében növekvő települési térséggel. Kisebb számban (Biatorbágy is ebbe a kategóriába tartozik), de tendenciáját tekintve figyelemre méltó a KSH által lehatárolt település-együttesekbe tartozó egyes települések települési területének növekedése, amit a település-együttesen belül zajló strukturális változások okoznak.

Ennek következtében a központi települések környezetében több vonzott településen a beépített, illetve beépítésre szánt területek nagyságrendje nőtt az elmúlt időszakban. Legjellemzőbb területe ennek a folyamatnak a Budapesti Agglomeráció.

Mezőgazdasági térség az országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított terület-felhasználási kategória, amelyben elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók.

Vízgazdálkodási térség az országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított terület-felhasználási kategória, amelyben egyes folyók, egyes állók, egyes vízfolyások és egyes csatornák medre és parti sávja tartozik.

Biatorbágy közigazgatási területét érinti az M0 autópálya. A térség közlekedési kapcsolatrendszerének kiemelt elemei az M1 autópálya, valamint a 1-es főút. Az Országos kerékpárút-törzshálózat eleme a 7.-es Délnyugat-magyarországi kerékpárút, melynek 7.A szakasza (Budapest - Biatorbágy - Etyek - ... - Berzence – (Horvátország) halad át a városon.

1.3.2 Pest Megye Területrendezési terve

A megyei terv az országos tervben jelölt települési térséget városias települési térség kategóriába sorolja. Az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vegyes terület-felhasználási térségeket a megyei terv pontosítja, a mozaikos szerkezet jobban kirajzolódik.

Az OTTrT módosítása során a terület-felhasználásban bekövetkezett változások figyelemmel kísérése céljából a Pest Megye Területrendezési Terve (2012) tartalmazza a Pest megyei Földhivatal által készített, a mezőgazdasági művelésből évente kivont területek településsoros adatbázisát. Az adatbázis a tényleges területi változásokat rögzíti megkülönböztetve a lakó célra, a gazdasági célra és egyéb célra (útépítés, bányanyitás, stb.) ténylegesen a mezőgazdasági művelésből kivont területeket. Az adatsor képet ad a terület-felhasználás időbeli és térbeli alakulásáról, a terület-felhasználás változ(tat)ási szándék alakulásáról.

3.1. táblázat. A mezőgazdasági művelésből kivont területek alakulása

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Össz.
Lakó	37,0	10,5		9,5		23,0	43,0	3,0	29,0		0,9	1,7	0,5	1,5	159,6
Gazdasági		6,0	15,5	84,5	11,0	57,0			1,0	14,0					189,0
Egyéb	8,0					3,0		0,5	8,5		2,5	2,0	4,0	0,2	28,7

Forrás: Pest Megyei Földhivatal

A Pest megyei TrT-ben szereplő adatbázis mutatja, hogy a terület-felhasználás időbeli és térbeli alakulását, amely azt tükrözi, hogy a területkivonás intenzitása a fővárostól és az agglomeráció belső – intenzíven fejlődő és átalakuló – térségeitől távolodva Pest megye hagyományos vidéki térségei felé csökken.

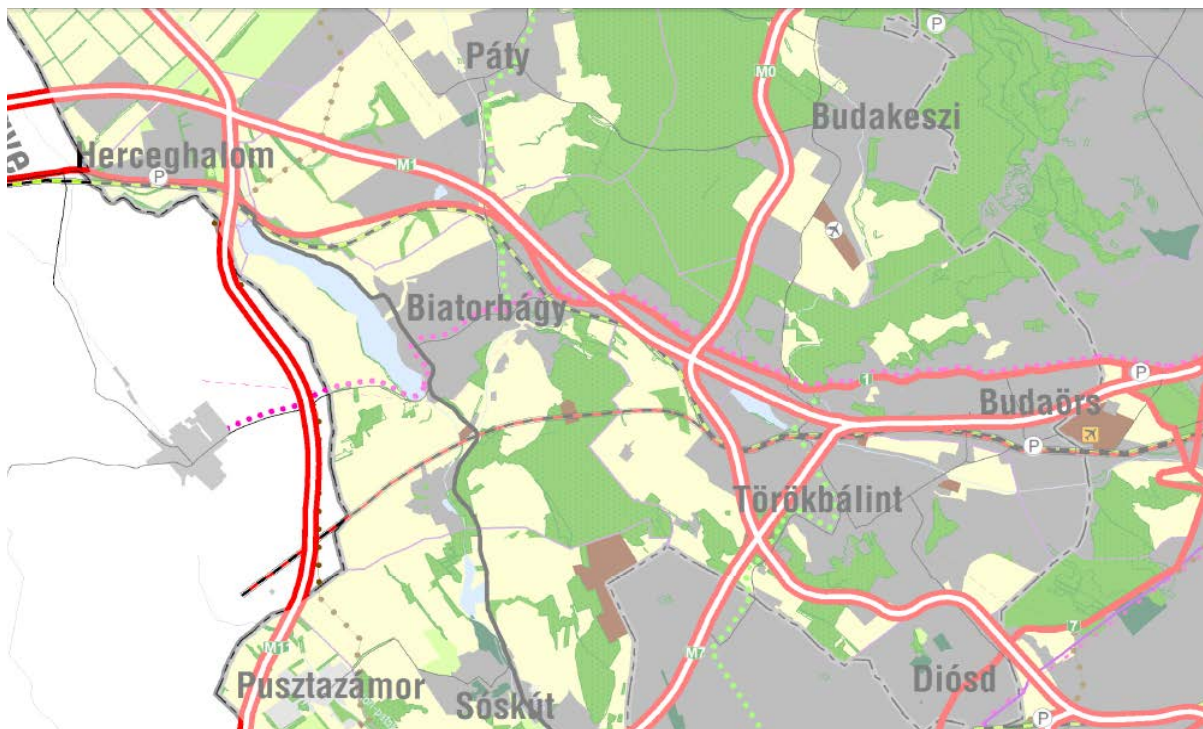
A két évvel ezelőtt módosított megyei területrendezési terv lényeges eleme, hogy a településrendszer fejlesztésének elsődleges céljaként fogalmazza meg, hogy a megye valamennyi településén élők számára javuljon az alap- és középszintű szolgáltatások elérhetősége, amely cél teljesülését támogatja a területrendezési eszközrendszer. Biatorbágy településfejlesztési szándékai ezzel a céllal teljes mértékben összhangban vannak.

A megyei területrendezési terv több Biatorbágy esetében releváns rendezési eszközt határoz meg, amelyek településfejlesztési szempontból is meghatározóak a jövőre nézve:

- a térségi és kistérségi központok erősítése a megye Budapest által „leszívott” térségeiben, ahol a főváros közelsége a térszerkezetben már nem a kedvező, hanem többségében a kedvezőtlen hatásai érvényesülnek, és ahol a főváros relatív közelsége, funkcióinak túlsúlya eddig nagymértékben nehezítette a központi, városi funkciók, üzleti és adminisztratív szolgáltatások megtelepedését, továbbá az alacsony szintű és kis választékú szolgáltatások a térség egészének fejlesztési lehetőségeit is rontják.
- a központok fejlődéséhez, kapcsolatrendszerük kiterjesztéséhez szükséges műszaki infrastrukturális és területi feltételek biztosítása a regionális szintű érdekek figyelembe vétele és összehangolása mellett,
- a kistérségek közötti struktúrák, mikrohálózatok kialakítása, erősítése (pl.: úthálózat),
- a mikrotérségi központok kijelölése és erősítése a szolgáltatások elérhetőségének és választékának javítása érdekében,

- a településhálózat jellegzetességének, értékének védelme, a települések „összenövésének” lehetőség szerinti megakadályozása, a települési identitáshoz is szükséges kompakt települések megőrzésének támogatása, a túlzott széttelepülés elkerülése érdekében szükséges rendezése-, szabályozási eszközök alkalmazása, az intenzív területtakarékos terület-felhasználási megoldások támogatása.

3.3. ábra. Biatorbágy és környezetének területfelhasználási terve



Forrás: Pest Megye Területrendezési Terv - Térségi Szerkezeti Terv (2012)

A megyei területrendezési terv területfelhasználást érintő változásai:

- a területfelhasználási kategóriák a települések által jóváhagyott településfejlesztési koncepciókkal összhangban kerültek módosításra, így a megyei területrendezési tervben tervezett területfelhasználás összhangban van az egyes települések területfelhasználási jövőképeivel,
- a megyei szerkezeti terven új elem a „vegyes területfelhasználási kategória”, ennek alkalmazására került sor az OTrT-ben adott felhatalmazás, és a megyei sajátosságok figyelembe vételével,
- a megyei területrendezési szabályozás a korábbinál takarékosabb területfelhasználásra ösztönzi a településeket azzal, hogy új övezetek alkalmazásával korlátozza a mező- és erdőgazdálkodási térségben az újabb beépítésre szánt területek kijelölését,
- az OTrT-vel összhangban kijelölésre kerültek azok az övezetek, amelyek a beépítésre szánt területek kiterjesztését korlátozzák,
- a térségi szerkezeti tervhez készített településsoros területi mérleg lehetővé teszi az önkormányzatoknak a településszerkezeti tervekben tervezett változások %-os megfelelőségének ellenőrzését.

1.3.3 Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt 2011. évi LXXXVIII. törvény módosította. Az OTTrT által kijelölt terület-felhasználási térségeket további kategóriákba sorolta, illetve pontosította. A legalább 5 hektár területű térségeket erdőgazdálkodási térség, nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, illetve magas zöldfelületi arányú települési térségbe sorolta. A legalább 10 hektár területű térségeket mezőgazdasági térség, vagy különleges rendeltetésű térség kategóriába sorolta. A területi korlát nélküli térségek a városias települési térség, a hagyományosan vidéki települési térség, az építmények által igénybe vett térség, illetve a vízgazdálkodási térség.

3.4. ábra. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (2011), részlet



Forrás: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (2011)

A BATrT 2. melléklete tartalmazza a térség településeinek területi mérlegét. Biatorbágy városára vonatkozó adatok a következők:

3.2. táblázat. Biatorbágy területi mérlege

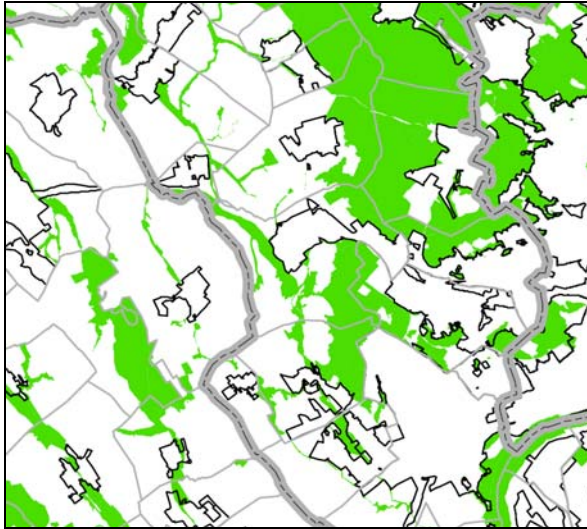
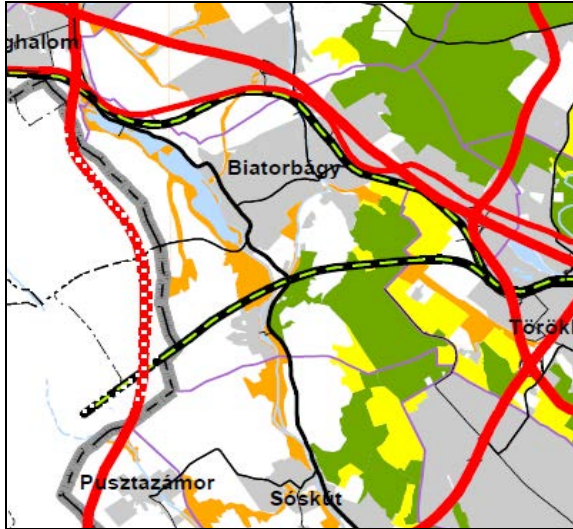
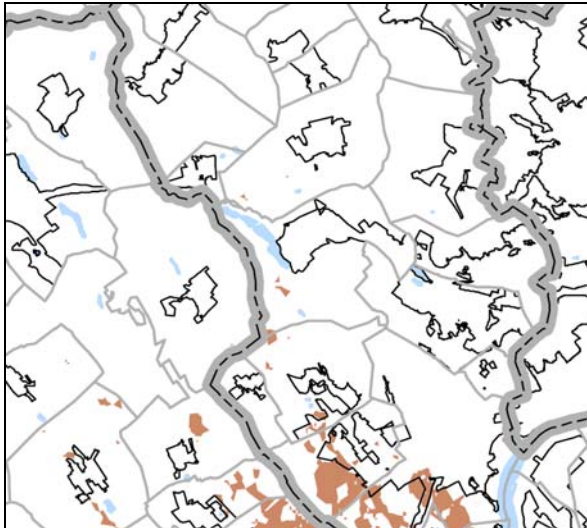
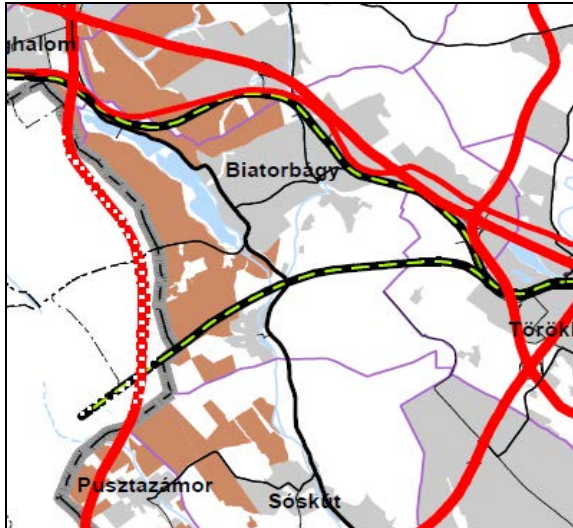
Térségi terület-felhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
városias települési térség	1328,05	30,11
erdőgazdálkodási térség	1131,35	25,65
mezőgazdasági térség	1707,25	38,71
építmények által igénybe vett térség	17,65	0,40

vízgazdálkodási térség	226,19	5,13
------------------------	--------	------



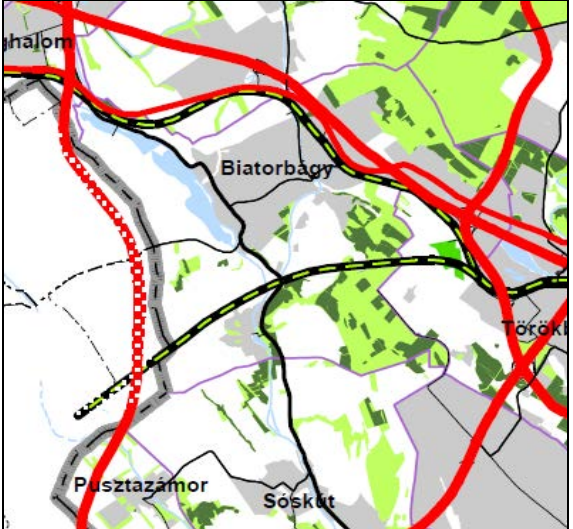
Forrás: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (2011)

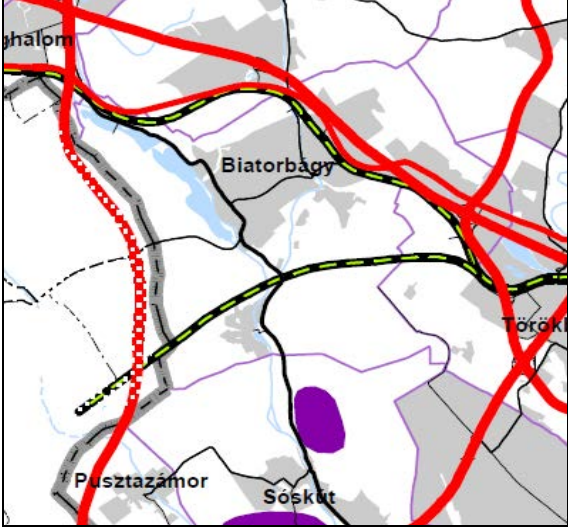

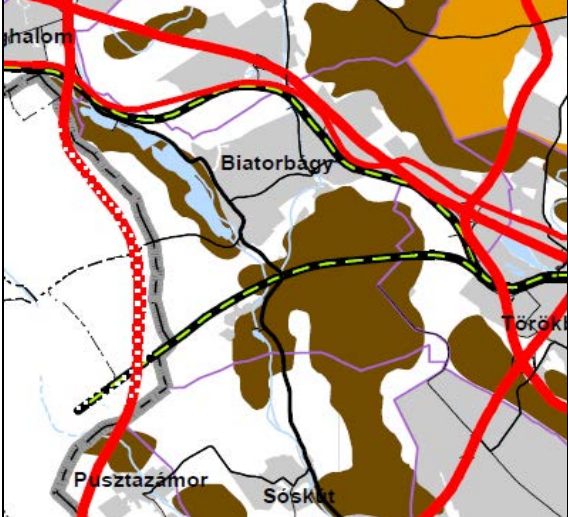
1.3.4 Az országos és a kiemelt térségi övezetek

3.5. ábra összeállítás. Biatorbágy jellemzői a rendezési tervek tükrében²

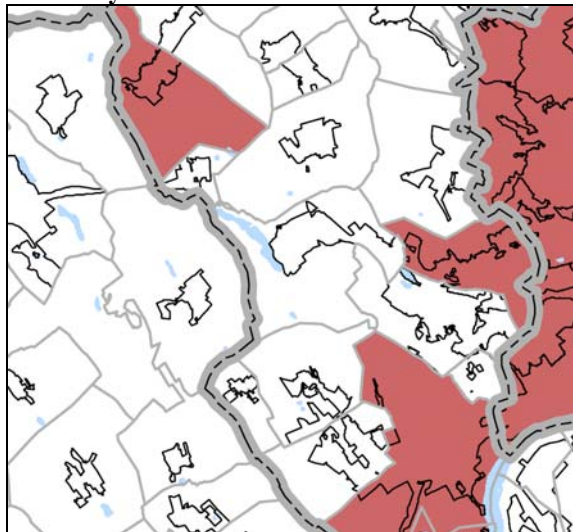
Országos Területrendezési Terv	Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve
<p>3/1. Az országos ökológiai hálózat övezete</p>  <p>Az övezetbe az országos jelentőségű természetes és természet közeli területek, valamint az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a puffer területek.</p>	<p>3/1. sz. mell. Magterület övezete 3/2 sz. mell. Ökológiai folyosó övezete 3/3. sz. mell. Puffer terület övezete</p>  <p>Biatorbágy területét mindhárom övezet érinti.</p>
<p>3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>  <p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület: az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott</p>	<p>3/4. sz. mell. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>  <p>Biatorbágy mezőgazdasági területét érintő övezet.</p>

² Az ábra összeállításán belüli számozás az idézett Tervek számozását követi.

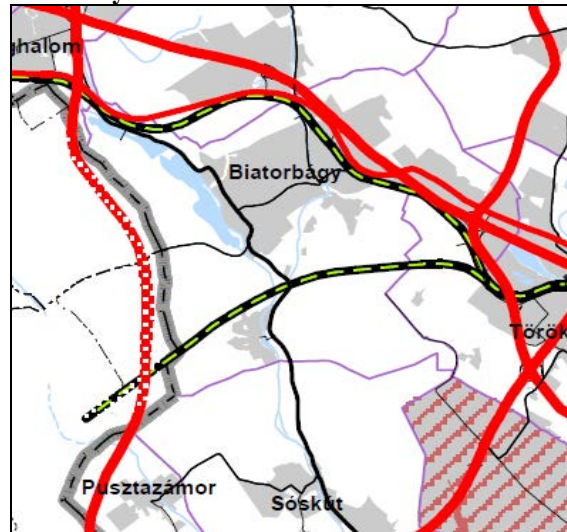
<p>övezet, amelybe kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak. Az MTv 13./A § rendelkezik az övezetre vonatkozó szabályokról.</p>	
<p>3/3. melléklet a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>  <p>Az OTRT 2013. évi módosítása jelölte ki az új övezetet. Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.</p>	<p><i>BIATORBÁGY TERÜLETÉT ÉRINTŐ ÖVEZET, MELYEK KIJELELÉSE A BATRT MEGKEZDETT MÓDOSÍTÁSA SORÁN FOG MEGTÖRTÉNNI.</i></p>
<p>3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>Az MTV az kiemelt térségi és megyei és övezet elnevezését „Erdőtelepítésre javasolt terület övezete”-re módosította.</p>  <p>A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármass rendeltetését - védelmi, gazdasági,</p>	<p>3.5. sz. mell. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p> <p>3.6. sz. mell. Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</p>  <p>A megyei és térségi területrendezési tervekben erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe kell sorolni.</p>

<p>közjóléti - egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak.</p>	
<p>AZ MTV AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETÉT TÖRÖLTE. A RENDELKEZÉS 2014. JANUÁR 1-TŐL HATÁLYBAN VAN.</p> <p>A tájrehabilitációt igénylő terület: a megyei területrendezési tervekben ajánlott övezet, amelybe jelentős területi kiterjedésű, esetenként több települést érintő felhagyott ipari és bányászati üzemi területek, továbbá az ipari és bányászati tevékenység okozta tájsebek – zagytározók, meddőhányók, ipari hulladéklerakók – tartoznak.</p>	<p>3.7. sz. mell. Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete 3.8. sz. mell. Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete</p>  <p>A település területét nem érinti.</p>
<p>3/5. mell. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet.</p>  <p>2015. január 1-től hatályos az új övezet kijelölése.</p>	<p>3.9. sz. mell. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete 3.10. sz. mell. Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p>  <p>Az övezetbe tartozó település település-szerkezeti tervében csak olyan terület-felhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló táj-képi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.</p>

3/6. mell. A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



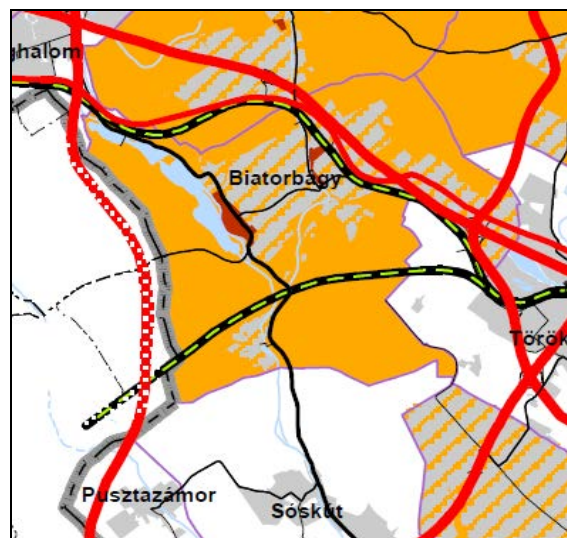
3.11. sz. mell. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete



A település területét nem érinti.

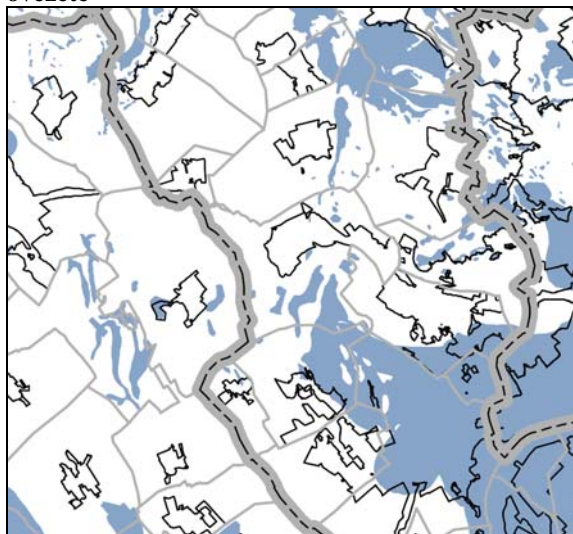
AZ MTV AZ OTRT ÖVEZETÉT TÖRÖLTE.
A RENDELKEZÉS 2014. JANUÁR 1-TŐL
HATÁLYBAN VAN.

3.12. sz. mell. Történelmi települési terület övezete



A város teljes közigazgatási területét érinti az övezet.

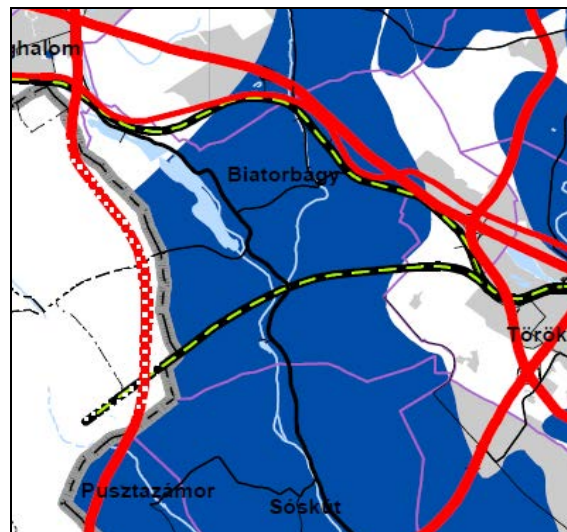
3/7. mell. Az országos vízminőség-védelmi terület övezete



országos vízminőség-védelmi terület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

AZ MTV AZ OTRT ÖVEZETÉT TÖRÖLTÉ.
A RENDELKEZÉS 2014. JANUÁR 1-TŐL
HATÁLYBAN VAN.

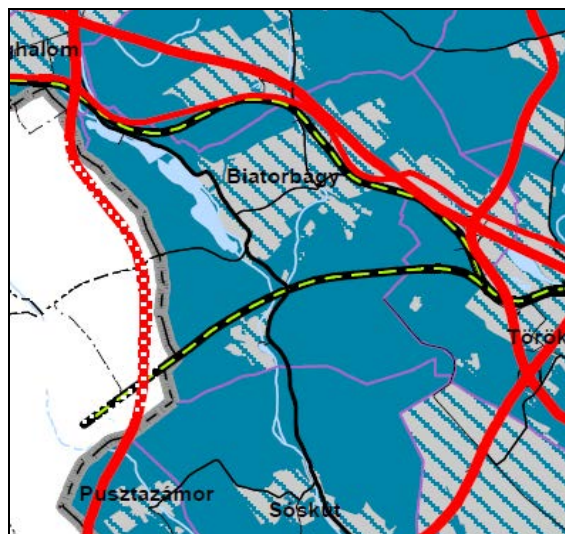
3.13. sz. mell. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete



A terület nagy része a „Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete”-be tartozik.

AZ MTV AZ OTRT ÖVEZETÉT TÖRÖLTTE.
A RENDELKEZÉS 2014. JANUÁR 1-TŐL
HATÁLYBAN VAN.

**3.14. sz. mell. Felszíni vizek vízminőség-védelmi
vízgyűjtő területének övezete**

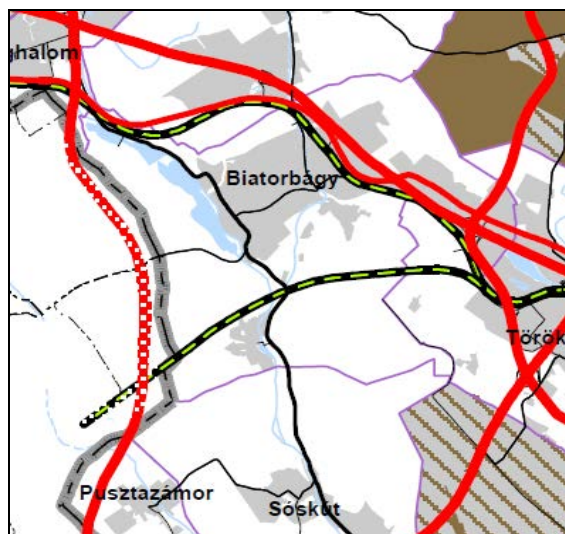


A terület egésze a „Felszíni vizek vízminőség-védelmi
vízgyűjtő területének övezete”-nek része.

AZ MTV MÓDOSÍTOTTA AZ ELNEVEZÉSÉT:
„ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON
TERÜLET”-RE

ásványi nyersanyagvagyon-terület: kiemelt térségi és
megyei területrendezési tervekben megállapított
övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel
lefedett és bányatelekkel le nem fedett, az állam
kizárólagos tulajdonát képező, az Országos
Ásványanyag Nyilvántartás szerint nyilvántartott
ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók

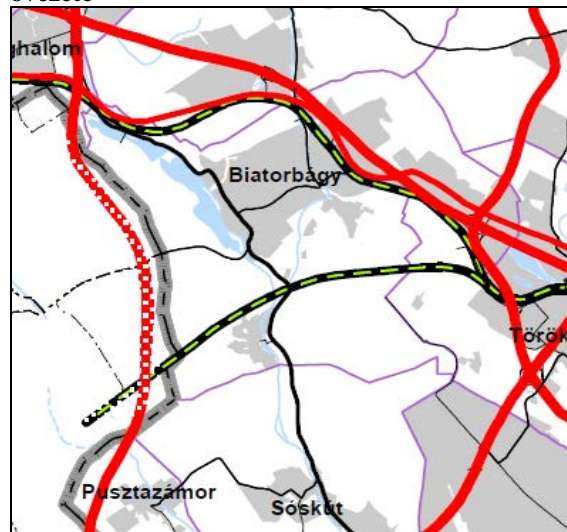
**3.15. sz. mell. Ásványi nyersanyag-gazdálkodási
terület övezete**



A település területét nem érinti.

KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI TERÜLET-RENDEZÉSI TERVEKBEN MEGÁLLAPÍTOTT ÖVEZET.

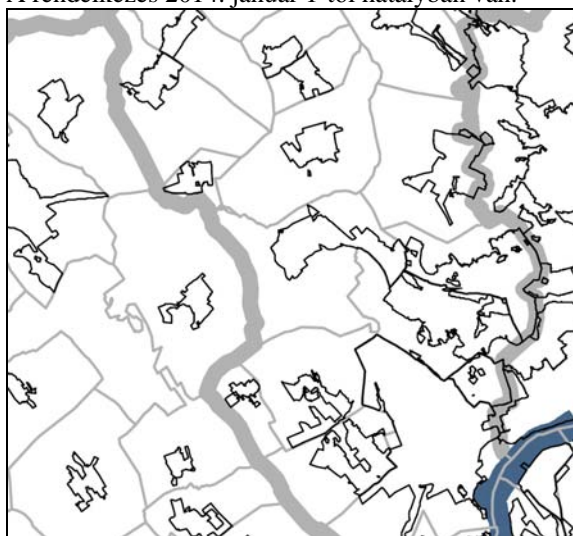
3.16. sz. mell. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



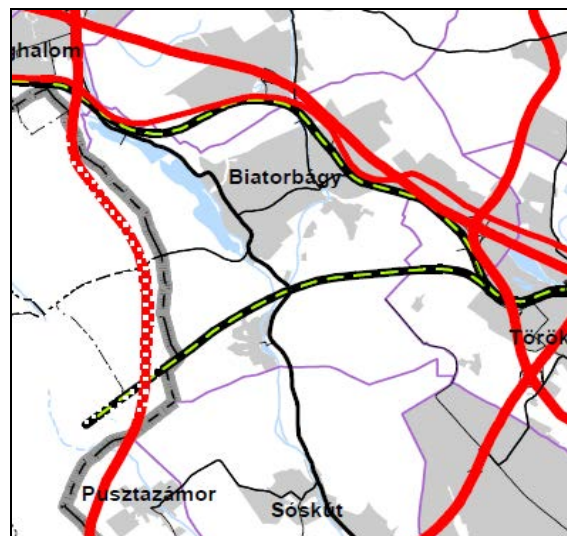
A település területét nem érinti.

Az MTV az OTRT övezetét törölte, azonban új övezetet hozott létre.

3/8. mell. A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú társulások területének övezete. A rendelkezés 2014. január 1-től hatályban van.



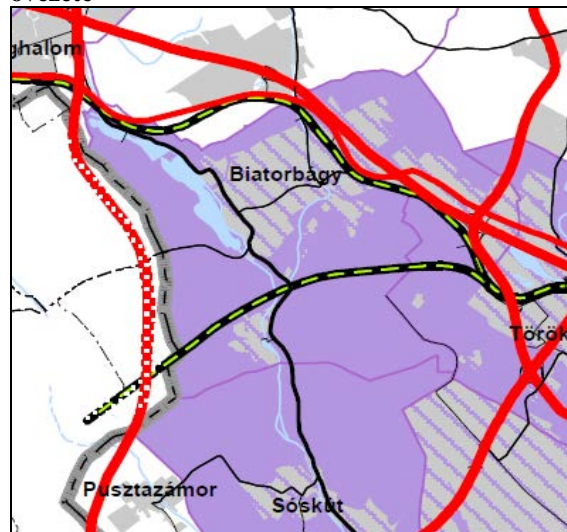
3.17. sz. mell. Nagyvízi meder övezete



A település területét nem érinti.

KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI TERÜLET-RENDEZÉSI TERVEKBEN MEGÁLLAPÍTOTT ÖVEZET.

3.18. sz. mell. Földtani veszélyforrás területének övezete

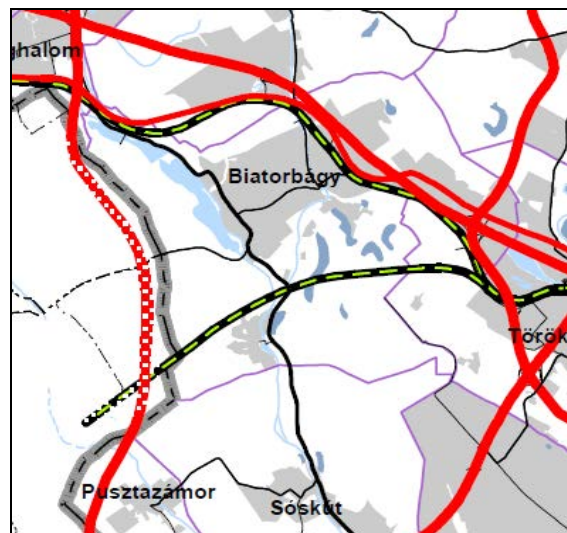


Az övezetbe a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető területek, továbbá az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak.

A település teljes terület érintett.

AZ MTV AZ OTRT ÖVEZETÉT TÖRÖLTE. A RENDELKEZÉS 2014. JANUÁR 1-TŐL HATÁLYBAN VAN.

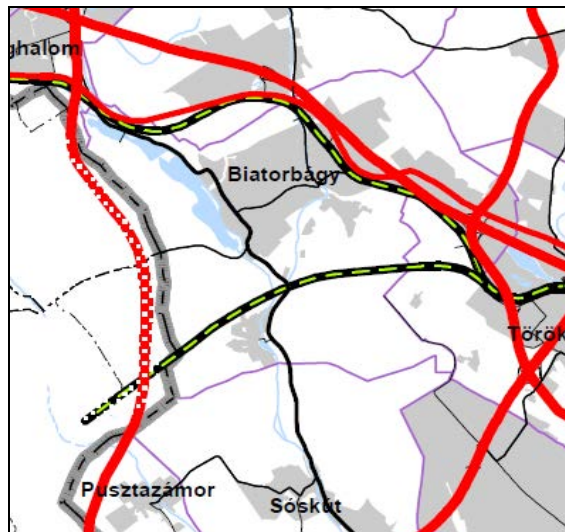
3.19. sz. mell. Vízérózióknak kitett terület övezete



A település területét nem érinti.

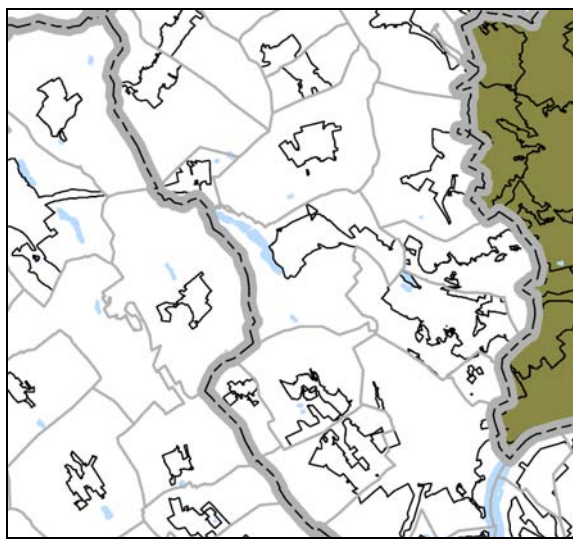
AZ MTV AZ OTRT ÖVEZETÉT TÖRÖLTE.
A RENDELKEZÉS 2014. JANUÁR 1-TŐL
HATÁLYBAN VAN.

3.20. sz. mell. Szélerózióknak kitett terület övezete



A település területét nem érinti.

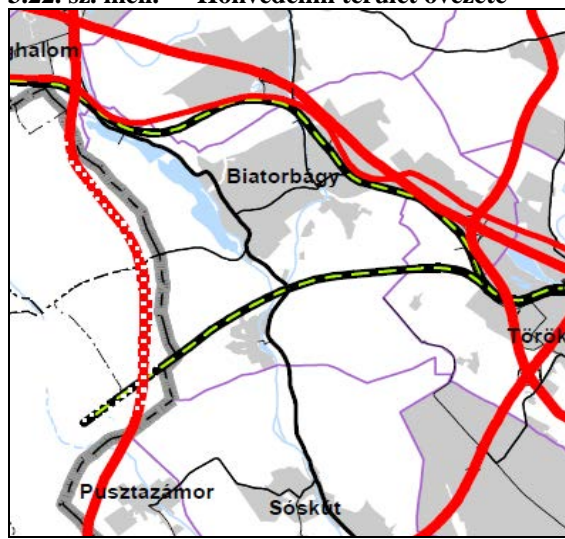
3/9. melléklet a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete



A település területét nem érinti.

3.21. sz. mell. Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

3.22. sz. mell. Honvédelmi terület övezete

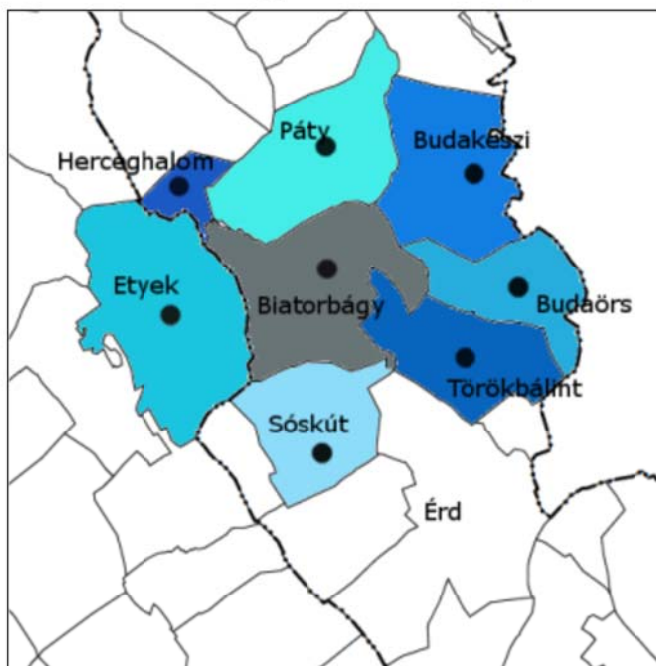


A település területét nem érinti.

1.4 A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK - AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Biatorbágy közigazgatás területét hat Pest megyei és egy Fejér megyei település határolja.

4.1. ábra. Biatorbágy és a határos települések



Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települései határolják.

Budaörs

Budaörs településrendezési tervei a Biatorbágyra vonatkozó településfejlesztési koncepció készítésével egy időben van felülvizsgálat, módosítás alatt. Biatorbágy Budaörssel határos területei 2/3-ad részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeknek, 1/3-ad részben erdő területeknek adnak helyet.

Budaörs város nemcsak kistérségi központként intézményesen, hanem számos funkciója – például: kereskedelem, logisztika, munkahely) – által is, de különösen a szomszédos településekkel sokrétű kapcsolatot tart fent, terveik, elképzeléseik több ponton is kölcsönhatásban állnak egymással.

Budaörs az ipari-gazdasági területeivel csatlakozik a biatorbágyi ipari övezethez, illetve attól keletre a két város mezőgazdasági övezetbe sorolt területei érnek össze.

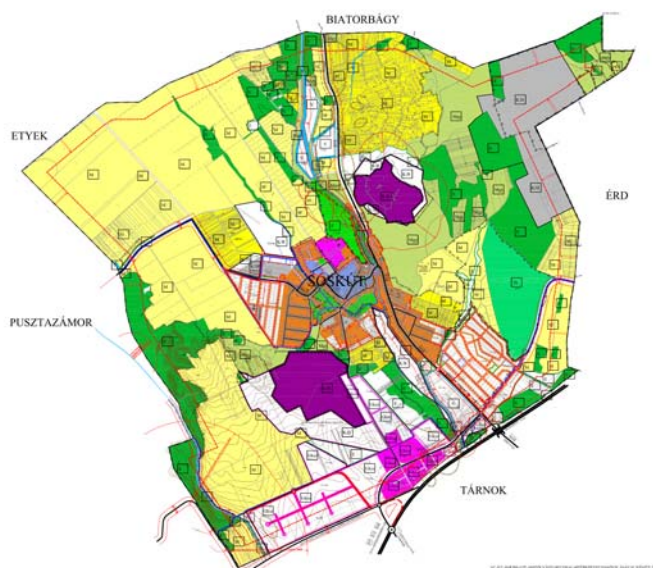
Budaörs hatályos településszerkezeti tervét a Római Atelier Építésziroda (Molnár Mária) készítette 2005-ben.

4.3. ábra. Törökbálint településszerkezeti terve



Sóskút

4.4. ábra. Sóskút településszerkezeti terve



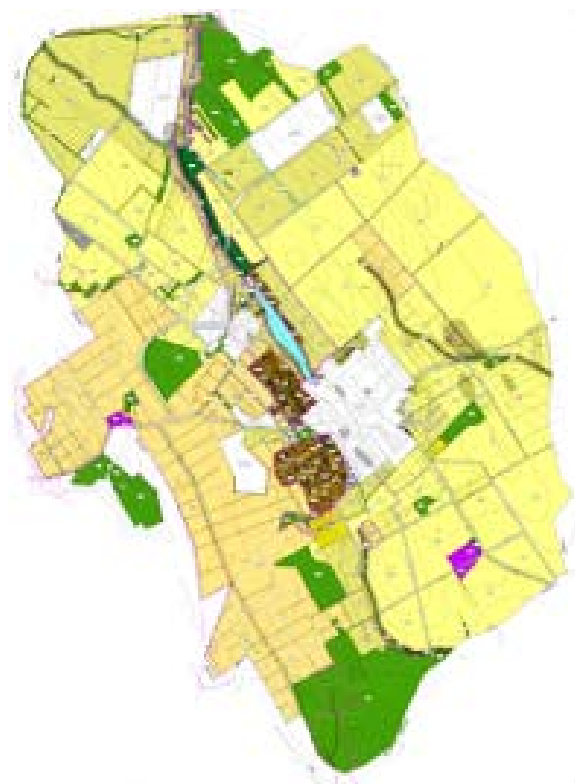
Sóskút hatályban lévő településszerkezeti terve szerint a Biatorbággal határos településrészek terület-felhasználási módok szerinti besorolása kertes mezőgazdasági terület, illetve erdőterület.

Sóskút településszerkezeti terve szerint a település Biatorbágy irányába új települési mellékutat (kiszolgáló út) tervez kialakítani, ami a 8104. jelű Biatorbágy – Érd összekötőút része. A település tervezett gazdasági célú fejlesztési területei a Tárnokkal összekötő út irányában húzódnak. A lakóterületi bővítések a meglévő lakóterületekhez csatlakoznak.

Sóskút Módosított Településszerkezeti Tervét a Konstruma Mérnöki Iroda Kft. (dr. Oláh M. Zoltán) készítette 2013-ban.

Etyek

4.5. ábra. Etyek településszerkezeti terve



Etyek nagyközség és Biatorbágy között húzódó közigazgatási határ egyben megyehatár is, hiszen Etyek már Fejér megyéhez tartozó település.

Etyek Biatorbággal határos részei a Településrendezési Terv szerint mezőgazdasági területek közé tartoznak, amelyek ökológiai és tájgazdálkodás szempontjából szervesen kapcsolódnak a Biai-tó nyugati, délnyugati környezetéhez.

Etyek településrendezési tervét 2005-ben fogadták el. A tervet a Pomsár és társai Építész Iroda Kft. készítette (Városy Péter).

Herceghalom

Herceghalom település Biatorbággal szomszédos részei településrendezési szempontból az 1-es számú főúttól délre eső területeken általános mezőgazdasági területeket foglalnak magukban, míg a főúttól északra eső területeken védelmi erődterületeket tartalmaznak. Érdeemes kiemelni, hogy a Biai-tó nyugati meghosszabbításában a Békás és a Kígyós-patak mentén mocsaras területek színesítik a településszerkezetet.

Herceghalom Településszerkezeti tervét 2008-ban fogadták el. A tervet a Portaterv készítette (Marthi Zsuzsa).

Páty Biatorbággal északnyugati irányból jelentős szakaszon határos. A két település közötti közigazgatási határ pátyi oldalához szinte kizárólag általános mezőgazdasági területek csatlakoznak, azonban az autópálya mentén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek is találhatóak Biatorbágy külterületéhez kapcsolódva.

Páty hatályos településszerkezeti tervének módosítása a KÉSZ Kft. generáltervezésében, Zétényi Zsófia településtervező készítette 2012-ben.

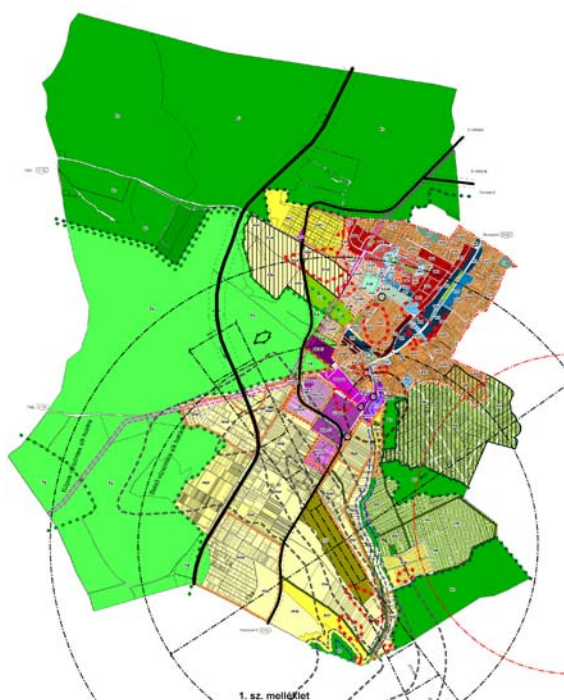
4.7. ábra. Páty településszerkezeti terve

PÁTY
Településrendezési terv
MUNKAKÖZI
2011.04.07.
M 1:1:4.000



Budakeszi

4.8. ábra. Budakeszi településszerkezeti terve



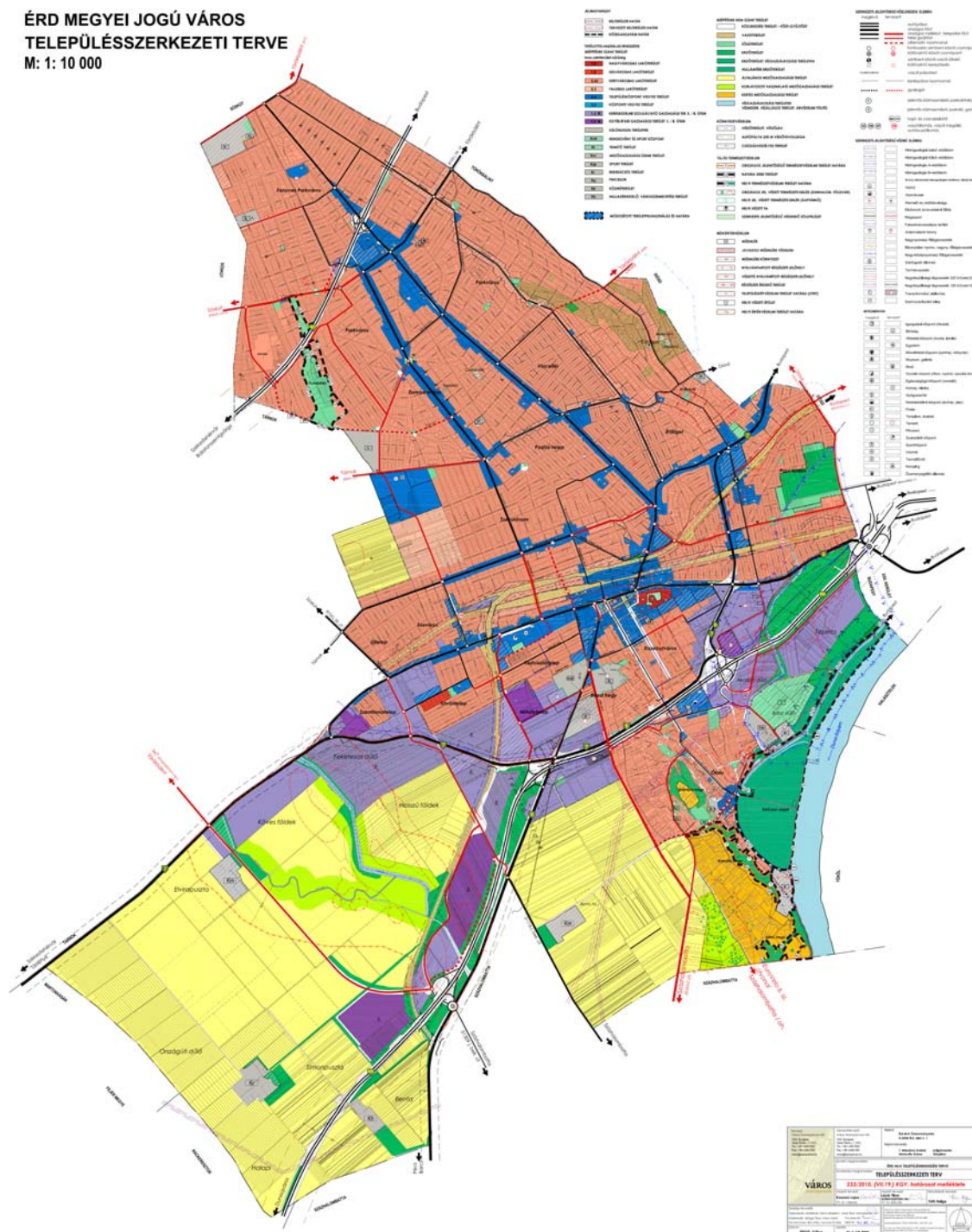
Budakeszi mezőgazdasági övezetbe sorolt külterületével csatlakozik Biatorbágy közigazgatási területéhez. Budakeszi hatályos településszerkezeti tervét a BFVT készítette 2004-ben, és 2005 óta van hatályban.

Érd

Pest megye egyetlen megyei jogú városa közvetlenül nem szomszédja Biatorbágyinak. A két település közigazgatási határa közé Sósút

ékelődik be kis szakaszon. Érd mérete, és meghatározó szerepe miatt vizsgáltuk, hogy a település városrendezési terve milyen besorolás alá helyezi a Biatorbágy felé eső városrészeket. Érd északi széle településrendezési szempontból nagyobb részt kertvárosias lakóterületet tartalmaz, viszont az TSZT 2010. évi módosítása jelentős rekreációs területet is kijelölt.

4.9. ábra. Érd településszerkezeti terve



1.5 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

A munkarészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012. sz. Korm. rendelet alapján tárgyaljuk.

1.5.1 A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Településfejlesztési Konceptió

Biatorbágy hatályban lévő Településfejlesztési Konceptióját az önkormányzat 2001-ben fogadta el. Ez tekinthető a város első, a településfejlesztéssel koncepcionálisan foglalkozó dokumentumának, amely az akkor még nagyközségi jogállással rendelkező település méreteihez és problémáihoz mértén került kidolgozásra.

A 2001-es TFK dokumentum az alábbi témakörökben jelölte ki a település fejlesztésének jövőbeli irányát, és a hosszú távú, többütemű fejlesztés lehetséges elveit:

- 1) Lakóterületek fejlesztése: különös tekintettel új településrészek kijelölésére, a meglévő lakótömbök fejlesztésére; tömbfeltárásokra, történeti településközpontok fejlesztésére.
- 2) Gazdasági övezetek fejlesztése: különös tekintettel a vasúttól Északra lévő területek intenzív kihasználására, nagyobb gazdasági egységek elhelyezésére, a belterületen telephelyüket kinőtt helyi kisvállalkozások elhelyezésére.
- 3) Rekreációs területek fejlesztése a természetvédelmi és értékes természeti területek védelmével, a település zöldfelületi hálózatának fejlesztésével.
- 4) Üdülőterületek fejlesztése és a volt zártkerti - ma kiskert – övezetek szabályozásának felülvizsgálatával.
- 5) A mezőgazdasági tevékenység, táji-, természeti értékek figyelembevételével történő fejlesztési irányainak meghatározása.
- 6) Infrastruktúra.
- 7) Település értékvédelem.

A településfejlesztési koncepció elvi jelentőségű és hosszabb távú döntései:

- A jelenlegi településszerkezetet meg kell őrizni.
- A korlátozott fenntartható fejlődés elveit kell érvényesíteni.
- Az újabb lakóterületi fejlesztések csak az eddig kijelölt fejlesztések befejezése után kezdődhetnek.
- A település központi részeit kiemelten kell fejleszteni, segíteni kell a szolgáltató tevékenységek megtelepedését.
- A lakóövezetek kereteit kinövő helyi kisvállalkozások telephelyei számára megfelelő területeket kell biztosítani.
- A vasúttól keletre lévő, elsősorban multinacionális cégek számára kijelölt gazdasági terület további bővítése csak az eddig kijelölt fejlesztési területek megtelése után kezdődhet meg.
- A saját szükségletet meghaladó, kisüzemi jellegű állattartás területeinek lehatárolása speciális mezőgazdasági övezetben – nem lakóterületen – történhet.

- A lakóterületet körülvevő természeti értékekben gazdag patak völgyek védelme, rekreációs funkciójú fejlesztése.
- A Nyakaskő, Bolha-hegy természetvédelmi területeinek védelme.
- A Katalin-hegyi és a Pecató körüli üdülőtellek minőségi fejlesztése, újabb üdülőtérületek kijelölésének tilalma.
- A Nyakaskő fölötti kertterületeken a telekméretnek növelése és a hagyományos szőlőgyümölcsös művelési ág előtérbe helyezése.
- Az erdőterületek további védelmének biztosítása.
- A település értékvédelmi elveinek meghatározása.

Az önkormányzat településfejlesztési koncepcióból kirajzolódó átfogó képe szerint Biatorbágy értékeit megőrző, fenntartható módon fejlődő településként kíván létezni az elkövetkező évtizedben.

Integrált városfejlesztési stratégia

Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiáját Biatorbágy Város Képviselőtestülete a 169/2009.(11. 26.), valamint a 181/2009 (12.10) sz. határozataiban fogadta el, majd 111/2013. (06.27.) határozatában módosította. Az IVS a településfejlesztési koncepcióból kiolvasható jövőkép alapján meghatározta a település fejlődésének egyes céljait, a társadalmi, gazdasági és környezeti folyamatokat egyaránt figyelembe véve.

Biatorbágy stratégiai fejlesztési dokumentuma alapján a város számára meghatározott átfogó, hosszú távú célként az került meghatározásra, hogy a település az elkövetkező másfél évtizedben váljon vonzó, értékeit őrző, szolgáltatásokban és funkciókban gazdagodó, fenntarthatóan növekvő kisvárossá.

A város középtávú fejlesztése kapcsán az IVS hét tematikus, városi szintű célt fogalmazott meg, amelyek az alábbiak:

- 1) *Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése.* Az IVS a tematikus cél „városkép” komponenseként elsősorban a három fő (akció)területet célozta meg: (1) biai településközpont, (2) torbágyi településközpont, (3) új városközpont. Az „épített örökség megőrzése” komponensként a műemléképületek és a helyi védettség alá eső épületek rekonstrukcióját jelölte meg a dokumentum, amelyek a következők (1) Sándor kastély, (2) Szily kastély, (3) biai református templom, (4) biai katolikus templom, (5) torbágyi katolikus templom, (6) Szent Kereszt Kápolna, (7) viaduktok.
- 2) *Az értékes természeti környezet, a városi zöld területek megőrzése és fejlesztése.* Zöldfelületi fejlesztési igények a város belterületén 2009 évet megelőzően több helyszínen is jelentkeztek: (1) a Füzes-patak völgye, (2) a torbágyi templom környezete, (3) a viaduktok részsüi, (5) a Sándor és a Szily kastély parkjai. A külterületi célként merült fel a Füzes patak völgye, az Iharos völgy, valamint a Százlépcső-Madárszirt, a Nyakaskő, valamint a Bolha hegy megőrzése és bemutatathatóságának biztosítása, tan- és túraösvények kialakításával, további, a bemutatathatósághoz szükséges fejlesztésekkel.
- 3) *A város fenntartható növekedésének biztosítása.* A fejlesztések során célként határozta meg az IVS az alapszintű kereskedelmi- és szolgáltatáskínálat megjelenésének és letelepedésének ösztönzését, megjegyezve a tényt, hogy az önkormányzat feladata elsősorban szabályozási és építéshatósági jellegű, a területek nincsenek az önkormányzat tulajdonában (északnyugati fejlesztési zóna, a biai településrész délkeleti oldala, valamint az Ország utcától délre eső terület, a 090/5 számú fejlesztési terület), a fejlesztések magánérősen valósulnak meg.

- 4) *Az ipari parkokra, a kereskedelmi és lakossági szolgáltatásokra fókuszáló fenntartható gazdaságfejlesztés.* Az IVS-ben kiemelt célként fogalmazódott meg a vállalkozások ipari parkokba történő betelepülésének ösztönzése, illetve a már betelepült vállalkozások megtartása. Célok között szerepelt, hogy az ipari parkba települt vállalkozások száma 2015-ig 8 százalékkal nőjön (erre vonatkozóan nem rendelkezünk információval, így nem mérhető a cél teljesítésülése). Célként jelent meg, hogy a kiszolgáló kereskedelmi egységek és szolgáltatók száma, illetve intenzitása növekedjen, a kereskedelmi-szolgáltató egységek száma a város egészében 2015-re a 2007-es (bázis) szintet legalább 10 százalékkal haladja meg, míg a vendéglátó egységek száma legalább 6 százalékkal emelkedjen. 2007-2012 között a kiskereskedelmi üzletek, szolgáltatók száma 28%-kal, a vendéglátóhelyek száma pedig 41%-kal bővült). Az idegenforgalom vonatkozásában célként jelentkezett, hogy a kereskedelmi szálláshelyek kapacitása 2015-ig idő alatt 20 százalékkal, az eltöltött vendégéjszakák száma 25 százalékkal nőjön. A kereskedelmi szállásférőhelyek száma az érintett időszakban 4,5-szeresére emelkedett, ezalatt a vendégéjszakák száma 3,5-szeresére nőtt.
- 5) *Közlekedés fejlesztése és meglévő infrastruktúrális hiányosságok felszámolása.* A cél közlekedési komponense több fontos fejlesztési igényt foglalt magában: (1) az északnyugati zónában a belterületi gyűjtőút szerepű Juhász Gyula utca teljes megépítése, és az új lakóterületen a Szily Kálmán utca és az 1-es főút átkötésének megvalósítása; (2) a Szabadság utca forgalmának mérséklése, forgalomcsillapítása, (3) a Pátyi út belterületi szakaszának forgalomcsillapítása, (4) Viadukt alatti, valamint a (5) Nagy utca – Sós-kúti út – Etyek u csomópont megépítése. A vonalas infrastruktúra-fejlesztés tekintetében az egyik kiemelt cél kerékpárút létrehozására irányult, valamint az elővárosi közlekedés fejlesztésére, a jövőben intermodális csomópont kialakítására.
- 6) *Jó minőségű intézményhálózat, mikrotérségi igényeket is kielégítő közfunkciók fejlesztése.* A tematikus cél keretében kiemelt célként fogalmazódott meg a (1) 32 osztályos általános iskola felépítése, (2) a város igényeit kielégítő nagyságú bölcsőde megépítése, (3) további óvodai férőhelyek bővítése. A város hosszabb távú céljaként került rögzítésre a középiskolai oktatás elindítása. Ezen felül a további közfunkciók között az egészségügyi, a szociális, a szak- és alap orvosi ellátás feltételeinek javítása, rendőrség kialakítása, új könyvtárpépület építése szerepelt a célok között. A mikrotérségi igényeket kielégítő funkciók esetében legalább egy mikrotérségi hatókörű szolgáltatás telepítése (pl. okmányiroda) jelent meg a célok között.
- 7) *Értékeken alapuló turisztikai vonzerő-fejlesztés, a kulturális kínálat gazdagítása.* A cél elsősorban a város turisztikai stratégiájában lefektetett fejlesztések megvalósítására fókuszált: (1) természeti, (2) épített örökség, (3) kulturális és rendezvény turisztikai vonzerők fejlesztése. A városkörnyéki területeken a sport-, öko és aktív turisztikai, valamint az értékek bemutatathatóságát biztosító fejlesztéseket, a belterületeken a zöld területeket, a kulturális és rendezvény turisztikai vonzerőfejlesztést állította az IVS a központi célok közé, míg az épített örökségturisztikai vonzerők fejlesztése cél döntően a biai alközpontban található koncentrált, épített örökségekre épült.

Az IVS középtávon a Torbágyi alközpont és a Városközpont együttes akcióterületének megújítását jelölte meg kiemelt, funkcióbővítő városrehabilitációs beavatkozásként, amelynek részbeni megvalósítása folyamatban van. A „Biatorbágy funkcióbővítő Városfejlesztése” című projektre vonatkozó Támogatási Szerződés 2012. április 18-án lépett hatályba.

1.5.2 Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Komplex, több ingatlanra, adott esetben városrészre kiterjedő városmegújító programok a lehetőséget teremtenek piaci szereplők (pl.: befektetők) részvételére közösségi célú fejlesztések megvalósítása céljából. A piaci befektetők számára építésre, fejlesztésre alkalmassá tett ingatlanok kialakítása során az eladás vagy közös fejlesztés során realizált bevétel a városmegújító fejlesztés hatékonyságát növeli, a közösségi eredetű ráfordítások (pl. állami, önkormányzati, Uniós) szükséges összegét csökkenti vagy a városfejlesztésre fordítható forrásokat bővíti. A magánszféra bevonására, illetve a vele való fejlesztési célú együttműködésre több lehetőség nyílik.

Az önkormányzat a piaci szereplővel intézményesen összekapcsolódva (vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságban, projektcégben vagy egyéb szerződéses rendszerben), közös kockázatot vállalva valósíthat meg komplex városmegújító fejlesztéseket. Biatorbágy város rendelkezik városfejlesztő társasággal (Biatorbágyi Városfejlesztő Kft.), amelyet két évvel ezelőtt alapított. A cég feladata a városközpont funkcióbővítő városrehabilitációs projektjének megvalósítása. A városfejlesztő társaság 100%-ban a települési önkormányzat tulajdonában van, így tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében sem jelenik meg a PPP-modell.

A köz- és magánszféra együttműködése megvalósulhat úgy is, hogy az önkormányzat vagy városfejlesztő cége ösztönzi, koordinálja, szervezi a helyi gazdasági szereplők tevékenységét, együttműködését. A biatorbágyi városfejlesztő társaság a városrehabilitációs projekt lebonyolítása kapcsán együttműködik a helyi vállalkozókkal, civil szervezetekkel, valamint a lakossággal, ilyen értelemben tehát a köz- és magánszféra fejlesztési célú együttműködése, a piaci szereplők bevonása megvalósul Biatorbágyon.

Amennyiben az önkormányzatnak nincs lehetősége aktív ingatlanpolitikát folytatni, akkor adott terület, ingatlan fejlesztését végző fejlesztővel, beruházóval való tárgyalása során településrendezési szerződés segítségével építheti be a közszféra számára fontos beruházásokat a piaci szereplő(k) által lebonyolított fejlesztési projektek keretében. Biatorbágy Város Önkormányzata nem rendelkezik hatályban lévő településfejlesztési és településrendezési szerződéssel.

Az önkormányzat aktív ingatlanpolitikája segítségével felvásárolhat magántulajdonú területeket (vagy eredendően birtokában vannak fejlesztési területek), majd infrastruktúra fejlesztés segítségével piacképpé teszi a területeket, és értékesíti őket a magánvállalkozók számára.

Biatorbágy önkormányzata 2001-től közel 10 évig működött együtt piaci befektetővel a település nyugati lakóterületének komplex fejlesztése érdekében, amelynek eredményeként új városrész jött létre a város szélén. Hasonlóan járt el az önkormányzat a kereskedelmi, logisztikai területek kialakításában (ipari parkok), amelyek fejlesztése során az önkormányzat alkalmassá tette a területeket a későbbi magánberuházások számára, településfejlesztés és rendezési szerződést az önkormányzat nem kötött.

Közcélú feladat végrehajtása céljából Biatorbágy önkormányzata aktív ingatlanpolitikát végez, elsősorban az oktatás, nevelési kapacitások bővítése érdekében iskolaépítésre, közintézmény bővítésére, vagy az óvodai férőhelyek, kapacitások növelésére.

Az elmúlt két évtized jelentős funkcióváltásai között kell megemlíteni az ipari parkokat, kereskedelmi és gazdasági területeket, amelyekre vonatkozóan számos egyedi rendezési terv készült az elmúlt időszakban. Elsőként az ún. Felvégi úti ipari parkra készült ÁRT 1996-ban. 2001-ben készült el a Rozália-park kialakítását lehetővé tevő rendezési terv.

A jelenleg hatályos településrendezési terv és helyi építési szabályzat 2002. október 1-től van hatályban Biatorbágyon, amely 2006-ban esett át jelentősebb módosításon.

Biatorbágy a településszerkezeti tervét a 175/2002.(09. 05.) Öh. számú határozattal fogadta el. A Településszerkezeti tervet többször módosították az időközben elkészített szabályozások átvezetésekor (Vendel-park 2005.; Barackvirág utca 2006.; Tulipánkert 2008.; 1.számú főút és vasút közötti Gksz-8 terület 2009.; Hatházi oktatási központ 2010.).

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Tervét a 7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendelettel fogadta el. A rendeletet az eltelt időszakban többször módosították -(90/2005.(04.28.) Öh. sz.; 9/2008 (05.30.) Ör.sz.; 4/2007 (05.10). Ör. sz.; 4/2009. (06.26) sz.; 1/2010.(02.19.) sz. -, de a szabályzat egységes szerkezete megmaradt.

1.6.2 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Biatorbágyon a rendszerváltás óta érvényesült a fejlesztés-orientált települési modell, amelyben nagy hangsúlyt kap a környezetvédelmi szemlélet. Ez részben megnyilvánul abban is, hogy a város kimondott ipari terület létesítését a kilencvenes évek elejétől nem támogatta, ezzel szemben a kevésbé környezet-zavaró kereskedelmi-raktározási, valamint a település életét kevésbé zavaró termelő tevékenységek megtelepedését részesítette előnyben.

Lakóterületek alakítása: A szerkezeti terv két településrészben tervezett lakóterületi bővítést. A belterületől északnyugatra kijelölt térségben két ütemben javasolta a megvalósítást. Az első ütem a belterület, illetve a nyugati lakóterület határvonalának meghosszabbítása és a Herceghalmi út közti területen, majd később a tartalékterületen, Herceghalom felé vezető úttól északra található, a nyugaton tervezett belterületi határ és a Páttyal közös igazgatási határ közötti területen. A biai belterületi részhez délről csatlakozó fejlesztésre kijelölt részen a szintén kertvárosias lakóterületet javasolt a TSZT.

A fejlesztésre kijelölt lakóterületeken (Nyugati lakóterület, Szarvasugrás) a be nem épült telkek száma 397. Ez alapján megállapítható, hogy beépülésük esetén is 2000 fő alatt marad népesség növekmény, ami „belefér” az évtized végére becsült lakosszámba (15 000 - 16 300 fő), de tekintetbe kell venni, hogy ennek időigénye jelenleg nem becsülhető. A gazdasági növekedés, az ingatlanpiaci mozgások és a jövedelmek közeljövőbeli alakulása, amennyire ez ma megítélhető, nem ígérnek szignifikáns fordulatot. Mindenestre, azzal kell számolni, hogy belátható időn belül nincs szükség új lakóterületek belterületbe vonására, a meglévők tetemes tartalékkal rendelkeznek.

Intézményellátás fejlesztése a településközponti egyes területeken: Az intézményellátás számára a településközponti és a lakóterületeken javasolunk területet kijelölni, biztosítani. A nagyobb telekigényű intézmények számára a nyugati lakóterületen vannak jelölt ki fejlesztési területeket. A művelődési és egészségügyi intézményeket az új településközpont egyes területein javasolta fejleszteni. Az iroda jellegű létesítményeket elsősorban az új központ

vegyes területein javasolta elhelyezni. A kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátási létesítményeket a hagyományos központok és a főutak mentén jelölt vegyes területeken tervezte kialakítani. A nyugati lakóterülethez 2,5ha terület került kijelölésre oktatási létesítmények számára, 0,8ha egészségügyi fejlesztésre, és további 3,5 ha vegyes területen lehet kereskedelmi és egyéb intézményeket kialakítani. A belterületen a lakóterületek vegyes területté való átsorolásával javasolta az intézményi fejlesztések végrehajtását. A fejlesztésre kijelölt intézményi területek jelentős részben nem épültek be, így a tartalék –szabályozási szinten - rendelkezésre áll.

Gazdasági tevékenység fejlesztési területei: Két térségben javasolt fejlesztéseket. Az 1sz. főút északi oldalán kiépülő gazdasági terület (Vendel-park) bővítéseként jelölt sávban mintegy 25 ha-s területen, valamint a vasútvonal két oldalán, a belterülethez északról csatlakozó területeken kisebb, elsősorban a belterületet zavaró tevékenységek telephelyeinek kialakítását javasolta egy 15 és egy 60 ha-os részen. Az 1sz. főút déli oldalán nagy kiterjedésű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont számára különleges terület került kijelölésre. A településhez közelebb eső északi zóna beépülése lelassult, várható a korábbi a léptéknél kisebb, elaprózottabb fejlesztési igények megjelenése. Erre a terület nagysága megfelelő, de fel kell készülni a tagoltabb igénybevételnek megfelelő tömb-átosztásokra.

Üdülőtérületek: A település két üdülőtérülete van: a Katalin-hegy és a Peca-tó környéke. Ezek közül Katalin-hegyi terület a torbágyiak szőlő és gyümölcsös kertjeiből válik a fokozatos telekszerkezet változás és tulajdonváltás után üdülővé.

Központi vegyes területek fejlesztése: A belterület keleti részén, a hagyományos kirándulóhelyekhez és erdőkhez kapcsolódva, a vendégforgalom számára központi vegyes területek kerültek kijelölésre szállásférőhelyek, vendéglátás és sportlétesítmények számára.

Különleges sportterület fejlesztése: Az Iharos, a tópart és a belterület meglévő és tervezett sportterületeit különleges sportterületbe sorolta a TSZT.

Különleges terület szállásférőhelyek, vendéglők, borházak, gyümölcsfeldolgozók számára: A település igazgatási területének keleti részén kialakult kiskerti tömbjei szélén a kertek műveléséhez csatlakozó vendéglátás, szálláshelyek kialakításához különleges területek kerültek kijelölésre. Hasonló szállásférőhely, vendéglátás, kereskedelmi, szolgáltatói, sport célú létesítményeket javasolt a TSZT a Biai tó partja és a Füzes patak mentén is.

Közparkok fejlesztése: A település zöldterületei a patakpartok és vízfolyások mentén alakultak ki illetve ott tervezettek. Az Iharosi és a Füzes-patak menti közparkokban szabadidős létesítmények elhelyezésére építési helyek kerültek kijelölésre. Ezek elsősorban a település népességét szolgálják, másodsorban pedig a vendégforgalom népességét. A területek kiépítése folyamatos.

1.7 A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA

A munkarészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012. sz. Korm. rendelet alapján tárgyaljuk.

1.7.1 Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

1.7.1.1 A népesség demográfiai folyamatai, összetétele

Biatorbágy teljes területe: 4412 ha (forrás: KSH). A város állandó népessége a 2011. évi Népszámlálás adatai szerint 11.775 fő volt, míg a lakónépesség száma 12.484 főt tett ki, ezzel Biatorbágyon koncentrálódik a szűkebb térség³ lakosságának 12,4%-a.

A népességnövekedés tendenciáját mind Biatorbágy, mind térsége vonatkozásában a II. világháború időszakáig a kiegyensúlyozott növekedés jellemezte. 1870-1941 között mindkét esetben a lakosság száma kis eltéréssel megduplázódott (Biatorbágy: 2.974 főről 6.047 főre, a térség 24.545 főről 46.157 főre).

Az 1940-es években a lakosságszám visszaesés volt jellemző, nagyjából 10%-os mértékben, ezt követően az 1950-es évektől az 1980-as évekig újra jelentősen emelkedett a lakosságszám, azonban ennek dinamikájában Biatorbágy jelentősen elmaradt a térség lakosságszám növekedési mértékétől, ugyanis a település népessége ebben az időszakban mintegy harmadával emelkedett, ezzel szemben a vonzáskörzet népessége 75%-ot meghaladó mértékben gyarapodott.

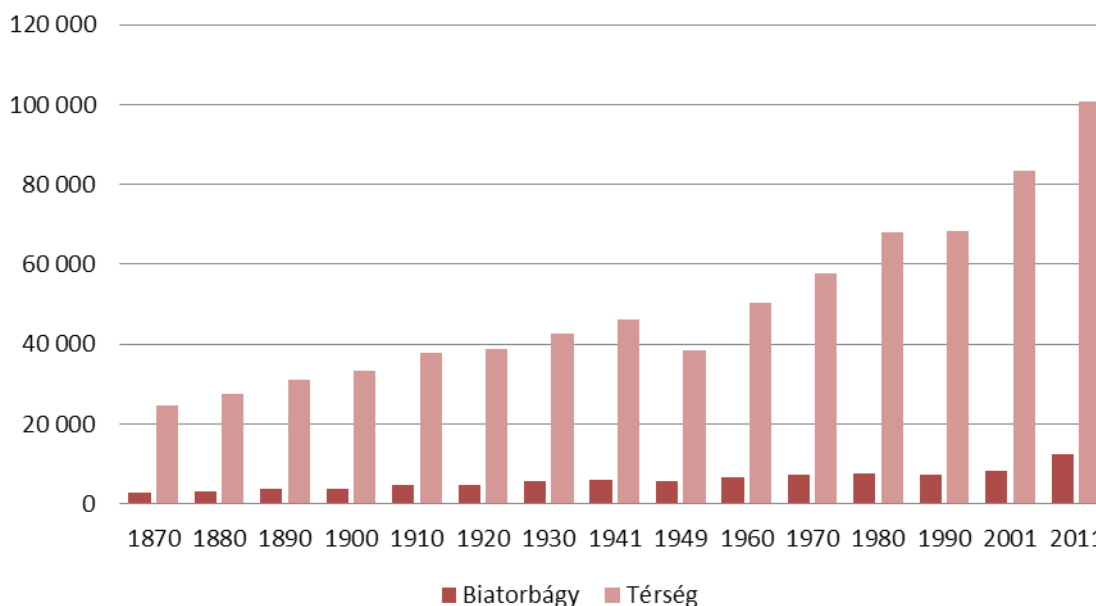
A rendszerváltás időszakában a lakosságszám mind térségi, mind helyi viszonylatban megtorpant. Az elmúlt másfél évtizedben a lakosságszám-emelkedés dinamikája már Biatorbágyon volt erőteljesebb a szűkebb térséghez tartozó települések lélekszám-növekedéséhez képest.

Biatorbágy lakosságszáma a rendszerváltozás óta mintegy 75%-kal 7.176 főről 12.484 főre bővült, ezzel szemben a mikrotérség népessége közel megduplázódott. Biatorbágy népessége 1990 évet követően átlagos éves szinten közel 4%-ponttal növekedett.

A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján a Népszámlálásból továbbvezetett értékek szerint Biatorbágy lakónépessége a 2013. január 1-jei állapot szerint 12.638 fő, a 2014. január 1-jei állapot szerint 12.723 fő volt. A KSH Népszámlálási adatokból továbbvezetett adatai nem egyeznek meg a Népesség-nyilvántartó rendszer naprakész adataival, azonban a népességszám alakulását, tendenciáit – a koncepció elkészítéséhez szükséges információt – megfelelően jelzik. Az Integrált Városfejlesztési Stratégia elkészítése során a városrész szintű elemzések, tervezések szükségessé teszik a részletes, naprakész adatok felhasználását.

³ Biatorbágy társadalmi folyamatainak elemzése során az összehasonlítás alapját részben Pest megye, részben pedig a Budakeszi járásba és a Budaörsi statisztikai kistérségbe tartozó települések által alkotott mikrotérség képezi, amelybe a következő települések tartoznak: Budajenő, Budakeszi, Budaörs, Herceghalom, Nagykovács, Páty, Perbál, Pusztazámor, Remeteszőlős, Sósút, Telki, Tök, Törökbálint, Zsámbék

7.1 ábra. Biatorbágy és térségének népességnövekedése (fő)



Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 1870-2011, saját szerkesztés (A diagramban szereplő adatok 1870-1960 között a jelenlevő népesség, 1970-2011 között a lakónépesség adatait mutatja)

A népszámláláskor a település népsűrűsége 283 fő/km² volt, amely éppen megegyezik a vizsgált mikrotérséghez tartozó települések átlagos népsűrűségi értékével. Megyei összehasonlításban viszont megállapítható, hogy Biatorbágy és térsége Pest megyén belül a sűrűbben lakott térségek közé tartozik, hiszen a megyei átlag 190,5 fő/km².

7.1. táblázat. Biatorbágy és térsége népességi adatai

Terület	Állandó népesség					Lakónépesség					Nép-sűrűség (fő/km ²) 2011
	1970	1980	1990	2001	2011	1970	1980	1990	2001	2011	
Városok											
Biatorbágy	7 270	7 544	7 091	8 203	11 775	7 456	7 703	7 176	8 293	12 484	283,0
Budakeszi	9 764	11 423	11 219	12 563	13 033	10 359	12 217	11 791	12 818	13 502	363,9
Budaörs	13 385	15 491	18 946	23 893	26 129	14 578	17 255	19 832	24 282	26 757	1134,3
Törökbálint	8 126	9 379	8 938	10 978	12 210	8 571	10 579	9 459	11 278	12 841	436,8
Zsámbék	3 019	3 424	3 569	4 392	5 036	3 257	3 859	3 847	4 537	5 174	153,7
Községek, nagyközségek											
Budajenő	875	822	780	1 272	1 697	883	858	796	1 291	1 687	135,8
Herceghalom	735	1 030	1 148	1 344	2 051	785	1 106	1 167	1 372	2 135	290,9
Nagykovácsi	2 582	2 881	3 174	4 736	6 499	2 765	3 209	3 387	4 888	7 095	236,4
Páty	3 417	3 868	4 052	5 240	6 624	3 432	3 889	4 006	5 264	7 009	178,3
Perbál	1 693	1 966	1 903	1 984	2 005	1 705	2 015	1 922	2 029	2 046	79,8
Pusztazámor	699	755	709	958	1 133	691	763	721	956	1 168	126,0
Remeteszőlős	26	21	32	336	697	30	21	29	356	779	1391,1
Sóskút	2 650	2 644	2 371	2 807	2 961	2 595	2 644	2 413	2 843	3 057	110,5
Telki	334	510	624	1 865	3 525	333	514	629	1 892	3 661	349,7
Tök	1 391	1 310	1 188	1 330	1 317	1 338	1 328	1 190	1 370	1 341	54,2
Térség össz.	55 966	63 068	65 744	81 901	96 692	58 778	67 960	68 365	83 469	100 736	283,5
Megve össz.	862 291	950 804	940 133	1 067 581	1 185 256	878 644	973 830	949 842	1 083 877	1 217 476	190,5

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

A népességnövekedés tényezői közül a természetes szaporodás, illetve fogyás, valamint a vándormozgalom alakulását foglalja össze az alábbi ábra. Figyelemre méltó, hogy Pest megyében 1980-2011 között összességében jelentős természetes fogyás volt jellemző, ezzel szemben Biatorbágyot és térségét az utóbbi évtizedben a természetes szaporodás jellemezte, amely a fiatal családok nagyobb arányban történő beköltözésének köszönhető. A 15 éves és idősebb korú népesség családi állapot szerinti megoszlása mutatja, hogy Biatorbágy lakosságán belül a házasok aránya (53,41%) mind a megyei (47,24%), mind a térségi (50,27%) átlagot jelentősen meghaladja.

7.2. táblázat. A 15 éves és idősebb népesség családi állapot szerint

Terület	Összesen (fő)						házas arány (%)
	nőtlen, hajadon	házas	özvegy	elvált	összesen	közülük: élettársi kapcsolatban él	
Biatorbágy	2 750	5 246	861	966	9 823	1 058	53,41
Budakeszi	3 386	5 554	1 026	1 251	11 217	1 021	49,51
Budaörs	7 036	10 794	1 857	2 586	22 273	2 169	48,46
Törökbálint	3 155	5 241	1 022	1 164	10 582	1 051	49,53
Zsámbék	1 390	2 058	367	390	4 205	501	48,94
Budajenő	397	692	114	154	1 357	124	50,99
Herceghalom	478	930	122	116	1 646	180	56,50
Nagykovácsi	1 805	2 904	375	496	5 580	506	52,04
Páty	1 690	2 836	591	503	5 620	577	50,46
Perbál	584	761	186	172	1 703	180	44,69
Pusztazámor	304	474	67	93	938	128	50,53
Remeteszőlős	164	337	27	76	604	75	55,79
Sóskút	844	1 179	292	267	2 582	290	45,66
Telki	707	1 646	114	221	2 688	242	61,24
Tök	355	538	112	112	1 117	129	48,16
Térség összesen	25 045	41 190	7 133	8 567	81 935	8 231	50,27
Megye összesen	318 905	478 640	104 524	111 138	1 013 207	113 078	47,24

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2011. évi Népszámlálás, saját szerkesztés

A 15 éves és idősebb korú népesség családi állapot szerinti megoszlása mutatja, hogy Biatorbágy lakosságán belül a házasok aránya (53,41%) mind a megyei (47,24%), mind a térségi (50,27%) átlagot jelentősen meghaladja. A népességnövekedés tényezői közül a természetes szaporodás, illetve fogyás, valamint a vándormozgalom alakulását foglalja össze az alábbi ábra.

Figyelemre méltó, hogy Pest megyében 1980-2011 között összességében jelentős természetes fogyás volt jellemző, ezzel szemben Biatorbágyot és térségét az utóbbi évtizedben a természetes szaporodás jellemezte, amely a fiatal családok nagyobb arányban történő beköltözésének köszönhető. A jelentős népességgyarapodás a pozitív vándorlási egyenlegnek és a természetes szaporodásnak egyaránt köszönhető, a két tényező együttesen járult hozzá a radikális népességszám emelkedéshez.

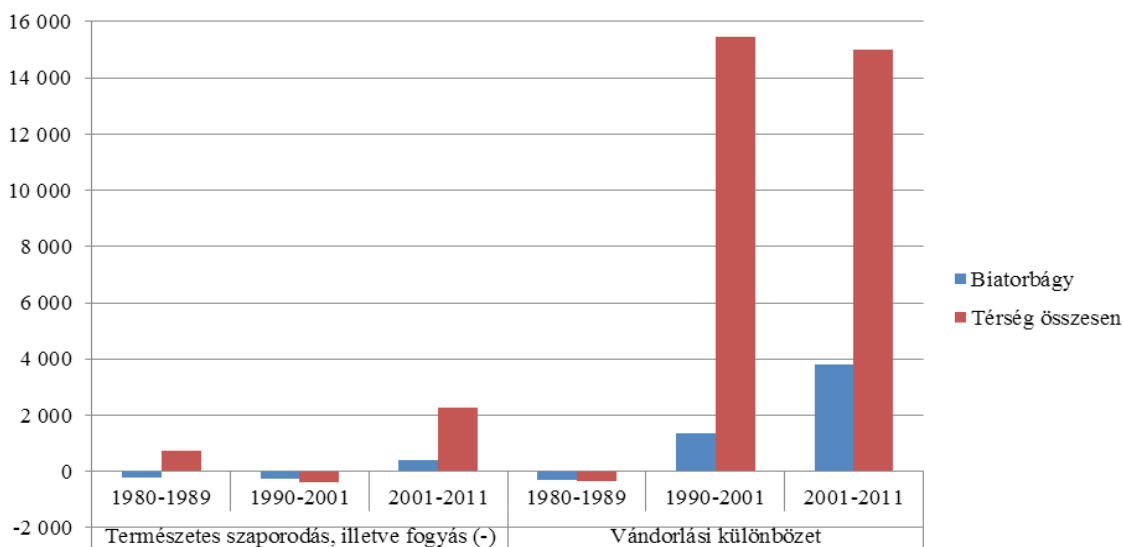
7.3. táblázat. Az el- és odavándorlások, és a természetes szaporodás alakulása

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Odavándorlások száma (állandó és ideiglenes vándorlások száma összesen)	673	936	903	1009	1015	832	812	806	803	842
Elvándorlások száma (állandó és ideiglenes vándorlások száma összesen)	381	365	423	495	561	453	476	607	605	691
Állandó odavándorlások száma	469	740	628	744	696	598	554	513	438	455
Állandó elvándorlások száma	202	169	203	263	279	281	299	378	331	311
Vándorlási különbözet (állandó és ideiglenes vándorlások)	292	571	480	514	454	379	336	199	198	151
Vándorlási különbözet (állandó vándorlások)	267	571	425	481	417	317	255	135	107	144
Élveszületések száma	91	118	125	195	164	164	196	170	157	145
Halálozások száma	113	96	105	92	104	124	116	116	122	108

Forrás: TeIR, Központi Statisztikai Hivatal 2003-2012

A beköltözések száma és a vándorlási különbözet 2006-2010 közötti időszakban jelentősen csökkent, azonban a lakosságszámhoz viszonyítva így is jelentős maradt (1-1,5%-os bővülés). A 2010-2012 közötti időszak vándorlási adataiból egyértelmű tendencia nem rajzolódik ki. Az élveszületések száma, és ezzel együtt a természetes szaporodás mértéke 2006., és 2009. évben kiugróan magas értéket ért el, közel 200 fős értékkel. 2012-ben az élveszületések száma 145 fő volt, amely elmarad az előző évek értékétől, azonban még így is jelentősen meghaladja a 2005. és az előtti értékeket. A halálozások száma 100-125 fő értékkel évről-évre ingadozik.

7.2. ábra. A népességváltozás tényezőinek alakulása (fő)



Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 1980-2011., saját szerkesztés

7.4. táblázat. Népességváltozás alakulása

Terület	Természetes szaporodás, ill. fogyás (-) (fő)			Vándorlási különbözet (fő)		
	1980-1989	1990-2001	2001-2011	1980-1989	1990-2001	2001-2011
Biatorbágy	-226	-257	394	-301	1 374	3 797
Térség összesen	746	-366	2 282	-341	15 470	14 985
Megye összesen	-8 402	-23 190	-11 933	-15 586	157 225	145 532

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 1980-2011., saját szerkesztés

A 2000-es évek közepén jelentkező kiugróan magas vándorlási többlet, és a természetes szaporodás értékei esetében az elmúlt években visszakorrigálás következett be. Ebben az időszakban azonban a kedvező migrációs és demográfiai folyamatoknak köszönhetően a település korszerkezete egyre „egészségesebbé”, fiatalabbá vált, amely a következő évtizedre vonatkozóan a korábbi időszaknál kedvezőbb természetes szaporodási értékek vetíti előre.

A kedvező migrációs és demográfiai folyamatoknak köszönhetően a település korszerkezete egyre egészségesebbé vált az elmúlt 25 év folyamán.

Az alábbi táblázatban már érzékelhető a korszerkezet változása az elmúlt 10 évet figyelembe véve is. Biatorbágyon a 0-14 év közötti korosztály aránya 17% volt 2001. évi Népszámlálás adatai szerint, amely 2011-re 21%-ra emelkedett. Szembetűnő a változás a gyermekvállalási korban lévő korosztály (20-44 év közöttiek) átstrukturálódásában is.

A 20-44 éves korosztály teljes részesedése a népességen belül 36%-ról 38%-ra emelkedett, azonban jelentősen csökkent 2001-hez képest a 20-29 év közöttiek megoszlása (15%-ról 9%-ra), és jelentősen emelkedett a 30-44 közöttiek részaránya (21%-ról 29%-ra), amely figyelembe véve a napjainkban jellemző időben kitolódott gyermekvállalást, a korszerkezet további fiatalodása vetíthető előre.

7.5. táblázat. A népesség korcsoportok szerinti összetétele (fő, ill. %)

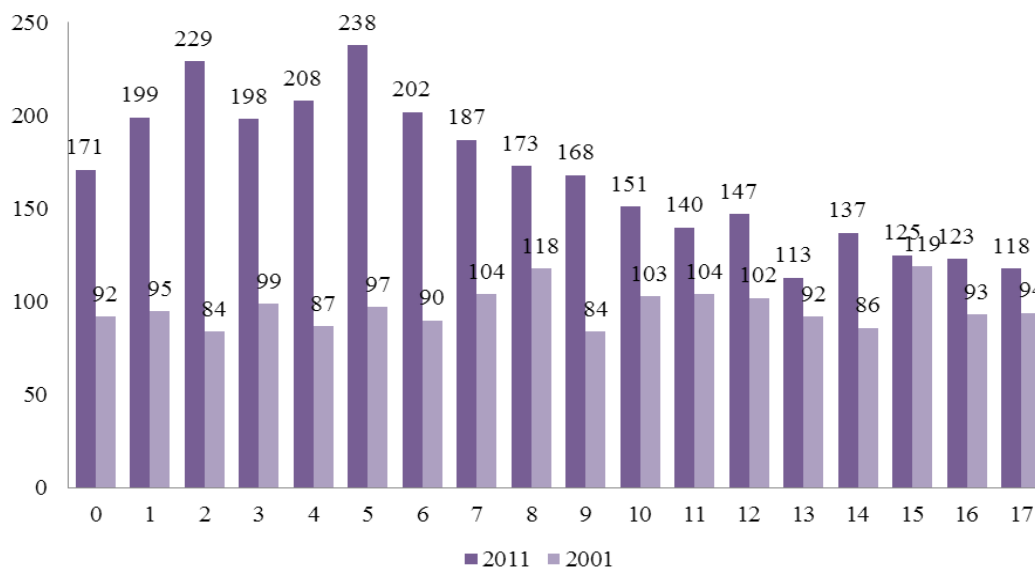
	Év	–4	5–9	10–14	15–19	20–24	25–29	30–34	35–39	40–44	45–49	50–54	55–59	60–64	65–69	70–74	75–	Össz.
Térség	2011	6 487	6 632	5 682	5 729	5 530	5 211	7 653	9 506	8 394	5 875	5 927	7 571	6 268	5 005	3 513	5 753	100 736
	2001	4 496	5 169	5 195	5 491	6 419	6 501	6 282	5 178	5 911	7 498	6 192	5 147	3 789	3 278	2 871	4 052	83 469
Bia- torbágy	2011	1 005	968	688	612	542	611	1 174	1 422	1 111	695	607	771	641	530	377	730	12 484
	2001	457	493	487	491	596	652	637	558	527	703	576	522	389	372	357	476	8 293
	Év	–4	5–9	10–14	15–19	20–24	25–29	30–34	35–39	40–44	45–49	50–54	55–59	60–64	65–69	70–74	75–79	Össz.
Térség	2011	6	7	6	6	5	5	8	9	8	6	6	8	6	5	3	6	100
	2001	5	6	6	7	8	8	8	6	7	9	7	6	5	4	3	5	100
Bia- torbágy	2011	8	8	6	5	4	5	9	11	9	6	5	6	5	4	3	6	100
	2001	6	6	6	6	7	8	8	7	6	8	7	6	5	4	4	6	100

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2001., 2011., saját szerkesztés

Biatorbágy népességének korszerkezete jellemzően fiatalabb és hosszabb távon fiatalodó, a város térségéhez tartozó települések lakosságának korstruktúrájához képest is. Ez azt jelenti, hogy a település gyermekjóléti, alapfokú nevelési-oktatási intézményeinek kihasználtsága hosszabb távon biztosított lesz, sőt az intézményrendszer továbbfejlesztése indokolt.

Az alábbi ábra szemlélteti a 18 év alatti korcsoport koronkénti megoszlását. Látható, hogy 2001-ben az egyes korok létszáma 84-119 fő közötti szóródást mutatott, amely kiegyenlítettnek mondható. Ezzel szemben 2011. évi Népszámlálás adatai szerint szinte valamennyi kor esetében a létszám eléri, vagy meghaladja a 2011. évi szintet. A kiemelkedő létszám a 0-10 közötti korcsoportban tapasztalható, ahol egyes korok esetében a 2011. évi létszám 2 - 2,5 szeres létszám tapasztalható.

7.3. ábra. A 18 év alatti népesség koronkénti létszáma (fő)



Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2001., 2011., saját szerkesztés

A népesség-előreszámítás során feltételezzük, hogy az elkövetkező 20 évben a vándorlási egyenleg pozitív szaldója jelentősen csökken, de pozitív marad. A tervezett helyben maradási ösztönző beavatkozásoknak köszönhetően a radikálisan visszaeső bevándorlás ellenére sem fordul negatívba a vándorlási egyenleg, hiszen az elvándorlás mértéke is csökken. A következő évtizedben átlagosan éves szinten +100 fő/év (az elmúlt két évben a KSH a Népszámlálásból továbbvezetett népességszám adatokban ennél magasabb értékkel számolt), azt követően +30fő/év értékkel számolunk átlagosan.

7.6. táblázat. Népesség-előrejelzés

Időszak	Élveszületés	Halálozás	Természetes szaporodás, ill. fogyás (-)	Vándorlási különbözet	Lakónépesség 1990
1980-1989	837	1 063	-226	-301	7 176
	Élveszületés	Halálozás	Természetes szap. ill. fogyás (-)	Vándorlási különbözet	Lakónépesség 2001
1990-2001	843	1 100	-257	1 374	8 293
	Élveszületés	Halálozás	Természetes szap. ill. fogyás (-)	Vándorlási különbözet	Lakónépesség 2011
2001-2011	1 519	1 125	394	3 797	12 484
	Élveszületés	Halálozás	Természetes szap. ill. fogyás (-)	Vándorlási különbözet	Lakónépesség 2021
2011-2021*	1610	1130	480	1200	14 164
	Élveszületés	Halálozás	Természetes szap., ill. fogyás (-)	Vándorlási különbözet	Lakónépesség 2031
2021-2031*	1660	1140	520	360	15 044

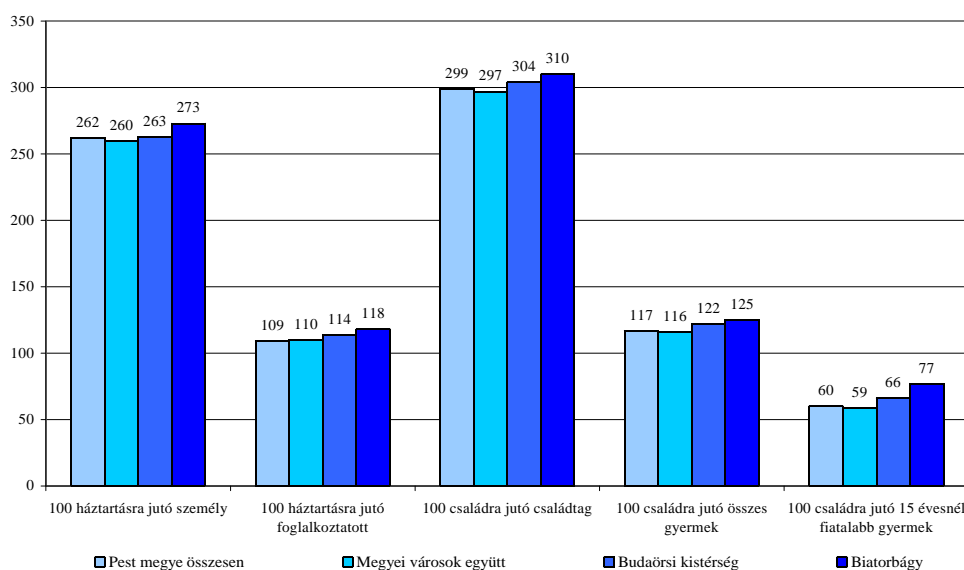
Forrás: KSH Népszámlálás adatok, a „*”-al jelöltek becsült értékek. Saját szerkesztés

A természetes szaporodás a demográfiai összetétel miatt szintén kismértékben növekszik, nő az élveszületések száma, és stagnál, minimális szinten emelkedik a halálozások száma. A

népesség 2011-2021 között 13%-kal, 2021-2031 között 6%-kal emelkedik, és prognózisunk szerint 2030-at követően 15ezer fős létszám körül stagnál, illetve kerül egyensúlyi állapotba. A 2011. évi bázisévhez képest 20,5%-os növekedést várunk szemben a Nemzeti Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióban szereplő 10%-os növekedési előrejelzéssel. Feltételezésünk szerint az NFKK növekvő elvándorlással számolt, és kevésbé kedvező demográfiai folyamatokkal, ugyanakkor koncepciónk szerint a komplex helyi gazdaságfejlesztés révén az elvándorlás csökkenthető, és a kedvező demográfiai folyamatok fenntarthatók.

Az alábbiakban bemutatjuk a háztartások és a családok főbb adatait területi összevetésben. Biatorbágy valamennyi vizsgált mutatóban élen jár mind a megyéhez, mind a megyei városokhoz képest, mind a kistérség adataihoz viszonyítva.

7.4. ábra. A háztartások és a családok főbb adatai



Forrás: 2011. évi Népszámlálás, Központi Statisztikai Hivatal, 2011.

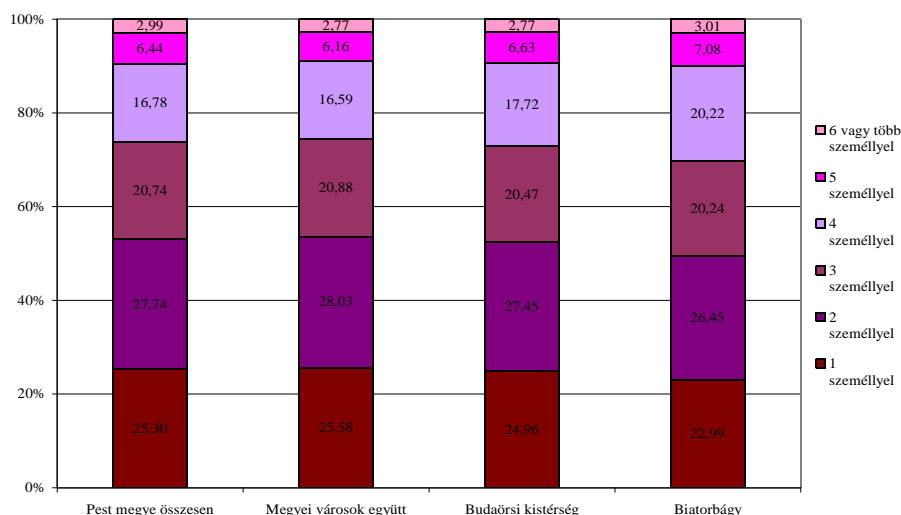
Szembevetve Biatorbágy adatai közül a gyermekek magas száma. A 100 családra jutó gyermekek száma 125 fő, ami 8 fővel haladja meg a megyei átlagot. Különösen markáns az eltérés a 15 évesnél fiatalabb gyermekek vonatkozásában, ahol 100 családra 77 kiskorú gyermek jut, miközben a megyében átlagosan, illetve a megyei városok esetében is ez az érték mindössze 60 vagy az alatti. Ez jelenleg komoly kihívást és többletfeladatot jelent a helyi humánszolgáltatások számára (oktatás, nevelés, egészségügy, szabadidő, stb.). Viszont, jelentős – gazdasági, humán erőforrásbeli – potenciált jelent a város jövője tekintetében, mivel a családok nagy része magasan kvalifikált, jó foglalkoztatási jellemzőkkel rendelkezik és a városi társadalmi-gazdasági környezet is megfelelő adottságokkal, fejlesztési lehetőségekkel rendelkezik a helyi gazdaságfejlesztés szempontjából.

A kiskorú gyermekek magas száma az elmúlt időszak jelentős népességnövekedésével összevetve azt tükrözi, hogy a gyermekek jelentős része már biatorbágyi születésű, *akik helyben tartása fontos célja kell legyen az önkormányzat számára – a település- és közösségfejlesztés szempontjából.*

Markáns eltéréseket takar a következő ábra a háztartások tagjai alapján Biatorbágy és a többi vizsgált területi egység adatai között. A gyermekes, esetenként többgenerációs családok felülreprezentáltságát mutatja a háztartások között Biatorbágy esetében, hogy az egyseminyenes háztartások aránya nem éri el a 23%-t, mialatt mind a megyei, mind a megyei

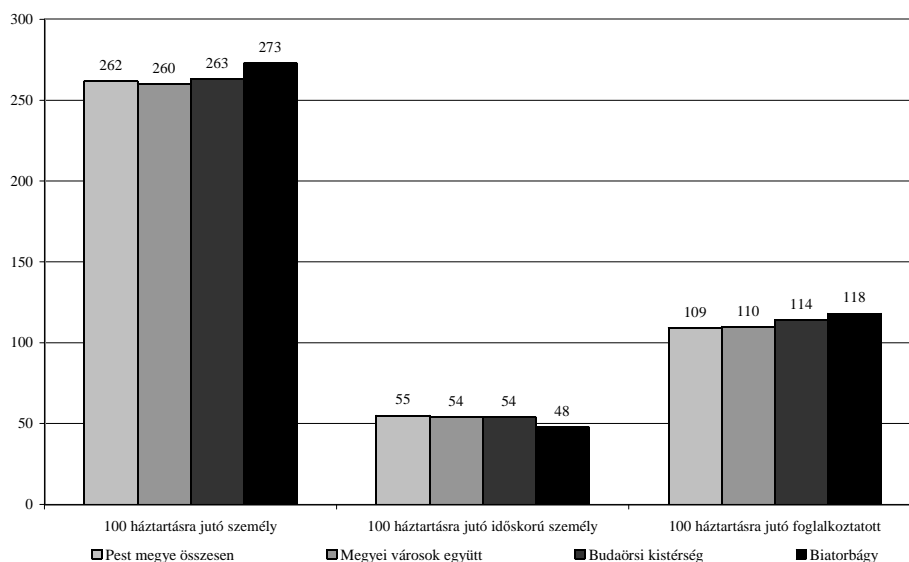
városi, mind pedig a kistérségi átlag eléri, vagy meghaladja a 25%-ot. Jellemzően alacsony ugyancsak a 2 személyes háztartások aránya, míg a vizsgált területi egységek között nincs szignifikáns eltérés a 3 személyes háztartások között. A 4 vagy annál több taggal rendelkező háztartások aránya 30,31%, míg a többiek között a megyei átlagos érték mindössze 26,21%.

7.5. ábra. A háztartások megoszlása a háztartásban élők száma szerint



Forrás: 2011. évi Népszámlálás, Központi Statisztikai Hivatal, 2011.

7.6. ábra. A háztartások megoszlása a háztartásban élő időszerű és foglalkoztatottak alapján



Forrás: 2011. évi Népszámlálás, Központi Statisztikai Hivatal, 2011.

A fenti ábra első két oszlopsora mutatja Biatorbágy háztartásainak demográfiai összetételét. A háztartások összetételét a száz háztartásra jutó személyek száma mutatóval szemléltetjük. Megállapítható, hogy Pest megye, a megyei városok, és a Budaörsi Statisztikai Kistérség háztartásainak nagysága csaknem megegyezik, átlagosan 2,6 fő jut egy háztartásra.

A gyermekes családok felülreprezentáltságára utal, hogy Biatorbágy esetében több, mintegy 273 személy jut 100 háztartásra, miközben a száz háztartásra jutó időszerű személyek száma

a legalacsonyabb a területi összevetésben, 48 fő. A megyei átlag a 100 háztartásra vetített időskorúak száma tekintetében – az összehasonlításban a legmagasabb –, 55 fő, míg a megyei városok és a kistérségi adatok azonosak, 54 időskorú személy jut száz háztartásra átlagosan.

1.7.1.2 A népesség nemzetiségek szerinti összetétele

Biatorbágy népességének nemzetiségi összetételére jellemző, hogy a lakosságon belül 6,4%-ot tesznek ki a hazai nemzetiségek, ami 0,6%-ponttal magasabb, mint a megyei átlag, és csaknem megegyezik a térségi átlaggal.

A hazai nemzetiségek közel 80%-át a németek teszik ki Biatorbágyon, ahol a román mellett más számottevő kisebbség nincs jelen, a cigány, a szlovák és más kisebbség aránya elenyésző.

7.7. táblázat. A nemzetiség, az anyanyelv, a családi, baráti közösségben használt nyelv válaszok legalább egyike szerint (2011., fő, ill. %)

Terület	magyar	cigány (romani, beás)	német	román	szlovák	hazai nemzeti -ségek együtt	egyéb	népesség	hazai nemze- tiségek aránya	kisebbségek aránya összesen
Biatorbágy	10 949	9	633	73	13	804	195	12 484	6,44	8,00
Budakeszi	11 748	36	625	62	18	816	379	13 502	6,04	8,85
Budaörs	23 028	162	1 225	131	43	1 796	772	26 757	6,71	9,60
Törökbálint	10 982	63	670	69	14	888	234	12 841	6,92	8,74
Zsámbék	4 420	26	332	34	11	428	70	5 174	8,27	9,63
Budajenő	1 471	3	114	4	3	143	60	1 687	8,48	12,03
Herceghalom	1 679	...	64	13	3	98	43	2 135	4,59	6,60
Nagykovácsi	6 102	7	227	16	5	307	319	7 095	4,33	8,82
Páty	6 282	138	159	30	14	376	112	7 009	5,36	6,96
Perbál	1 716	8	159	...	24	199	22	2 046	9,73	10,80
Pusztazámor	894	...	8	3	3	23	20	1 168	1,97	3,68
Remeteszőlős	700	...	19	4	...	35	29	779	4,49	8,22
Sóskút	2 586	14	30	27	111	202	31	3 057	6,61	7,62
Telki	3 165	–	125	9	7	174	141	3 661	4,75	8,60
Tök	1 083	29	20	6	5	61	18	1 341	4,55	5,89
Térség össz.	86 805	495	4 410	481	274	6 350	2 445	100 736	6,30	8,73
Megye össz.	1 045 276	20 719	30 176	5 649	7 463	71 033	15 296	1 217 476	5,83	7,09

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2011. évi Népszámlálás, saját szerkesztés

Amennyiben a hazai mellett más kisebbségek jelenlétét is figyelembe vesszük, megállapítható, hogy Biatorbágy lakosságának 8%-a tekinthető nemzetiségi származásúnak az anyanyelv, a családi, baráti közösségben használt nyelv alapján, ami csaknem 1%-ponttal haladja meg a megyei átlagot, de 0,7%-ponttal marad el a térségi átlaghoz képest.

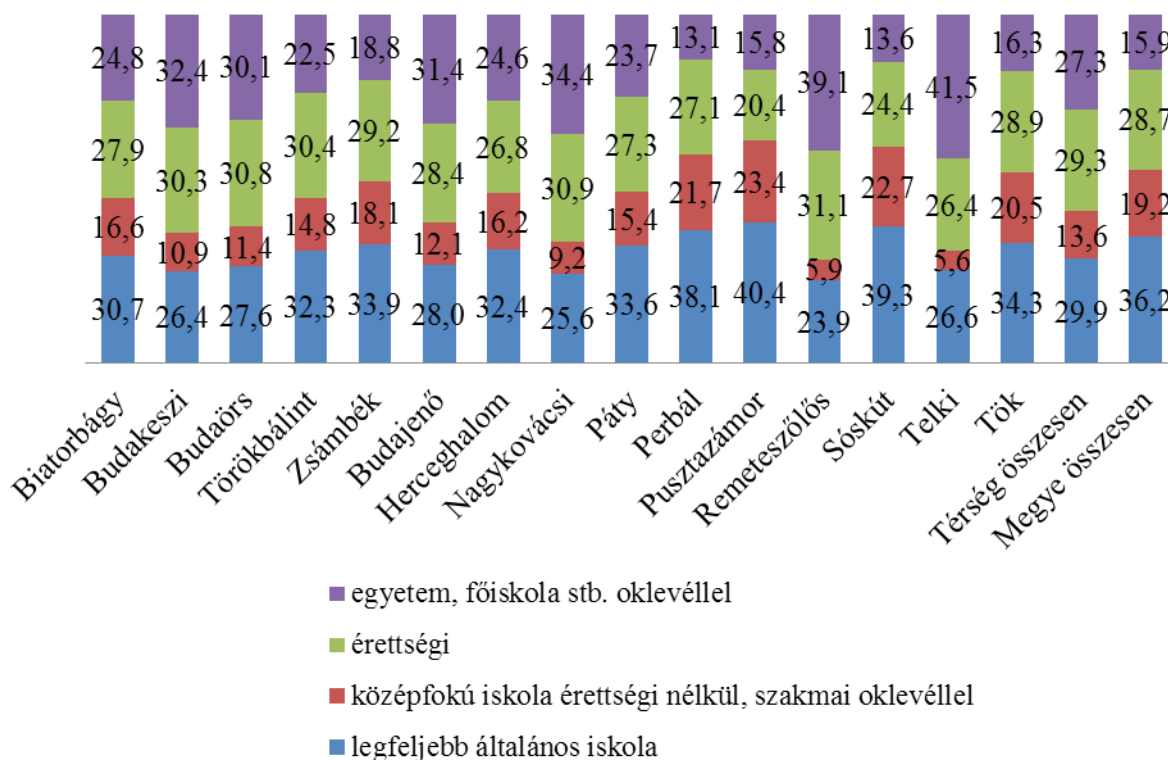
1.7.1.3 A népesség képzettségi színvonala

A népesség képzettségi, iskolai végzettség szerinti összetételét vizsgálva megállapítható, hogy rendkívül színes a megye és a térség településeinek lakossága ebben a vonatkozásban. Általános tendencia a felsőfokú egyetemi, főiskolai végzettséggel rendelkezők arányának növekedése 2001 és 2011 között mind megyei, mind térségi, mind pedig helyi viszonylatban.

Pest megyében átlagosan 9%-ról 16%-ra emelkedett az egyetem, főiskola stb. oklevéllel rendelkezők aránya a népességen belül. Biatorbágy ez a bővülés jóval átlagon felüli volt, hiszen az elmúlt évtizedben az egyetemi és/vagy főiskolai végzettségűek aránya két és félszeresére, 25%-ra emelkedett, ami viszont alatta marad a térségi 27,3%-os átlagnak.

Figyelembe kell azonban venni azt, hogy a Budapesti Agglomeráció nyugati oldalán fekvő települések országos viszonylatban is kiemelkedő iskolázottsági mutatókkal rendelkeznek. Az alábbi ábrán is látható, hogy Budakeszi, Budaörs, Budajenő lakosságán belül ez az érték 30%-ot meghaladó mértékű.

7.7. ábra. A 7 éves és idősebb népesség a legmagasabb befejezett iskolai végzettség szerint (2011., %)



Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2011. évi Népszámlálás, saját szerkesztés

Biatorbágy és a szomszédos települések lakosságának képzettségi szintjében jelentkező jelentős javulás egyrészt magyarázható az általános országos tendenciával, amelynek megfelelően a helybeli fiatalok egyre magasabb aránya vett részt a felsőoktatásban, és szerzett oklevelet főiskolai, egyetemi intézményben (ebben Budapest közelsége meghatározó jelentőséggel bír).

Másrészt a jelenség magyarázható a kedvező migrációs folyamatokkal, amelynek eredményeként – nem utolsósorban az új lakóterületi fejlesztések révén – fiatal, képzett lakosság áramlott a település(ek)re, tovább növelve a lakosság átlagos képzettségi szintjét.

7.8. táblázat. A 7 éves és idősebb népesség a legmagasabb befejezett iskolai végzettség szerint (2001, %)

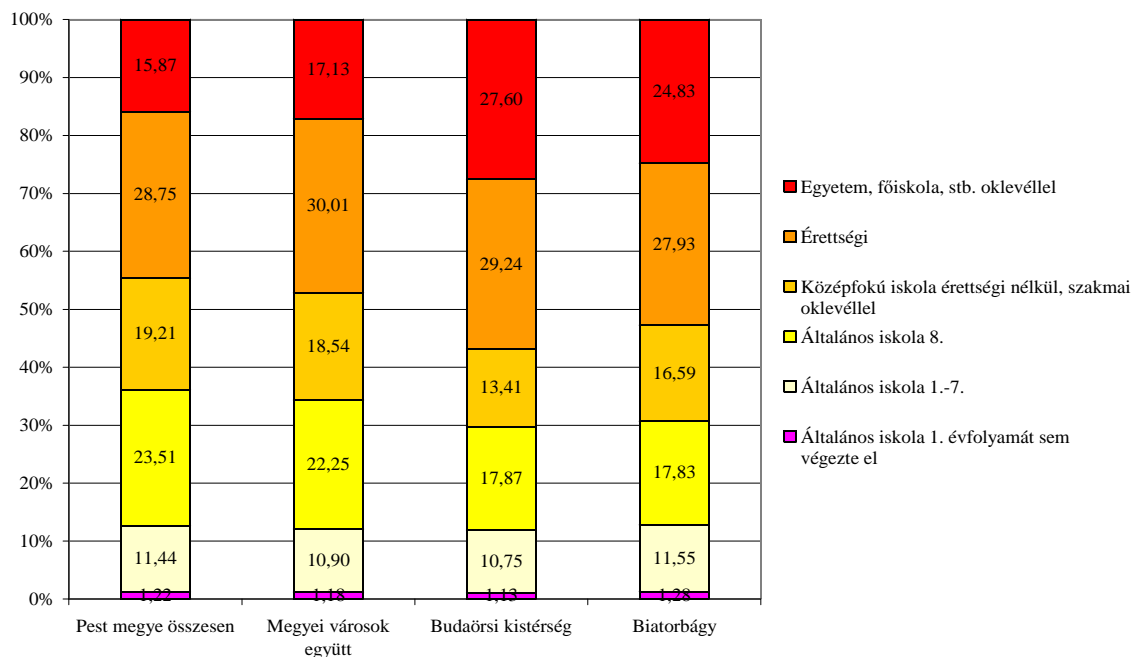
Terület	legfeljebb általános iskola	középfokú iskola érettségi nélkül, szakmai oklevéllel	érettségi	egyetem, főiskola stb. oklevéllel
Biatorbágy	42,42	22,77	22,15	10,60
Budajenő	37,02	18,47	21,62	20,34
Herceghalom	46,48	20,74	22,57	8,16
Nagykovács	34,02	16,37	22,73	23,47
Páty	42,94	21,98	22,02	11,22
Perbál	46,91	25,66	18,30	7,78
Pusztazámor	58,12	23,32	13,11	4,18
Sóskút	50,52	23,71	17,03	7,18
Törökbálint	40,20	19,72	23,99	13,04
Telki	29,39	14,04	24,97	29,15
Tök	46,29	20,27	21,07	9,90
Zsámbék	42,63	21,22	21,03	11,57
Térség összesen	41,59	20,66	21,95	13,27
Megye összesen	46,00	22,13	20,92	8,99

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2001. évi Népszámlálás, saját szerkesztés

A magasabb képzettségi szinthez a település oktatási rendszere nem tud hozzájárulni, mert Biatorbágyon jelenleg csak alapfokú oktatási intézmények működnek, ezért a 14 év feletti korosztály napi ingázásra kényszerül a környező települések és Budapest oktatási intézményeibe. Ennek megoldását jelentheti az önkormányzat hosszú távú oktatásfejlesztési koncepciója, amely helyi középiskola létrehozásával számol, erre vonatkozóan lásd a jelen koncepció oktatási fejezetét.

Az alábbi ábra mutatja Biatorbágy népességének magas kvalifikáltságát. Ez alapján a társadalmi jellemző alapján mutatkozik a legjelentősebb eltérés a területi összehasonlításban szereplő területi egységek átlagos adatai vonatkozásában, amely eltérő társadalmi-gazdasági alapot jelenthet a települések eltérő gazdasági fejlődése számára.

7.8. ábra. A 7 éves és idősebb népesség a legmagasabb befejezett iskolai végzettség szerint



Forrás: 2011. évi Népszámlálás, Központi Statisztikai Hivatal, 2011

A felsőfokú (egyetemi, főiskolai) végzettséggel, oklevéllel rendelkező lakosok aránya Pest megyében 15,87%. A mutató alapján a budaörsi kistérség országosan is kiemelkedő értékkel rendelkezik. Budapest legjobb helyzetben lévő kerületeinek adataihoz hasonló, hiszen a lakosság csaknem 30%-ának van egyetemi, főiskolai diplomája.

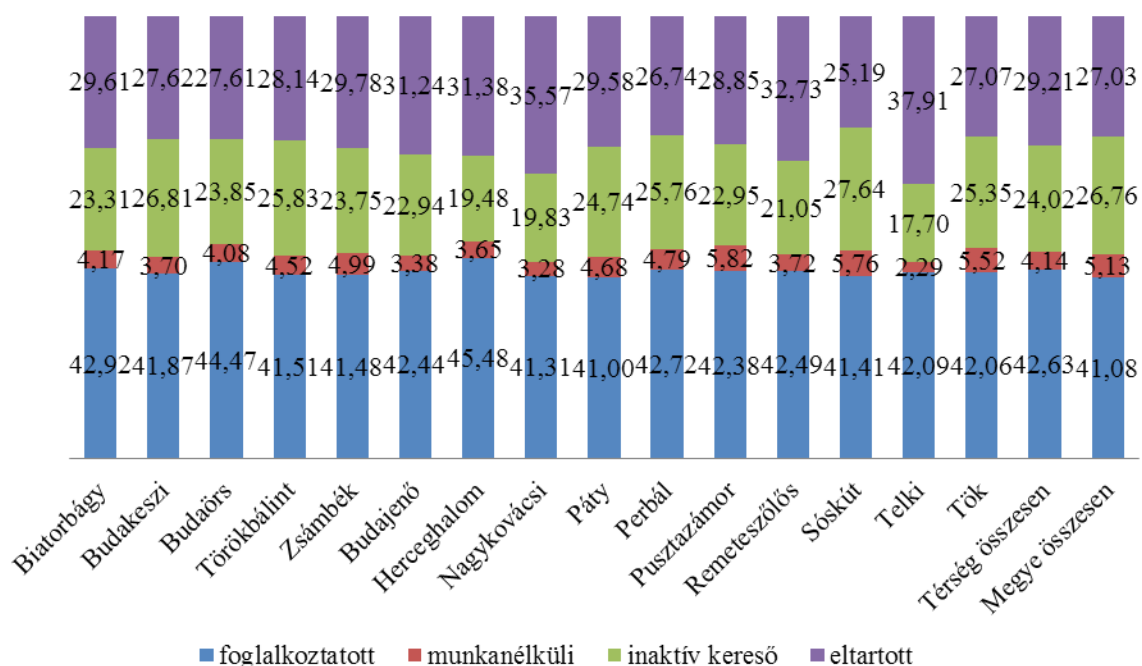
Biatorbágy a kistérségi átlagtól ugyan elmaradva, de a megye és a városok átlagát jelentősen meghaladva, közel 25%-os értékkel rendelkezik. A többi iskolai végzettséget jelző értékben a kép kiegyenlítettebb. A felsőfokú végzettséggel rendelkezők magas aránya szoros összefüggést mutathat a migrációs folyamatokkal, a Budapestről kitelepülők számához igazodóan.

1.7.1.4 A népesség gazdasági aktivitása, foglalkoztatási helyzete

Biatorbágy lakosságán belül a foglalkoztatási mutatók az elmúlt évtizedben jelentősen változtak, az elmúlt években a romló tendenciák megálltak, és lassú javulás jelei mutatkoznak, azonban a gazdasági válság után még messze nem regenerálódott a foglalkoztatási piac.

A 2001. évi Népszámlálás adatai alapján Biatorbágy munkanélküliségi rátája 2,4% volt, ami 2011-re 4,2%-ra emelkedett, azonban a megyei átlagnál 1%-ponttal alacsonyabb értékét megőrizte.

7.9. ábra. A népesség gazdasági aktivitás szerinti összetétele (2011, %)



Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2011. évi Népszámlálás, saját szerkesztés

A helyi munkanélküliségi mutató mind 2001-ben, mind 2011-ben megegyezett a térségi átlaggal. Lényeges előrelépés az elmúlt 10 évben a foglalkoztatottak arányának kismértékű növekedése. Ezzel szemben jelenösen csökkent az inaktív keresők köre, amely az elmúlt évtizedben 28,7%-ról 23,3%-ra csökkent.

7.9. táblázat. A népesség gazdasági aktivitás szerinti összetétele (2001, %)

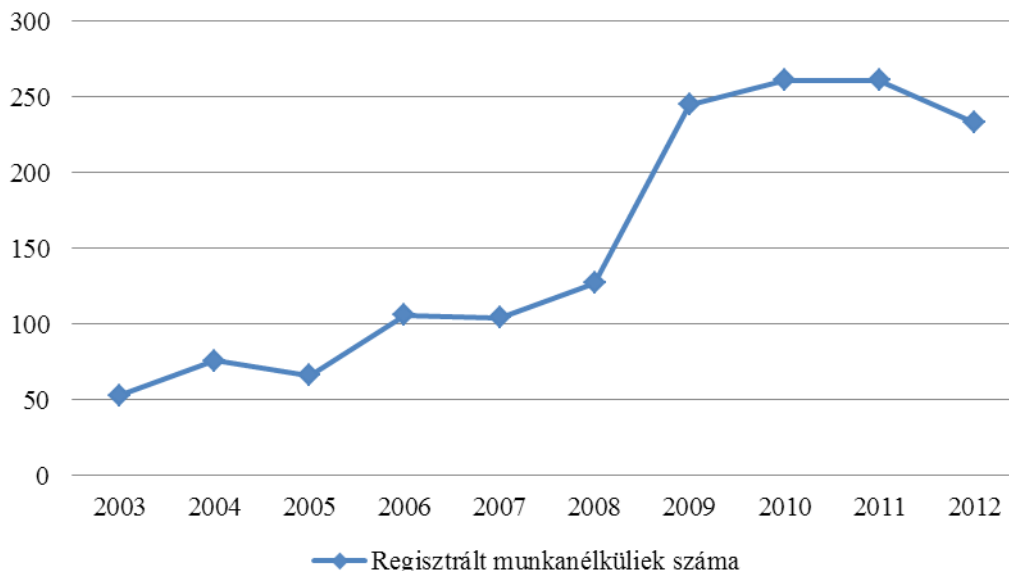
térség	foglalkoztatott	munkanélküli	inaktív kereső	eltartott
Budakeszi	43,28	2,36	26,95	27,40
Budaörs	45,35	2,29	23,66	28,70
Biatorbágy	41,36	2,41	28,71	27,52
Budajenő	40,90	1,32	26,96	30,83
Herceghalom	43,51	1,90	26,82	27,77
Nagykovácsi	43,17	2,10	21,83	32,89
Páty	40,71	2,66	26,27	30,36
Perbál	40,22	2,32	27,90	29,57
Pusztazámor	36,51	3,77	30,54	29,18
Sósút	38,27	3,24	30,81	27,68
Törökbálint	42,00	2,46	27,38	28,16
Telki	44,03	2,85	19,45	33,67
Tök	36,35	4,01	29,12	30,51
Zsámbék	39,26	2,76	26,01	31,98
Térség összesen	42,68	2,44	25,87	29,01
Megye összesen	38,44	3,27	30,15	28,15

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2001. évi Népszámlálás, saját szerkesztés

Biatorbágy lakosságának foglalkoztatási helyzete kiemelkedően jónak tekinthető. 2013. évben a nyilvántartott álláskereső átlagos száma 235 fő volt, ami csaknem megegyezett a 2012. évi

adatokkal (232 fő). A tendenciából leolvasható, hogy 2003. évhez képest (53 fő) a nyilvántartott álláskeresők száma majdnem az ötszörösére emelkedett 2010-re (263 fő). 2010-2011 között a nyilvántartott álláskeresők száma stagnált, majd az utóbbi években lassú csökkenésnek indult, jelenleg 220 fő (2014. év I. negyedév).

7.10. ábra. A regisztrált munkanélküliek számának alakulása (fő)



A település lakosságának relatív alacsony munkanélküliségét jelzi a relatív mutató⁴, amely 2013. évben 2,9%-on, jelenleg 2,3%-on áll, ami azt jelenti, hogy a települési munkanélküliség mértéke a megyei átlagos érték fele, és az országos érték harmada. Biatorbágy lakosságán belül a nyilvántartott álláskeresők aránya a térségi átlag (3,3%) alatt van.

7.10. táblázat. Munkanélküliségi mutatók Biatorbágyon és környezetében

	Nyilvántartott álláskeresők éves átlagos zárónapi száma (fő)*	Munkavállalási korú népesség száma (fő)**	Relatív mutató	Eltérés az országos átlagtól (8%, %-pont)	Az értékelhető települések között hányadik legalacsonyabb relatív mutatóval rendelkezik (max. 3164)
Biatorbágy	235	8007	2,9	5,1	127
Budakeszi	185	8887	2,1	6	52
Budaörs	718	18667	3,8	4,2	274
Törökbálint	288	8611	3,3	4,7	193
Zsámbék	226	3594	6,3	1,8	796
Budajenő	36	1256	2,9	5,1	124
Herceghalom	34	1370	2,5	5,6	84
Nagykovács	70	4744	1,5	6,6	21
Páty	124	4610	2,7	5,4	101
Perbál	75	1397	5,4	2,7	589
Pusztazámor	33	793	4,1	3,9	332
Remeteszőlős	5	469	1,1	6,9	9
Sóskút	108	2144	5	3	520
Telki	47	2314	2	6	49

⁴ Relatív mutató - a nyilvántartott álláskeresők a munkavállalási korú népesség %-ában.

Tök	60	920	6,6	1,5	872
Térség	2244	67783	3,3	4,7	-
Pest megye	40874	817661	5	3	-

*az egyén tartózkodási helye szerint

**KSH Népszámlálási adatok, 2013. január 1-i állapot szerint (a 15-61 éves népesség)

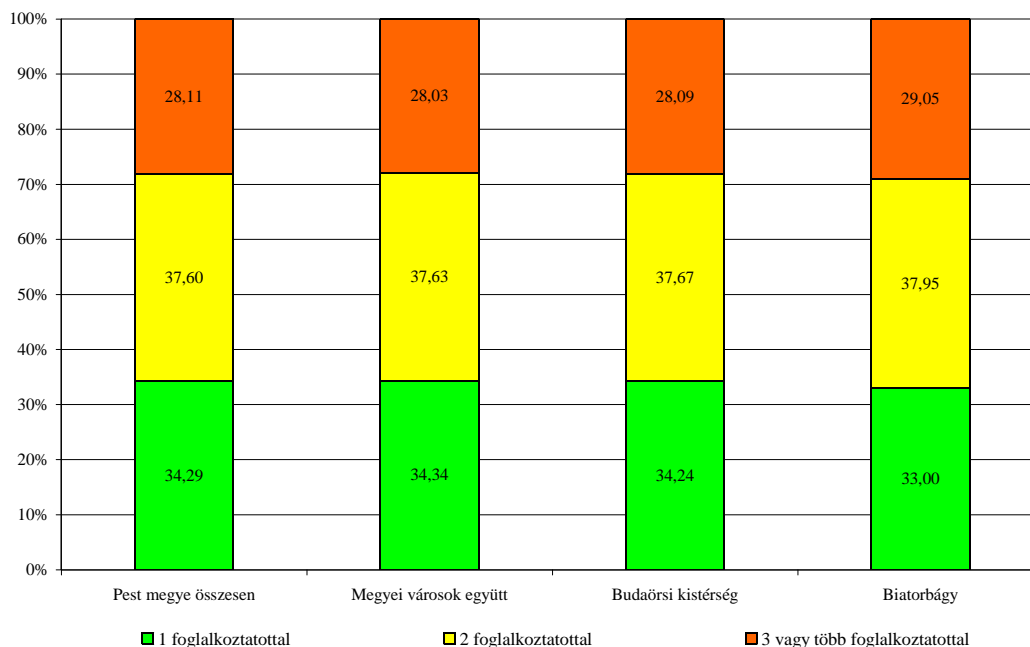
Forrás: Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2013.

Biatorbágy a háztartások foglalkoztatási vizsgálata alapján is szignifikánsan eltér az összevetésben szereplő területi egységek adataitól. A 100 háztartásra jutó foglalkoztatottak száma nevű mutató adatai alapján kiemelhető, hogy az országos összehasonlításban kedvező adatokkal rendelkező pest megyei átlagos értéket jóval meghaladja vizsgált településünk értéke: Biatorbágy háztartásaira átlagosan 1,18 foglalkoztatott jut szemben a megye 1,09-es értékével.

Megemlítendő, hogy az adatok jelzik Pest megyében a városi rangú települések (1,1 érték) relatív jobb foglalkoztatási helyzetét, továbbá az agglomeráción belül a budaörsi kistérség (1,14 érték) kedvezőbb foglalkoztatási viszonyait.

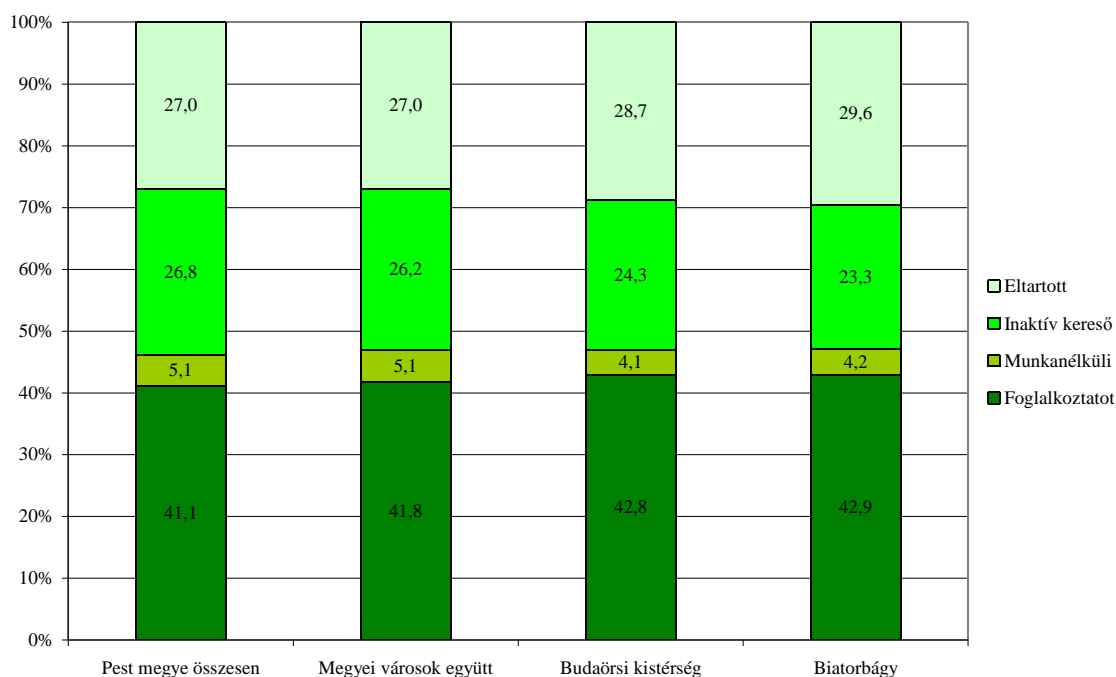
Alábbi ábra tükrözi a háztartások megoszlását a foglalkoztatottak száma szerint. Az adatok azt mutatják, hogy a háztartásokon belül felülreprezentált a két-, vagy többkeresős családok aránya, hiszen mintegy 1,5%-kal magasabb (67%) a biatorbágyi háztartások esetében a 2 vagy ennél több foglalkoztatottal rendelkező háztartások aránya a megyei átlagos értékhez képest.

7.11. ábra. A háztartások megoszlása a háztartásban élő foglalkoztatottak száma alapján



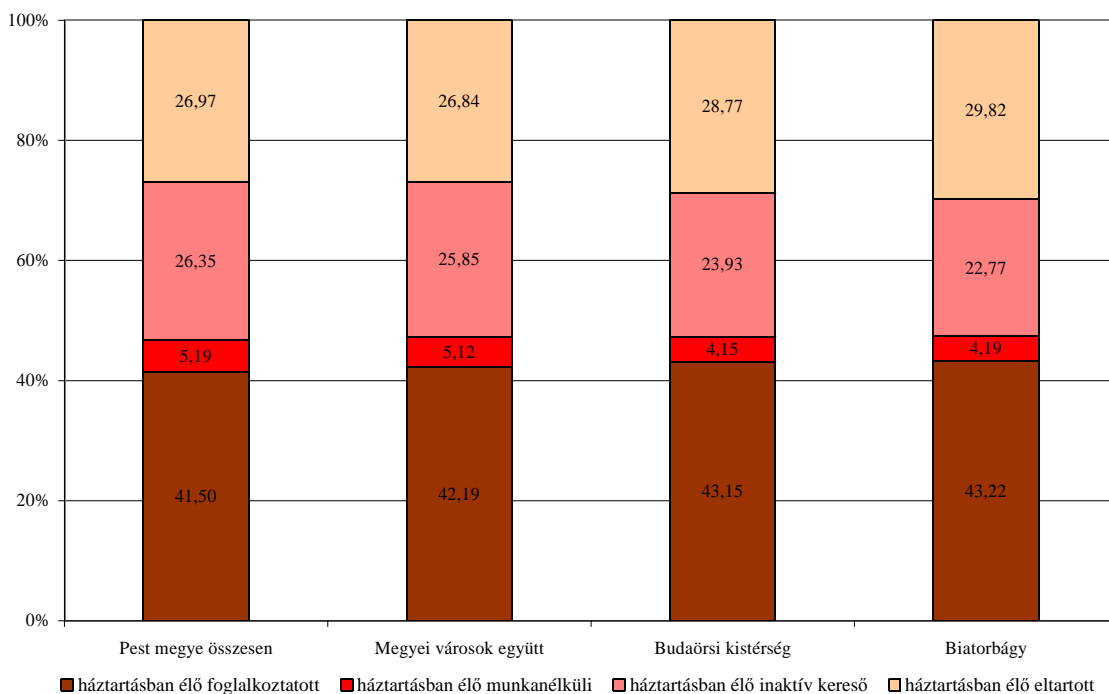
Forrás: 2011. évi Népszámlálás, Központi Statisztikai Hivatal, 2011.

7.12. ábra. A népesség gazdasági aktivitás szerinti megoszlása



Forrás: 2011. évi Népszámlálás, Központi Statisztikai Hivatal, 2011

7.13. ábra. A háztartások a háztartásban élők gazdasági aktivitási összetétele szerint



Forrás: 2011. évi Népszámlálás, Központi Statisztikai Hivatal, 2011.

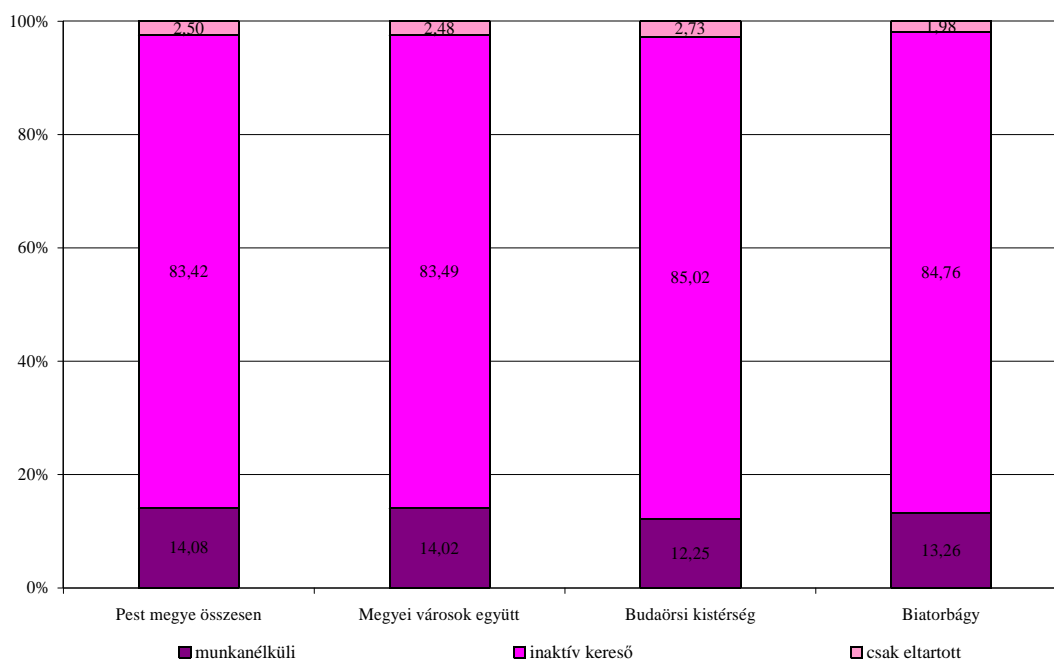
A népesség és a háztartások gazdasági-foglalkoztatási szempontú elemzése keretében a fenti ábrák mutatják, hogy az eltérő területi szinteken milyen foglalkoztatási jellemzői vannak a lakosságnak és különösen a háztartásoknak.

Biatorbágy népességén belül csaknem 2%-ponttal haladja meg a megyei átlagos foglalkoztatás értékét a foglalkoztatottak száma. Mind a megyei, mind a megyei városi összevetésben alacsony a munkanélküliek aránya. Biatorbágy az országos összevetésben kiemelkedően kedvező helyzetben lévő budaörsi kistérség átlagos munkanélküliségi adataihoz illeszkedik.

Fontos kiemelni, hogy a lakosság sajátos demográfiai összetételére (magas a gyermekek száma) utal, hogy a háztartásban élő eltartottak aránya csaknem eléri a 30%-ot, szemben pl. a megyei 26,97%-os értékével. *A következő generáció magas színvonalú képzésével jelentős jövőbeli gazdasági potenciál rejtőzik a lakosság demográfiai összetételében.*

Az alábbi ábra megerősíti a biatorbágyi háztartások magas gazdasági aktivitási jellemzőit. A területi összevetésben Biatorbágyon a legalacsonyabb – 2% alatti – a csak eltartott tagokkal rendelkező háztartások aránya. A pest megyei átlag 2,5%.

7.14. ábra. A háztartások belső megoszlása a háztartásban élő gazdaságilag inaktívak szerint



Forrás: 2011. évi Népszámlálás, Központi Statisztikai Hivatal, 2011.

1.7.1.5 A népesség jövedelmi helyzete

A népesség jövedelmi és szociális helyzetét egyrészt az önkormányzati szociális ellátásban részesültek száma, másrészt a szociális ellátás összege alapján vizsgáljuk, ezen kívül elemezzük a személyi jövedelemadó adatokat.

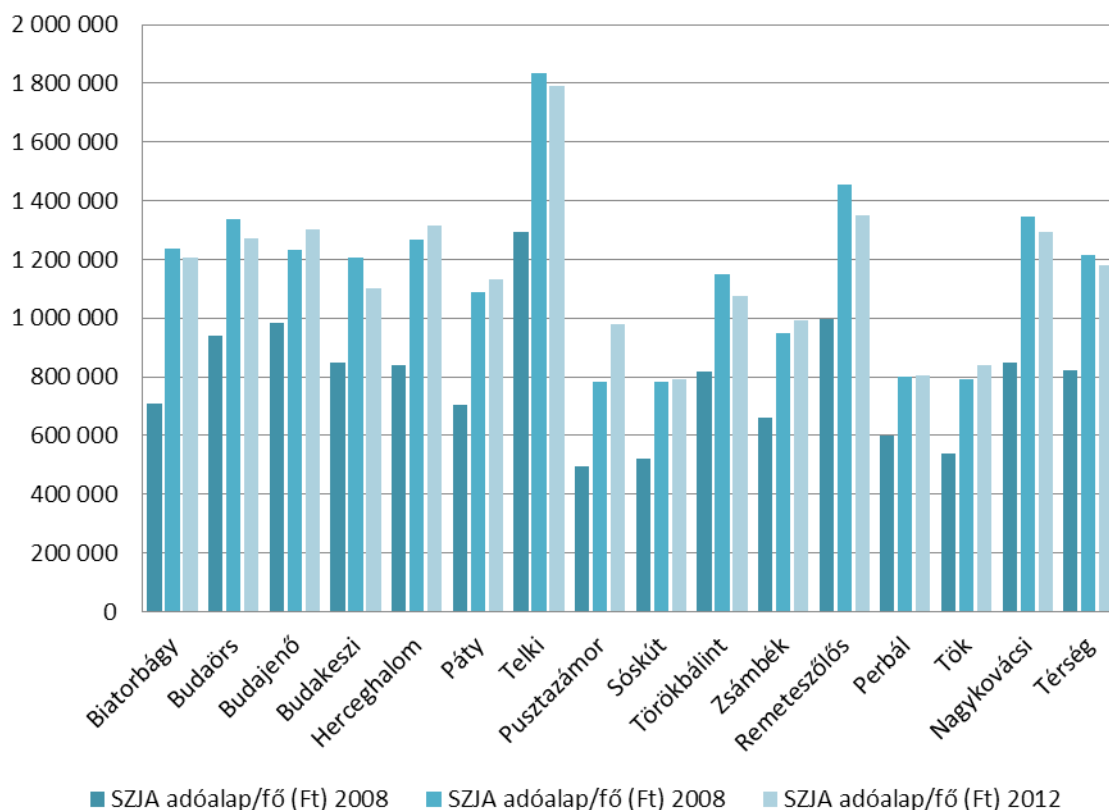
Az alábbi táblázat foglalja össze a legjelentősebb önkormányzati szociális ellátási formákat, amelyek alakulását vizsgáltuk a válságot megelőző évhez képest. Biatorbágy esetében a lakásfenntartási támogatásban részesültek lakosságszámhoz mért aránya a 2007. évi 0,5%-ról 0,8%-ra emelkedett 2012. évre. Az átmeneti segélyben részesültek száma a lakosságszám arányában nem változott, 2,7%-os érték jellemezte Biatorbágyot 2007-ben és 2012-ben egyaránt. A rendszeres szociális segélyben részesítettek átlagos aránya 0%-ról 0,1%-ra nőtt a kérdéses időszakban, míg a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesítettek átlagos aránya 0,6%-ról 1,1%-ra.

7.11. táblázat. Önkormányzati szociális ellátások lakossághoz viszonyított arányának megoszlása

Önkormányzati szociális ellátás típusa	Bia-torbágy	Buda-keszi	Buda-örs	Török-bálint	Zsám-bék	Buda-jenő	Herceg-halom	Nagy-kovácsi	Páty	Perbál	Pusztazámor	Remete-szőlős	Sós-kút	Telki	Tök
Átmeneti segélyezés esetei (pénzbeni és természetbeni) [eset]	3,10	2,16	14,43	13,49	1,95	1,22	5,03	1,42	5,62	2,25	14,86	3,81	4,41	0,54	5,84
Rendkívüli gyermekvédelmi támogatás esetei (pénzbeni és természetbeni) [eset]	3,97	3,06	5,63	11,26	0,11	0,53	1,63	1,04	0,06	1,64	1,75	0,00	2,71	1,84	0,65
Lakásfenntartási támogatásban részesültek száma (pénzbeni és természetbeni) [fő]	0,82	0,24	1,68	0,48	0,88	0,75	0,62	0,46	1,60	0,66	2,84	0,41	0,82	0,30	0,72
Átmeneti segélyezésben részesültek száma (pénzbeni és természetbeni) [fő]	2,72	1,09	2,84	7,93	1,42	1,01	3,26	0,90	2,83	1,78	14,19	0,82	1,79	0,43	3,39
Rendkívüli gyermekvédelmi támogatásban részesültek száma (pénzbeni és természetbeni) [fő]	2,22	1,60	2,28	7,14	0,11	0,43	1,53	0,35	0,06	1,31	0,75	0,00	1,26	0,87	0,65
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesítettek átlagos száma [fő]	1,06	1,05	2,11	2,64	3,50	1,17	1,68	1,33	3,71	2,91	3,67	0,00	3,78	0,68	3,46
Rendszeres szociális segélyben részesítettek átlagos száma (rendelkezésre állási támogatásban részesülők adatai nélkül) [fő]	0,08	0,14	0,13	0,14	0,17	0,37	0,10	0,03	0,16	0,28	0,08	0,00	0,25	0,03	0,36

Forrás: Területi Statisztikai Adatok Rendszere, TEIR, 2012., saját szerkesztés.

A szűkebb térséghez tartozó települések szociális ellátási mutatóival összevetve megállapítható, hogy Biatorbágy a középmezőnyben foglal helyet, tehát a lakosság szociális helyzete átlagosnak tekinthető a térségén belül, ami azonban országos összevetésben kedvező pozíciót takar. Budaörs, Pusztazámor, Páty, Törökbálint jellemzően rosszabb szociális mutatóval rendelkezik, míg a másik végletet Telki, Nagykovácsi, Budajenő jelenti.

7.15. ábra. Az egy főre jutó személyi jövedelemadó alap értékének alakulása

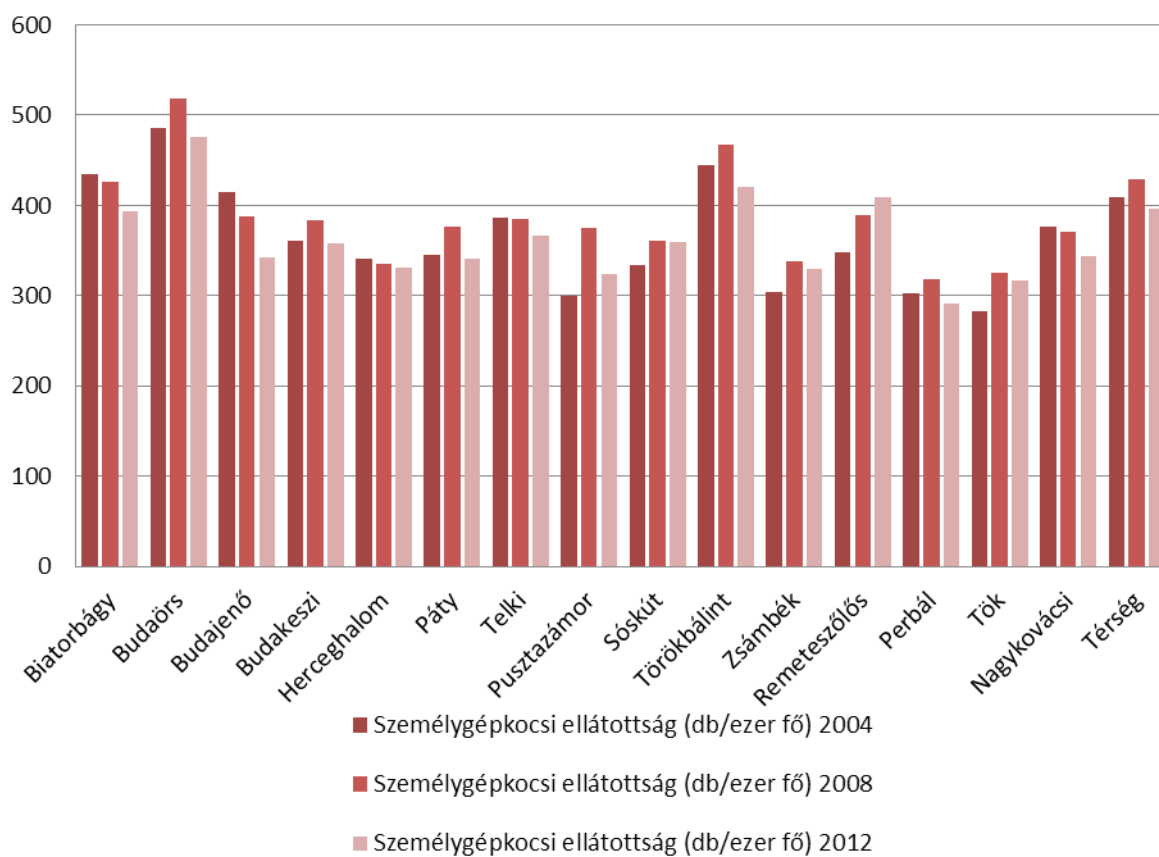
Forrás: Nemzeti Adó- és Vámhivatal, TEIR, 2012., saját szerkesztés

Biatorbágy jövedelmi viszonyait jól tükrözi a személyi jövedelemadó alap egy lakosra jutó értékének alakulása. A fenti ábra szemlélteti, hogy 2004-2012 között a város térségében miként változott az SZJA-alap egy főre jutó értéke. Megállapítható, hogy Biatorbágy esetében a térségi átlag közeli a jövedelmi pozíció, ami 2004 és 2008 között mintegy 75%-kal bővült.

A válság hatására a lakossági fajlagos jövedelem visszaesett, Biatorbágyon és a térség legtöbb településén még 2012-ben sem érte el a jövedelmi helyzet a válságot megelőző évek szintjét. Jellemzően a kis települések jövedelmi helyzete mutat jobb állapotot 2008-hoz képest (Páty, Perbál, Pustazámor, Tök).

A jövedelmi színvonalat jelző közvetlen indikátorok mellett a vizsgálatba bevonásra került más, közvetett mutató is, amelynek alakulása szoros korrelációt mutat egy település társadalmának jövedelmi viszonyaival.

Az alábbi ábra a személygépkocsi-ellátottság, azaz a személygépkocsik számának 1000 főre vetített értékét mutatja. Biatorbágy személygépkocsi-ellátottsági értéke, miként személyi jövedelemadó alap egy főre jutó értéke, a térségi átlag közelében volt 2008. és a 2012. évben, a 2004. év értéke jelentősen meghaladta azt, nála csak Budaörs és Törökbálint értéke volt magasabb.

7.16. ábra. Személygépkocsi-ellátottság alakulása és megoszlása

Forrás: KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere, TEIR, 2004., 2008., 2012., saját szerkesztés

Jelzés értékű, hogy az elmúlt 10 évben a személygépkocsi-ellátottság a településen 10%-kal, folyamatosan csökkent, de így megőrizte helyét a listát vezető települések között. A visszaesés egyik tényezője lehet a vállalati személygépkocsik számának csökkenése, amely a gazdasági válsággal magyarázható. Biatorbágyon 2012-ben a természetes személy által üzemeltetett személygépkocsik aránya 12%-volt a személygépkocsi állományon belül

1.7.2 Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

Biatorbágyon sem a bel-, sem a külterületen nem alakult ki szegregátum, azonban a külterületre költöző emberek száma és anyagi helyzete, valamint a műszaki infrastruktúra állapota miatt három városrész nevezhető szegregációval veszélyeztetett területnek. A Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat, valamint az önkormányzat tapasztalatai szerint ezek a városrészek a következők: Szarvas hegy, Kutya hegy, Ürge hegy.

Ezek a területek természetes úton alakulnak ki. A területen a közszolgáltatás szintje nagyon alacsony, ezt jelzi többek között az is, hogy a villanyáramon kívül más közmű nincs (vezetékes ivóvíz sem), ezen kívül burkolatlan utak, hiányos közvilágítás jellemző. A város ezen részeiben más szolgáltatások is hiányoznak (pl.: élelmiszerbolt). A közösségi közlekedéstől távol esnek.

A szegregációval veszélyeztetett területek társadalmára jellemző, hogy a társadalom alacsonyabb rétegeinek migrációs célterülete. A spontán szegregációt eredményező migráció több forrásból táplálkozik, egyaránt érinti a területeket a Budapestről való kiköltözés, és vidékről, illetve más országokból való bevándorlás. Ugyanakkor érzékelhető a település belterületéről való költözés is.

Biatorbágy szegregációval veszélyeztetett külterületeinek társadalmára jellemző, hogy egyre inkább költöznek életvitelszerűen gyermekes családok. A 2013. évi adatok szerint ezekről a városrészekből óvodába összesen 42 fő jár, általános iskolába pedig a 22 fő jár. Összesen tehát naponta az oktatási intézményekbe 64 gyermek jár a külterületi szegregációval veszélyeztetett területekről. Az önkormányzat tudomása szerint a területen élők szomszédsági alapon összefognak a beutazást illetően (pl. egy autóba több család gyermekét is szállítják), azonban a szegénység azon szintje is jelen van a területeken, amely egyes családoknak még a intézményekbe való bejutást sem tudja lehetővé tenni a családoknak.

A térbeli-társadalmi rétegződés elemzése szempontjából számos információt nyújt a város 2009. évben készített szociális térképe, amely a település szociális helyzetét a választókerületi szinten vizsgálta az intézményi adatok, és terepkutatás által. A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a lakosság szociális helyzete a város délnyugati, déli részén (7, 8., 10. választókerületek), valamint a keleti részén (1., 2., 3.) a legsérülékenyebb, relatív rossz pozícióban lévő, a város középső, és különösen északi – új építésű – része tekinthető szociális értelemben magasabb státuszban lévőnek. A vizsgálat megállapította, hogy a város újonnan beépített városrészében jelentős számú elutasítással találkozott a felmérés során, a helyi közösség lényegesebben zártabban él, mint a település más városrészeiben.

A városban nincs etnikai alapú elkülönülés, és konfliktus. A meglévő nemzetiségi csoportok önálló önkormányzattal rendelkeznek (német, görög, lengyel, ruszin). Programjaikkal színesítik a város életét, építik a közösséget.

Az elmúlt két és fél évtized dinamikus lakosságszám emelkedése következtében mintegy 5000 fő, a település lakosságának 40%-a új lakónak, beköltözőnek tekinthető, akiknek a tájékoztatása, a település életébe való bevonása már szervezeteken keresztül is folyik. A beköltözési hullám kezdeti szakaszában tapasztalható beköltöző-öslakos feszültség az utóbbi időszakban jelentősen oldódott.

1.7.3 Települési identitást erősítő tényezők

A fejezetben a történeti és kulturális adottságok, a társadalmi és civil élet, a szokások és hagyományok, a nemzetiségi kötődés, vallási közösségi élet stb. jellemzőit vettük figyelembe.

Biatorbágyon a közösségi élet (egyesületek, alapítványok, szakkörök, klubok, stb.) nagyon sokszínű. Mindenki megtalálhatja a számára megfelelő csoportot és kapcsolódást. Biatorbágy Önkormányzata 1992-ben alapította közművelődési intézményét, amely jelenleg a városban három egymástól néhány kilométerre lévő telephelyen működik. Az egykori vasútállomásból művelődési házzá, illetve Faluházzá alakított és kibővített impozáns épületegyüttes, a torbágyi településrészen lévő hangulatos Közösségi Ház, valamint a Bián működő harmincezer kötetes Karikó János Könyvtár a közművelődés elsődleges színtere Biatorbágyon.

A kulturális élet másik színterét oktatási intézmények jelentik, amelyek közül a Pásztai Miklós Alapfokú Művészetoktatási Intézmény, valamint a Magyar Műhely Általános Művelődési Központ Czuczor Gergely Tagiskola játszik fontos szerepet. Utóbbi iskola egy osztállyal, felmenő rendszerben kezdte meg működését a 2012-13. tanévben.

A nemzetiségi hagyományok őrzése, ápolása, a vallási kötődés több intézményben testet ölt, és mutatja a település sokszínű identitását, a kisközösségek jelenlétét. A német nemzetiségi kötődést jeleníti meg a Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola, amely intézmény névadója Dr. Ritsmann Pál volt az utolsó Torbágyon született német ajkú pap. Pitypang Óvodában német nemzetiségi csoport működik, a településen élő német nemzetiségű családok gyermekei részére.

A vallási kötődést erősíti a Biai Református Általános Iskola, amely nyolc évfolyamos általános iskolát a Biai Református Egyházközség Presbitériuma alapított 2012 tavaszán. A településen öt vallási közösség található, amelyek közül a katolikus és a református egyház külön egyházközséggel, gyülekezettel rendelkezik a biai és a torbágyi településrészen. 1946-tól működik a városban a Biatorbágyi Keresztyén Testvér Gyülekezet. Az egyházak, gyülekezetek, templomok működése magán viseli a két falu egyesüléséből keletkezett települési sajátosságokat, mindkét egykori településmagban működik egy-egy katolikus és egy-egy református templom, amelyek kiszolgálják a gyülekezetek tagjainak igényeit.

Figyelemre méltó, hogy az elmúlt két népszámlálás közötti időszakban a felekezeti hovatartozását vállaló hívők száma 245 fővel, kis mértékben nőtt, azonban a jelentős népességszám emelkedésnek köszönhetően a hívők aránya jelentősen csökkent. A 2001. évi Népszámlálás adatai szerint Biatorbágy lakóinak háromnegyede, a 2011. évi Népszámlálás szerint már csak alig több mint a fele (53,6%) vallotta magát valamely felekezethez tartozónak. A megyei átlag ebben a mutatóban 52,7%, a térségi átlag 51,1%, tehát Biatorbágy lakosságának vallásossága kismértékben erősebb, mint a megye, vagy a térségi települések lakosságáé.

A jelentős csökkenés mögött az áll, hogy míg 2001-ben csak a megkérdezettek 10%-a nem válaszolt a felekezeti hovatartozásról szóló kérdésre, addig 2011-ben ez az arány már 27,9% volt. A vallási közösséghez, felekezethez nem tartozók aránya az elmúlt évtizedben 10,9%-ról 16,6%-ra emelkedett.

Biatorbágyon számos civil szervezet végzi tevékenységét, amely szervezetek a kultúra, a környezetvédelem, a szociális és bűnmegelőzési területen működnek. A civilszervezetek listája külön mellékletben található.

A helyi szervezeteken keresztül sok önkéntes munkát végeznek a város lakói (pl.: játszóterek játékaiknak lefestése, kirándulóhely szépítése, madármegfigyelő kialakítása, szemétszedés, stb.). Az Önkormányzat rendszeresen tart lakossági fórumot, ahol ki-ki elmondhatja a város ügyében megfogalmazódó véleményét. A város éves rendezvénytervet készít, amit széles körben megvitatnak, publikálnak. Széleskörű együttműködésben valósulnak meg ezek a programok.

1.8 A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

A munkarészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012. sz. Korm. rendelet alapján tárgyaljuk.

1.8.1 Humán közszolgáltatások

1.8.1.1 Egészségügy

Biatorbágyon megfelelő számú háziorvos és gyermekorvos működik, a település más-más részeiben, így a háziorvosi ellátás a város minden pontjáról jól elérhető. A védőnői szolgáltatás évről-évre létszámban bővül. A városban az Egészségház 2009 óta szakorvosi rendelőintézetként működik.

Az Egészségház 16 szakellátásnak ad otthont modern, korszerű épületben, a város központjában, amely szintén biztosítja a szolgáltatások megfelelő elérhetőségét. Az intézmény ügyfélköre nem csak Biatorbágyra terjed ki, az egészségügyi ellátást még a környező települések lakói is igénybe veszik. Az orvosi ügyelet 24 órában áll rendelkezésre.

A város költségében elkülönítetten szerepel az egészséges Biatorbágyért programra 10 mFt. A helyi szakemberek tevékeny részvételével megelőző és szűrő programok vannak (pl. dohányzásról leszokás, Egészségnap, lisztérzékenység szűrése, védőoltás, stb.).

Biatorbágy együttműködési szerződésben gondoskodik a kora gyermekkori szűrésről és fejlesztésről. Ellátási szerződés keretében működik a fogyatékos személyek nappali ellátása, foglalkoztatása. A támogató szolgáltatást társulási formában látják el.

Az oktatási intézmények alkalmaznak fejlesztő pedagógusokat. Az Önkormányzat biztosítja a nevelési tanácsadás működését. Az oktatásban az SNI-s gyermekeknek finanszírozza a megfelelő iskolába történő eljutását (Budaörs, Budapest).

1.8.1.2 Oktatás, nevelés

Bölcsődei ellátás: Biatorbágyon egy bölcsődei intézmény, a Gólyafészek Bölcsőde végzi a bölcsődei ellátást. Az intézmény az Új Széchenyi Terv keretében 250 millió Ft támogatásból valósult meg, 2012 nyarán kezdte meg tevékenységét. A bölcsőde 72 férőhelyes. Az alapellátáson túlmenően további gyermekek nappali ellátására nyújt lehetőséget az épület az időszakos gyermekfelügyelet biztosításával és játszócsoport kialakításával.

Óvodai ellátás: A városban a Benedek Elek Óvoda öt telephelyen végzi tevékenységét, 22 csoporttal, összességében 510 férőhellyel, csoportonként 18-32 fős létszámmal. Egy évtizeddel ezelőtt az óvodai ellátás a városban három feladat-ellátási helyen, és 240 férőhellyel üzemelt, 11 gyermekcsoportban. Napjainkra ezek az adatok minden tekintetben közel megduplázódtak, vagy azt meghaladó mértékben nőttek.

A torbágyi településrészen a Vadvirág Óvoda (Fő utca 61.), valamint a Pitypang Óvoda (Szent László utca 48.), a biai településrészen a Csicsergő Óvoda (Bajcsy-Zsilinszky utca 13.) és a

Legóvár Óvoda (Szentháromság tér 6.) működik. Az újonnan épült lakóterületeken a Dévai u 1. alatt működik óvodai intézmény (Meserét Óvoda). Az elmúlt években a Fő utcai Vadvirág és a Bajcsy Zsilinszky utcai Csicsergő Óvoda fejlesztésen, bővítésen és átalakításon esett át. A Dévai úti és a Legóvár Óvoda új óvoda, előbbi 2006. októberben, utóbbi 2010. január 11-én nyitotta meg a kapuit.

8.1. táblázat. Főbb óvodai adatok

Óvoda	Cím	Csoport	Férőhely
Vadvirág óvoda	Fő u. 61.	4	95
Pitypang óvoda	Szent László u. 48.	3	57
Csicsergő óvoda	Bajcsy. u.13.	6	138
Meserét óvoda	Dévai u. 1	6	145
Legóvár óvoda	Szentháromság tér 6.	3	75
Összesen:		22	510

Forrás: www.biatorbagy.hu adatai alapján saját szerkesztés

Az elmúlt években jelentősen gyarapodott az óvodai kapacitás Biatorbágyon, de még mindig jelentősen elmarad az igényektől. Az 510 férőhelyre 2012-ben is 570 fő volt az óvodába beírt gyermekek száma.

Általános iskolai oktatás

Az óvodai és bölcsődei ellátáshoz hasonlóan a kapacitásait teljese mértékben kihasználva működik a város általános iskolai oktatási rendszere. Az általános iskolai feladat-ellátási helyek száma Biatorbágyon hat. Az intézményekben 42 általános iskolai osztály működik. A Biai és a Torbágyi Általános Iskola mellett 2012-ben kezdte meg működését a Biai Református Általános Iskola.

A városban tanuló általános iskolások száma a nappali oktatásban a 2012. évben 893 fő volt. 10 évvel korábban ez az érték 700 fő volt, az oktatás két feladat-ellátási helyen folyt, mindössze 34 osztállyal. Ezen belül 2003-ban a nemzetiségi, etnikai oktatásban tanulók száma az általános iskolába 144 fő volt, amely létszám 2012-ben 250 főt tett ki. Más településről bejáró általános iskolai tanulók száma Biatorbágyon a nappali oktatásban 27 fő. Tekintettel arra, hogy a 7-14 éves iskolaköteles korosztály létszáma meghaladja az 1200 főt, több mint 300 általános iskoláskorú biatorbágyi diák jár más településre iskolába, minden negyedik.

Az iskolai kapacitás bővülését azonban jóval meghaladó mértékű a tanköteles korba érő korosztályok létszáma, amely átlagban meghaladja a 200 főt. Biatorbágy Önkormányzata ezért 2011-ben hosszú távú fejlesztési tervet készített az iskola kérdés megoldására, amely az elkövetkező húsz évben, nagyságrendileg 16 ezer lakossal, és 1600 általános iskoláskorú gyermekkel számolt. A koncepció óta eltelt 3 évben a népességnövekedés üteme lelassult, amelynek további lassulásával, de a népességnövekedés pozitív egyenlegével kalkulálunk, amely alapján 20 év elteltével kb. 15 ezer fős lakosságszám prognosztizálható.

A helyi oktatási intézményfejlesztési elképzelések között szerepel a mind a biai, mind pedig a torbágyi általános iskola fejlesztése, korszerűsítése, bővítése, és az alapfokú oktatás mellett a középfokú oktatás műszaki és intézményi feltételeinek megteremtése.

Egyéb oktatási, nevelési tevékenységek

Pászti Miklós Művészeti Iskola. Az 1992-ben szülők kívánságára, pedagógusok összefogásával és az önkormányzat segítségével megalakult öt tanszakos zeneiskola mára – magába fogadva a társzművészeti ágakat is (néptánc és képzőművészet) – mintegy 500 gyerek

számára teszi lehetővé a helyben való hozzáférést a zene- és művészetoktatáshoz. Napjainkban már zongora, hegedű, cselló, ütő, gitár, hárfa, fuvola, oboa, klarinét, furulya, trombita és mélyrézfúvós hangszerek, népzene, néptánc és képzőművészeti oktatás-nevelésben részesülhetnek a városban élő gyermekek.

Magyar Műhely ÁMK Czuczor Gergely Tagiskola. Az intézmény a mezőörsi Magyar Műhely Általános Művelődési Központ tagiskolájaként működik Biatorbágyon 2012 óta. A torbágyi iskola adott helyet az intézménynek a 2012/13-as és a 2013/14-es tanévben. Az iskola a 2014/2015-ös tanévtől már a végleges helyen, a Sándor kastélyban folytathatja tevékenységét. A két osztályban összesen 41 fő tanul.

1.8.2 Esélyegyenlőség biztosítása

Összhangban az Egyenlő Bánásmódról és az Esélyegyenlőség Előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény, a helyi esélyegyenlőségi programok elkészítésének szabályairól és az esélyegyenlőségi mentorokról szóló 321/2011. (XII.27.) Korm. rendelet és a helyi esélyegyenlőségi program elkészítésének részletes szabályairól szóló 2/2012. (VI.5.) EMMI rendelet rendelkezéseivel, Biatorbágy Város Önkormányzata Esélyegyenlőségi Programban rögzíti az esélyegyenlőség érdekében szükséges feladatokat. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 102/2013. (06.27.) Öh. sz. határozatával fogadta el a város Helyi Esélyegyenlőségi Programját, amelyet a Biatorbágyi Családsegítő Központ és Gyermejkölési Szolgálat készített. Biatorbágy a helyi esélyegyenlőségi program megalkotásával meg kívánja erősíteni lakosainak biztonság érzetét. Elősegíti a helyben maradást, a felnövekvő nemzedékek számára lehetőségeket kíván teremteni a tanulásra, az értelmes szabadidő eltöltésre, a helyi társadalomba történő integrálódásra. A gyermekek és fiatalok körében erősíteni akarja Biatorbágy a sport szeretetét és művelését. A munkaképes korú lakosságnak igyekszik minél inkább helyben végezhető munkát teremteni, a munkába járást megkönnyíteni. A nők esélyegyenlőségét azáltal kívánja elősegíteni, hogy családbarát munkahelyeket kialakítását ösztönzi, és a gyermeknevelést segítő szolgáltatásokat működtet.

A város vezetése csökkenteni szándékozik a hátrányos helyzetű emberek leszakadását, és meg kívánja előzni azt, hogy szegregált állapot településrészek, vagy embercsoportok esetében kialakuljon. A fogyatékos személyekkel kapcsolatban növelni akarja a város az akadálymentesen megközelíthető közintézmények és helyek számát, az ügyintézésben pedig lépéseket tesz a könnyebb és akadálymentes módzatok felé. Az idősödő lakosságnak olyan megoldásokat dolgoz ki, amelyekkel minél tovább aktív tagjai maradhatnak a város társadalmi életének, egészségüket megőrizhetik, információhoz juthatnak, és ha szükségét látják, megfelelő és jó szintű ellátást vehessenek igénybe.

A város Önkormányzata az Esélyegyenlőségi Program elfogadásával érvényesíteni kívánja:

- az egyenlő bánásmód, és az esélyegyenlőség biztosításának követelményét,
- a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés elvét,
- a diszkriminációmentességet,
- a szegregációmentességet,
- a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás⁷ és a lakhatás területén a helyzetelemzés során feltárt problémák komplex kezelése érdekében szükséges intézkedéseket.

A fenti célok elérése érdekében Intézkedési Terv került elfogadásra, amelynek elemeit az alábbi táblázat foglalja össze. Olyan beavatkozások megvalósítása a cél, amelyek konkrét elmozdulásokat eredményeznek az esélyegyenlőségi célcsoportokhoz tartozók helyzetének javítása szempontjából.

8.2. táblázat. Helyi Esélyegyenlőségi Program Intézkedési Terve

Célcsoport	Következtetések	
	problémák beazonosítása rövid megnevezéssel	fejlesztési lehetőségek meghatározása rövid címmel
A) Romák és/vagy mély-szegénységben élők	1. A 45 év felettiiek közt magas a munka-nélküliség 2. Az alacsony végzettségűek száma és aránya emelkedik a munkanélküliek körében 3. Nincs adat a mélyszegénységben élők önkormányzat általi foglalkoztatásáról 4. A munkanélküli ellátásokban részesülők számának drasztikus csökkenése 5. A település külterületeinek, szegregálódástól veszélyeztetett részeinek feltáratlansága (lakásállomány, lakónépesség helyzete)	1. Munkaerő piaci tanácsadás célzottságának növelése a 45 éven felüli korosztályra vonatkozóan 2. Munkaügyi központ által indított képzésekhez való hozzáférés segítése 3. Adatgyűjtés bevezetése a mélyszegénységben élők alkalmazásáról. 4. Tartós munkanélküliek foglalkoztatásának elősegítése, helyi segélyezési rend-szer finomítása 5. A szegregálódástól veszélyeztetett külterületi részek felmérése lakásállomány és lakók szempontjából.
B) Gyermek	1. Növekszik a gyermekvédelmi kedvezményekben részesülő gyermekek száma, vagyis a gyermekes családok szegénysége 2. A hátrányos helyzetben lévő gyermekek hátrányainak oka nincs feltárva. 3. A szabadidő eltöltés és a táborok szervezése során nem kellően figyelnek a hátrányos helyzetben lévő gyerek bevonására 4. Az óvodai férőhelyekre több jelentkező van, mint akit fel tudnak venni 5. Növekszik a külterületekről, a szegregálódástól veszélyeztetett területekről iskolába járók száma.	1. A gyermeket nevelő családok fokozottabb, helyi szintű támogatása. 2. A hátrányos helyzet okainak feltárása, elemzése, cselekvési terv készítése 3. A hátrányos helyzetben élő gyermekek bekapcsolása az intézmények által szervezett szabadidős programokba. 4. Gyermekek napközbeni ellátása lehetőségeinek felkutatása, létrehozása, óvodai férőhelyek bővítése 5. A szegregálódástól veszélyeztetett területeken élő gyermekek helyzetének fel-mérése, az iskolába járás segítése.
C) Idősek	1. Idősebb embereknek (55 év feletti) szervezett tanulási lehetőség nincs a településen 2. A nyugdíjasoknak magas a lakás fenntartási költsége 3. Növekszik az 55 év feletti aránya a tartós munkanélkülieken belül 4. Idősek kulturális fogyasztásáról nincs adatgyűjtés 5. Helyi közlekedés hiányában nehéz az időseknek ügyet intézni foglalkoztathatóságuk növelése 4. Az idős emberek közművelődéshez való hozzáféréseinek feltárása, válaszok kidol-gozása 5. Az idősek szállításának megoldása	1. Képzési lehetőségek, pl. informatikai oktatás kialakítása, megpályázása 2. Helyi lakáspolitikai koncepció készítése 3. Munkaerő piaci tanácsadás szervezése,
D) Nők	1. Alacsony a képzett nők elhelyezkedési esélyeit nem ismerjük 2. Drasztikusan megnövekedett a családon belüli erőszak száma 3. A nők részvétele a közéletben, leginkább a döntéshozásban alacsony. 4. A gyermekes nők, anyák munkába vissza-térése nehéz	1. Az alacsonyan képzett nők számának felmérése, elhelyezkedési esélyük növelése 2. A családi konfliktusok kezelésének elő-segítése, a jelzőrendszeri tagok jobb együttműködésének megvalósítása 3. A nők szerepének növelése a közéletben a helyi döntéshozásban 4. Alternatív napközbeni ellátás, gyermek-felügyelet kialakítása, szolgáltatás nyújtása.
E) Fogyatékkal élők	1. Nincs pontos adat arról, hogy az önkor-mányzat és intézményeiben hány fogyatékos személyt foglalkoztatnak 2. A munkaadóknál lévő fogyatékos szemé-lyek foglalkoztatására alkalmas munka-körök feltárása hiányzik 3. Az önkormányzatnál nincs fogyatékos személyek alkalmazásában tanult és jártas munkatárs 4. A középületek teljes akadálymentesít-tettsége nem megoldott 5. A közterületek, közösségi közlekedés akadálymentesítettége nem megoldott	1. A foglalkoztatott fogyatékos, megválto-zott munkaképességű személyek felmérése, számuk növelése. 2. Munkakörelemzés elvégzése az önkor-mányzatnál és intézményeiben a fogyatékos személyek alkalmazása szempontjából 3. Az önkormányzat dolgozója vegyen részt fogyatékosügyi mentor, tanácsadó képzésben. 4. Az akadálymentesítés komplex, rövid-, közép-, hosszú távú tervének elkészítése az érintettek bevonásával, pályázatok mellérendelése 5. A közterületek, buszmegállók, vasúti megálló felmérése, akadálymentesítéshez tervezés, pályázatfigyelés, pályázati forrásból kialakítás.

Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2013.

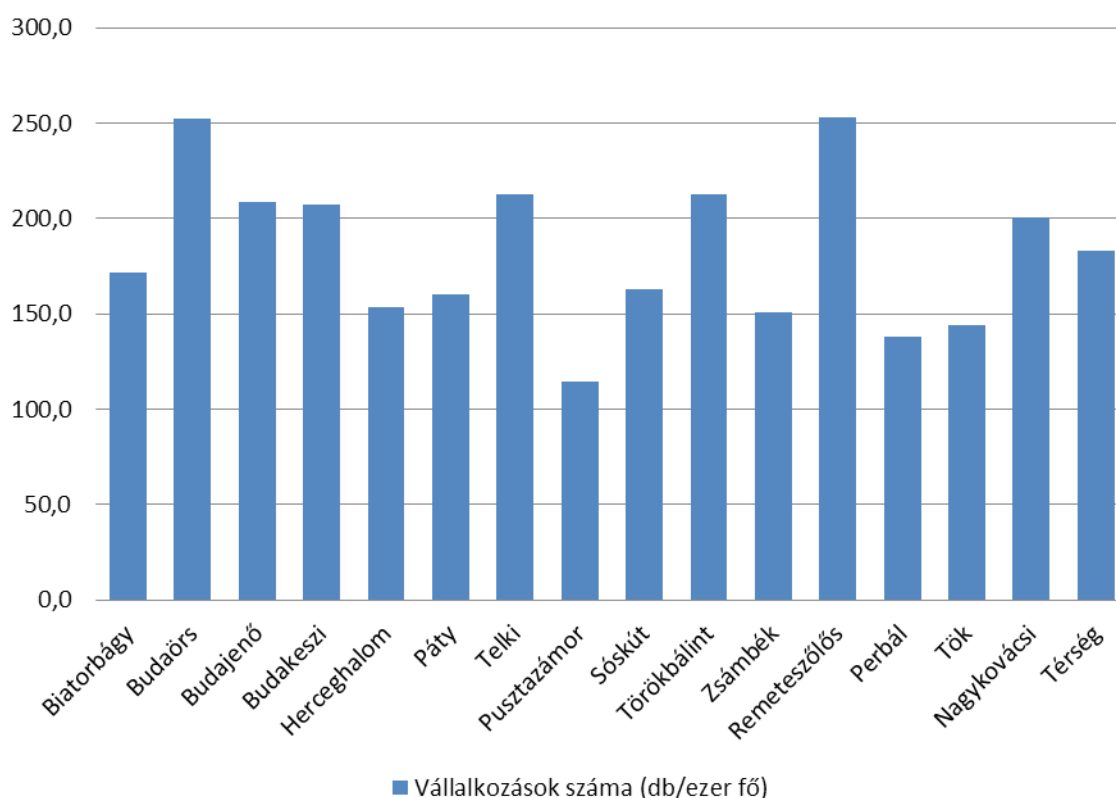
1.9 A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

A munkarészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012. sz. Korm. rendelet alapján tárgyaljuk.

1.9.1 A település gazdasági súlya, szerepköre

Biatorbágy gazdasági súlyát jelzi a vállalkozások számának települések közötti megoszlása. A városban működik a térség regisztrált vállalkozásainak 10,5%-a. A társas vállalkozások átlagos statisztikai állományi létszáma alapján azonban ennél magasabb, 13,5%-os részesedéssel rendelkezik Biatorbágy, amely a település lakosságszámahoz viszonyítva a munkahelyek nagyobb koncentrátságára utal. Az alábbi diagram mutatja, hogy a Biatorbágy vállalkozássűrűségi értéke (172 db/ezer fő) elmarad a térségi átlagtól (183 db/ezer fő).

9.1. ábra. Az egyes települések vállalkozássűrűsége a regisztrált vállalkozások száma alapján



Forrás: KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere, TEIR adatok alapján saját szerkesztés, 2012.

Az alábbi ábra mutatja a működő vállalkozások számának alakulását. A különböző települések adatait Biatorbágyéval összevetve megállapítható, hogy valamennyi településen jelentős visszaesés volt 2004-2005 között a működő vállalkozások számában.

A 2013. évi adatok alapján Biatorbágyon ténylegesen 1424 cég működött. A cégek száma 2009-2013 között a következőképpen alakult:

9.1. táblázat. A vállalkozások számának alakulása 2009-2013 között

Év	Vállalkozások száma
2009	1225
2010	1223
2011	1225
2012	1385
2013	1424

Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata

A vállalkozás-sűrűség, vagyis az ezer lakosra jutó vállalkozások száma a 2013. évi adatok alapján 112 db.

A vállalkozások teljesítményét tekintve megállapítható, hogy a város társas vállalkozásainak kibocsátása a térség településeinek kibocsátásán belül 14,8%-ot tesz ki. Egy főre vetítve Biatorbágyon 11,8 millió forint kibocsátás jut egy főre, amely közel 20%-kal haladja meg a térségi átlagot (9,9 millió forint/fő) a kibocsátás tekintetében.

A térség településeihez képest a város gazdaságát erőteljes exportorientáltság jellemzi. Egy főre vetítve az export értékesítés nettó árbevétele 40%-kal haladja meg a térségi átlagot, ami megyén belül jelentős súlyt képvisel (17%), hiszen a veresegyházi kistérség (28%) után a budaörsi kistérség rendelkezik a legjelentősebb exportértékesítéssel.

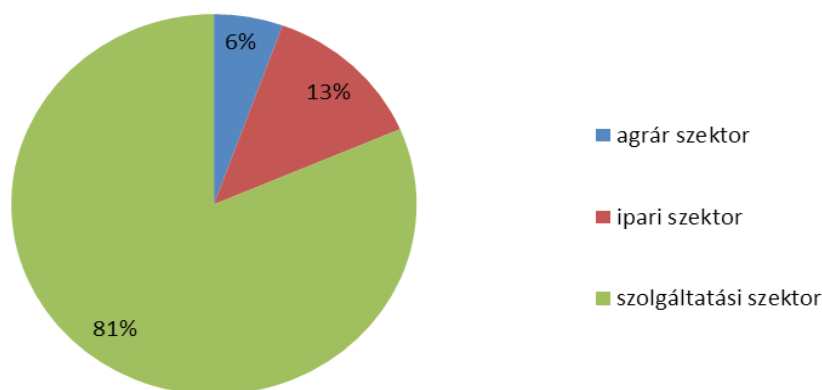
Az egy főre jutó jövedelem termelésében Pest megye 2010. évi adatok szerint közel 900ezer forint egy főre vonatkoztatott értékkel rendelkezik. A megyén belül a budaörsi kistérség rendelkezik a legmagasabb jövedelemtermelő képességgel. 2010-ben a kistérségi átlag egy főre vetítve megközelítette az 1,2 millió forintot, amely meghaladja a budapesti átlagot.

A vizsgáltba bevont térségbe az átlagot növelő települések kerültek bele (Telki, Remeteszőlős, Nagykovácsi), amelyek nem részei a budaörsi kistérségnek. 2010-ben a vizsgált térség egy főre eső adóalapot képező jövedelem értéke meghaladta az 1,2 millió forintot, 2012-ben-re ez az érték alatta maradt a 2010-esnek. Biatorbágy értéke a kistérségi átlaggal együtt mozog, amely érték országos összevetésben is magasnak mondható.

1.9.2 A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Az alábbi diagram összefoglalóan mutatja Biatorbágy gazdaságszerkezetét a regisztrált vállalkozások megoszlása alapján. Az adatok szerint a vállalkozások 6%-a az agrárszektorba, 13%-a az ipar, építőipar szektorba, valamint 81%-a a szolgáltató szektorba tartozik.

9.4. ábra. Biatorbágy város gazdasági szerkezete az egyes szektorok megoszlása szerint

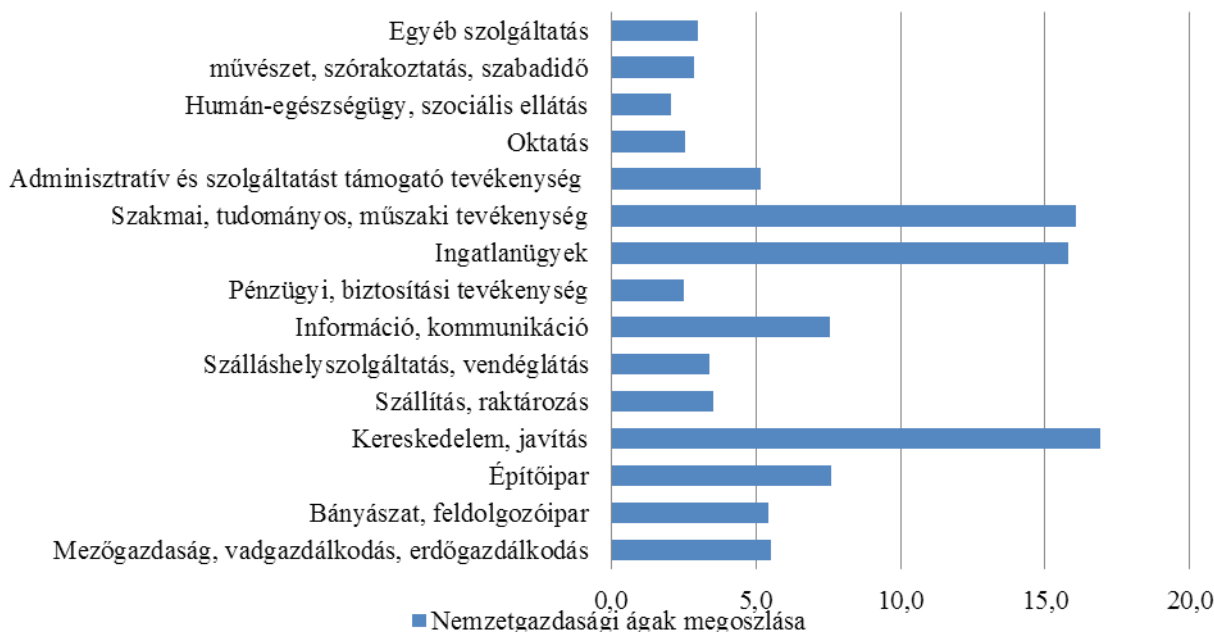


Forrás: KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere, TEIR adatok alapján saját szerkesztés, 2012.

A regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ágazatok szerinti megoszlása a 2012. évi állapotot figyelembe véve, egy posztindusztriális gazdaság képét mutatja Biatorbágy esetében. A regisztrált vállalkozások közel 17%-a a kereskedelem, javítás szolgáltató ágazathoz tartozik.

A képzeletbeli dobogó második és harmadik fokát is a szolgáltató szektorhoz tartozó szakmai, tudományos, műszaki tevékenységet, valamint az ingatlanügyleteket végző vállalkozások foglalják el 16-16%-ot közelítő részesedéssel. A kreatív szektor jelenlétére utal többek között az a mutató, amely szerint az infokommunikációs ágazat részesedése a teljes vállalkozói szektorban megközelíti a 8%-ot.

9.5. ábra. A regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti besorolása



Forrás: KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere, TEIR adatok alapján saját szerkesztés, 2012.

A tevékenységi kör színes, szerteágazó. Nagy aránnyal szerepel a kis- és nagykereskedelem és a szolgáltatás. Van azonban gyártó és kreatív tevékenységeket folytató cégek is. Ez utóbbiba soroljuk a művészeti, tanácsadási, ügyviteli és számítástechnikai cégeket.

9.2. táblázat. A vállalkozások tevékenységek szerinti megoszlása

Tevékenységek	db	%
Kiskereskedelem, kereskedelmi, javító szolgáltatás	13	32,5
Egyéb szolgáltatás (autó, épületgépészet, központi fűtés-, villanszerelés)	9	22,5
Gyártás (fémtermékek, műanyagcsomagolás, világítóeszköz, híradástechnika, ruházat)	5	12,5
Kreatív szolgáltatás (művészet, lakberendezés, tanácsadás, számítástechnika, ügyvitel)	5	12,5
Szállítmányozás, logisztika	4	10,0
Gyógyszertár	2	5,0
Mezőgazdaság	2	5,0
Összesen:	40	100,0

Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata

Ezek az adatok azért nagyon fontosak, mivel azt mutatják meg, hogy egy gazdaságfejlesztési stratégia kialakításakor milyen alaphelyzetből kell elindulnunk, mire alapozva lehet fejlesztési elképzeléseket megfogalmazni. Mivel a biatorbágyi cégszerkezetre jellemző, hogy sok benne a kisvállalkozás, ezért érdekes lehet az, hogy a legkisebbek, az egyéni vállalkozók jellemzően milyen tevékenységet folytatnak. A 14 egyéni vállalkozó az alábbi területen működik:

9.3. táblázat. Tevékenységek szerinti megoszlás, egyéni vállalkozások

Tevékenység	Egyéni vállalkozások száma
gépjárműjavítás, karbantartás	4
felsőruházat-készítés	3
műanyag csomagoló eszköz gyártás	2
szerszámgyártás	1
orvosi eszközgyártás	1
háztartási kerámiagyártás	1
épületasztalos-ipari termékgyártás	1
fémöntéshez kapcsolódó tevékenység	1
Összesen:	14

Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata

A 122 cég tevékenység szerinti megoszlása a következő:

9.4. táblázat. Tevékenységek szerinti megoszlás, a teljes mintára

Tevékenység	Cégek száma	%
raktározás, tárolás, csomagolás, közúti áruszállítás (logisztika)	55	45,1
gépjárműjavítás és karbantartás	33	27,1
műanyagtermék, műanyag csomagolóeszköz gyártás	6	4,9

fémmegmunkálás	6	4,9
ruha- és egyéb textilgyártás	4	3,3
bútor-, épületasztalos ipari termékgyártás	4	3,3
háztartási kerámia, kerámialap gyártás	3	2,6
festék-, tisztítószergyártás	2	1,6
orvosi eszközgyártás	2	1,6
szerszámgyártás	1	0,8
szivattyú, kompresszorgyártás	1	0,8
zár- és lakatgyártás	1	0,8
légállapotszabályozó gyártás	1	0,8
nem veszélyes hulladékgyűjtés	1	0,8
papírgyártás	1	0,8
személyszállítás	1	0,8
Összesen:	122	100

Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata

A listából láthatjuk, hogy a cégek döntő többsége két területen tevékenykedik, ezek a logisztika és a gépjárműjavítás. Ha valamennyi termelőtevékenységet összeadjuk, akkor az együttesen 32 céget jelent, ami már közel annyi, mint a gépjárműjavítással és karbantartással foglalkozó cégek száma. Ezen a listán nem szerepelnek viszont a kreatív tevékenységekkel foglalkozó cégek. Nyilván azért, mert nincs szükségük külön telephelyre.

Nem szerepelnek továbbá a szálláshelyeket fenntartó vállalkozások sem. Ezek száma az önkormányzati adatok szerint 8, az összes rendelkezésre álló szobaszám 16, befogadóképesség 130 fő, amelyből a Hotel Pontis befogadóképessége 88 fő, a Rozmaring panzióé pedig 20 fő. Viszont a listán szereplő 3 szálláshelynél sem szobaszám, sem pedig befogadóképesség nem szerepel. A Hotel Pontis szobáinak száma sincs megadva.

Biatorbágy Város Jegyzőjénél „kereskedelmi tevékenység” címmel 412 vállalkozás van nyilvántartásba véve. Ezek között szerepelnek nagy nemzetközi cégek – mint például a Premier Outletben működők – és helyi kisvállalkozások. A tipikus tevékenységek: ruházat és cipő, élelmiszer, cukrászat, számítógép és alkatrész, papír, játék, virág, dohány, használatcikk, vasáru, zöldség-gyümölcs kereskedelem.

A nyilvántartásba vett cégek közel fele nem helyi, csak az üzlete van Biatorbágyon. A cégek 19,4 %-a (80 cég) egyéni vállalkozóként van bejegyezve. Többségük (62 cég) biatorbágyi. Összesen 4 kistermelő szerepel a listán, akik valamennyien biatorbágyiak. A többi cég gazdálkodó szervezet, elsősorban Kft. Ezek között nagyobb a nem biatorbágyiak aránya.

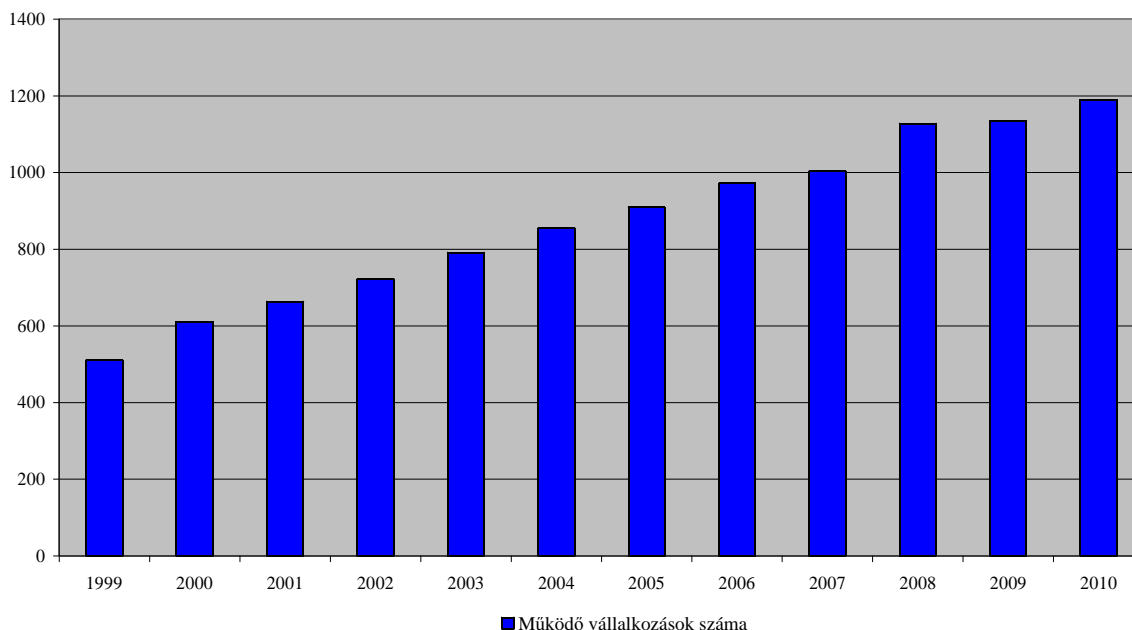
A kereskedelmi tevékenységgel bejelentett cégek nagy száma szembeszökő. Meg kell említeni, hogy nem könnyű a cégeket tevékenységük szerint egyértelműen csoportosítani, mivel sokféle tevékenységet is végezhetnek. Két példa a tevékenységek sokszínűségére:

- raktározás, csomagolás, tárolás, gépjárműjavítás, parkolóhely üzemeltetés, garázsüzemeltetés.
- egyéb szárazföldi szállítás, közúti áruszállítás, nem veszélyes hulladékgyűjtés, gépjárműjavítás-karbantartás.

1.9.3 A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelése

2013. május 1-jei állapot szerint Biatorbágyon 1273 darab működő vállalkozás található (www.cegfurkesz.hu adatbázis). Az alábbi ábrát folytatva látható, hogy a vállalkozások száma a 2008, 2009. évi stagnálást követően továbbra is kiegyensúlyozott gyarapodást mutat. A helyi vállalkozások 90%-a 10 fő alatti kis-, és mikrovállalkozás, egyéni vállalkozók.

9.6. ábra. Működő vállalkozások számának változás 1999-2010



Forrás: KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere, TEIR adatok alapján saját szerkesztés

9.5. táblázat. Működő vállalkozások száma a foglalkoztatottak száma alapján (db)*

Vállalkozás kategória	2007	2010
0-9 fős létszámú vállalkozás (egyéni vállalkozásokat is beleértve)	885	1 107
10-19 fős létszámú vállalkozás	89	47
20-49 fős létszámú vállalkozás	16	19
50-249 fős létszámú vállalkozás	12	15
250-499 fős létszámú vállalkozás	0	0
500 és több fős létszámú vállalkozás	1	2
Összesen	1 003	1 190

*Megszűnő és átalakulásra kötelezett gazdálkodási formákkal együtt, vállalkozási demográfia szerint.

A vállalkozások közül egy vállalkozás (Alpine Európai Elektronikai Ipari Kft.) 1000-1999 fő közötti, egy vállalkozás (ALDI Magyarország Élelmiszer Kereskedelmi Bt.) 500-999 fő közötti, és 4 vállalkozás (LINDAB Építőipari Kft, SCANIA HUNGÁRIA Kft., Scanfil Kft., Ruukki Hungary Kft.) 100-199 fő közötti alkalmazottat foglalkoztat. 10 darab 4 milliárd forintot meghaladó árbevétellel rendelkező vállalkozás működik Biatorbágyon a 2013. májusi állapot szerint, változó profillal, mindhárom valamely ipari parkban foglal helyet.

9.6. táblázat. Legnagyobb árbevétellel rendelkező biatorbágyi székhelyű vállalkozások

Vállalkozás neve	Főtevékenység megnevezése
LINDAB Építőipari Kft.	Hidegen hajlított acélidom gyártása
Alpine Európai Elektronikai Ipari Kft.	Elektronikus fogyasztási cikk gyártása
SCANIA HUNGÁRIA Kft.	Egyéb gépjármű-kereskedelem
MIRBESZ Kft.	Élelmiszer, ital, dohányáru ügynöki nagykereskedelme
REHAU Kft.	Vegyes termékkörű ügynöki nagykereskedelem
HARTMANN-RICO Hungaria Kft.	Gyógyszer, gyógyászati termék nagykereskedelme
Medico Uno Pharma Kft.	Gyógyszer, gyógyászati termék nagykereskedelme
JUNGHEINRICH Hungária Kft.	Egyéb m.n.s. gép, berendezés nagykereskedelme
A. Schulman Kft.	Vegyi áru nagykereskedelme
BELTEX Kft.	Vegyes termékkörű nagykereskedelem

Forrás: www.cegfurkesz.hu lekért adatbázisa alapján saját szerkesztés, 2013. április 1-jei állapot

A Biatorbágyon működő cégekről és azok legfontosabb adatairól egységes, elemzésre lehetőséget adó adatbázis az Önkormányzaton nincs. Az adózási szempontok szerinti adatbázis mellett elérhetők még a telephely létesítés miatt bejelentkezésre kötelezett cégek adatai, illetve a különböző önkormányzati elemzésekben, tanulmányokban szereplő adatok. Ez utóbbiak többsége viszonylag régi, de azért bizonyos összehasonlításokra, elemzésekre lehetőséget ad. Található továbbá egy szűk körű, 40 céget bemutató adatbázis a neten. A következő elemzések ezen adatok felhasználásával készültek.

Az EU Cégladatbázis⁵ friss adatai 40 céget mutatnak be. Ezek a következők:

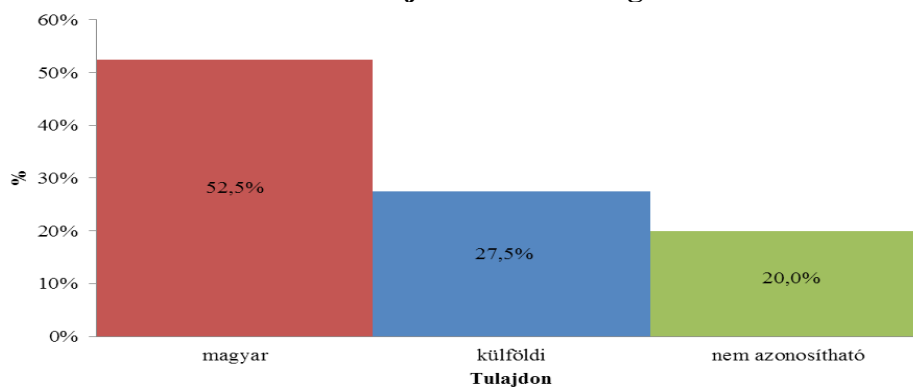
- Almádi Truck Kft. Budai út 2.
- Alpine Európai Elektronikai Ipari Kft. Vendel Park, Budai út 1.
- Andrész Családi Cukrászda Szabadság utca 37.
- Arthow-2001 Művészeti és Szolgáltató Bt. Iharos út 3630.
- Autokorrekt.hu Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Szabadság u. 59/B.
- Bautrans Kft. Rozália park 6.
- Biafor Fémtömegcikk Gyártó és Szolgáltató Bt. Bajcsy-Zs. u. 6.
- Bio-Expo Kereskedelmi Kft. Arany J. u. 23.
- Brik és Társa Bt. Diófa u. 13.
- Bunth Józsefné és Társa Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. Bethlen G. u. 17.a.
- Congel Általános Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. Szilfa u. 7.
- ETS Európai Teherautó Szerviz Kft. Paul Hartmann u. 6.
- EXOTERM Víz- és Gázszerelő Kkt. Kossuth u. 19.
- Finnforest Magyarország Faipari és Kereskedelmi Kft. Rozália Park 6.
- Fix Net Kft. Tormásrét u. 8.
- Gh Holding Kft. Rozália Park 6.
- H-farmer Kereskedelmi Bt. Deák F. u. 20.
- Hanga Kertészeti Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Petőfi út. 41.
- Industor Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Diófa u. 33.
- Jumper Computer Service Számítástechnikai és Ügyviteli Szolgáltató Bt. Nagy u. 48.

⁵ eucegadatbazis.hu/biatorbagyi-cegek-v2051/30.

- Jungheinrich Hungaria Fejlesztési és Tanácsadó Kft. Vendel Park Tormásrét u. 14.
- La-Ver Lakberendezés Készítő Kft. Baross G. u. 21.
- Lindab Kft. Állomás u. 1/A
- Lumentron Vészvilágítási Rendszer Gyártó és Kereskedelmi Kft. Lomb u. 29.
- Lux Doors Kft. Szily K. u. 6.
- Medicus Partner Kft. Vendel Park
- Michael Huber Hungaria Kft. Huber u. 3.
- Opál'95 Patika Kereskedelmi Bt. Szabadság u. 14.
- Premier Outlets Center. Budaörsi út 4.
- Profi-Bagger Kft. Tormástér u. 6.
- Rec-Art Kft. Rozália Park 6.
- Regina Patika Kereskedelmi Bt. Diófa u. 7.
- Reil-Trans Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Fő u. 4.
- Titex Service. Petőfi S. u. 43.
- Transport Budaörs Nemzetközi Fuvarozási és Szolgáltató Kft. Rozália Park 6.
- Univ Szolgáltató Ipari Kft. Sándor u. 15.
- Via-Ker Kft. Alkotmány u. 12.
- WEISHAUPHT Hőtechnikai Kft. Budai u. 6.
- West-c-2003 Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. Kossuth F. u. 1/b.

Az interneten található adatok segítségével a tulajdonosi szerkezetre és a tevékenységi körökre vonatkozó elemzéseket lehet végezni. A tulajdon szerinti megoszlást a cégek 80 %-ra lehet vizsgálni. Ezt mutatja a következő ábra.

9.7. ábra. Tulajdon szerinti megoszlás



Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata

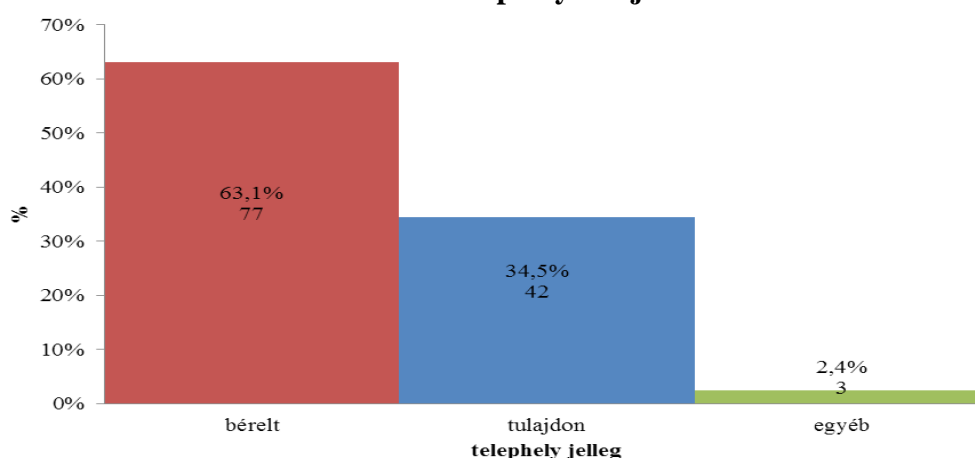
A tulajdon szerinti megoszlás azt mutatja, hogy a cégek kicsit több, mint fele magyar, több, mint negyede pedig külföldi tulajdonban van. Az utóbbiak tipikusan az ipari parkban lévő nagyobb szállítványozó és logisztikai cégek. 20 % esetén nem volt egyértelműen azonosítható a tulajdon jellege. A további elemzések, mint látni fogjuk, azt mutatják, hogy minél kisebb egy cég, annál nagyobb annak a valószínűsége, hogy magyar tulajdonban van.

Biatorbágy Város Jegyzője által nyilvántartásba vett ipari, kereskedelmi és szálláshely üzemeltetési engedéllyel rendelkező cégek adatbázisa elérhető az Önkormányzatban. Azokat a cégeket tartalmazza, amelyek telephellyel rendelkeznek. Az ipari tevékenységek esetén csak a 2013-14 évi adatok állnak rendelkezésre, ugyanis korábban a telephely engedélyt Budaörsön

adták ki. 2013-ban került át Biatorbágyra a telephely engedélyezés. Meg kell jegyezni, hogy a 122 ipari, 412 kereskedelmi és 8 szálláshely vállalkozás, összesen 544 cég, a teljes cégállomány csupán 38,2 %-a. Ebből következőleg a további 61,8 % telephelye valószínűleg a saját lakás, saját ház.

Biatorbágy Város Jegyzője által nyilvántartásba vett ipari tevékenység telephelyek adatbázisában szereplő telephelyek szám 122. A telephely bejegyzés időpontja 2013. május 6-tól 2014. április 9-ig terjed. Az adatbázisban szerepelnek az ezen időszak alatt újonnan telephelyet részesítő cégek, továbbá azok, amelyeknek a korábbi, Budaörsön történő telephely bejegyzés megszűnése után Biatorbágyon is újra be kellett jelentkezniük. A telephelyet, az adatbázis szerint 77-en bérlik (63,1 %), 42 esetben (34,5 %) a telephely a tulajdonosé, illetve tulajdonosi hozzájárulással használják, és az egyéb használati jogcím 3 (2,4 %).

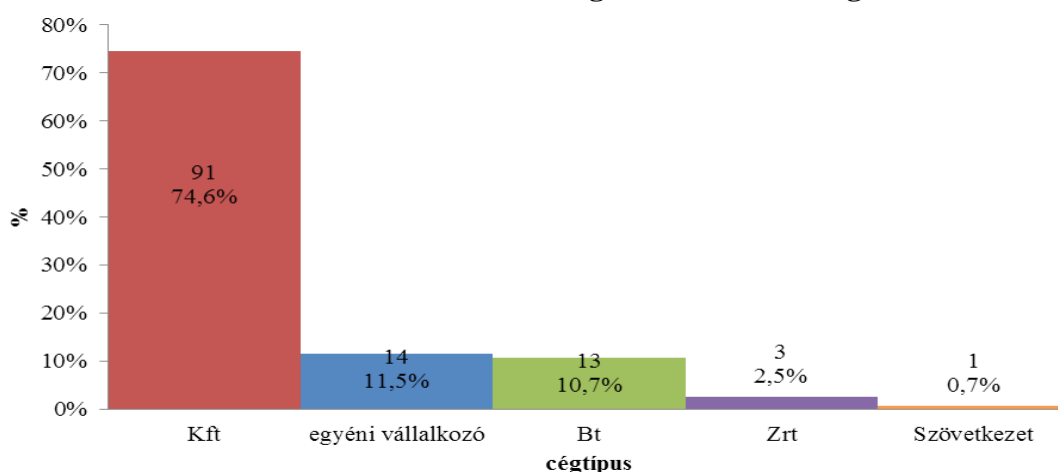
9.8. ábra. A telephely tulajdona



Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata

A cégek háromnegyede Kft formában működik. A következő nagyobb csoport az egyéni vállalkozók és a Bt-k csoportja, közel azonos, 11% körüli részesedéssel.

9.9. ábra. A vállalkozások cégforma szerinti megoszlása



Forrás:

Biatorbágy Város Önkormányzata

1.9.4 A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

1.9.4.1 Elérhetőség

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települései határolják. A település belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt ÉNY-DK irányban a Budai-hegység övezi, keleti része a Budaörsi-medencébe nyúlik át. Biatorbágy a Budapesti Agglomeráció része.

A település kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M1 autópálya, az M0 autópálya és az 1. sz. főút szerepe kiemelkedő fontosságú. Az M1 autópálya a belterület északkeleti részét szeli át. Biatorbágy és az autópálya közötti kapcsolatot a herceghalmi, illetve a Páty-Sásfészek csomópont, és az 1–M1–M0 csomópontrendszer biztosítja. A Biatorbágyot érintő többi országos út egyben a települési gyűjtőúthálózatot is alkotja. Biatorbágyon halad keresztül az 1. sz. vasúti fővonal is. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. A Tatabánya–Budapest vasútvonal elővárosi vasúttá alakításával Biatorbágy a megközelítési időt tekintve közelebb kerül Budapest városközpontjához, mint egyes pesti kerületek.

Biatorbágy fejlődését Budapest közelsége és a kiváló elérhetőségi adottságai nagymértékben befolyásolták. A fejlődés részben megmutatkozik az autópálya és az 1. sz. út mentén az ipari, gazdasági és logisztikai központok megtelepedésén és sikeres működésén, másrészt az elmúlt 20 évben bekövetkezett betelepülésnek köszönhető népességrobbanásban.

A település városi, kistérségi szervező funkciói késéssel, de a település növekedését követve infrastruktúra-fejlesztések és szolgáltatásbővülés formájában napjainkban alakulnak ki.

1.9.4.2 Kutatás-fejlesztés, innováció

A Nemzeti Innovációs Hivatal KFI Obszervatórium információs rendszerének (Kaleidoszkóp) adatai szerint 2013-2014-ben Biatorbágyon 15 olyan vállalkozás működik, aki végez kutatás-fejlesztési, innovációs tevékenységet. A cégek listáját az alábbi táblázat, a településen belüli elhelyezkedésüket pedig az alábbi térkép mutatja. Intézeti (állami, önkormányzati) és felsőoktatási kutatóhely Biatorbágyon nem működik.

9.7. táblázat. Kutatás-fejlesztéssel, innovációval foglalkozó vállalkozások

K+F tevékenységet végző vállalkozás neve	Székhely/Telephely címe
BIOGREEN Nemzetközi Termelési és Kereskedelmi Kft.	Budai utca 16.
eCon Engineering Mérnöki Szolgáltató Kft.	Ritsman Pál utca 42.
DR-Pack Csomagolóanyag-gyártó Kft.	Budai út 10.
Első Magyar Biodrog Kutató és Fejlesztő Kft.	Viadukt utca 12.
SCANIA HUNGÁRIA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Rozália park 1.
LINDAB Építőipari Kft.	Állomás utca 1.

NEBOTRADE Kft.	Határ utca 21.
ALPINE Európai Elektronikai Ipari Kft.	Vendel Park, Budai utca 1.
PDF R&D Kutatási, Fejlesztési és Szolgáltató Kft.	Tópart utca 28.
GSH Consulting Műszaki Tanácsadó és Tervező Kft.	Hochwart Mihály utca 22. IV. ép.
STUDYVEN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Juhász Gyula utca 40/1.
Biasoft Informatikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Juhász Gyula utca 40/1.
MEDICAL ELECTRONIC LABORATORIES Kft.	Tulipán utca 6.
Pannon arTech Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Székely utca 5.
Magyar Anyanyelv-kutató és Tanításfejlesztő Kft.	Jókai Mór utca 32.

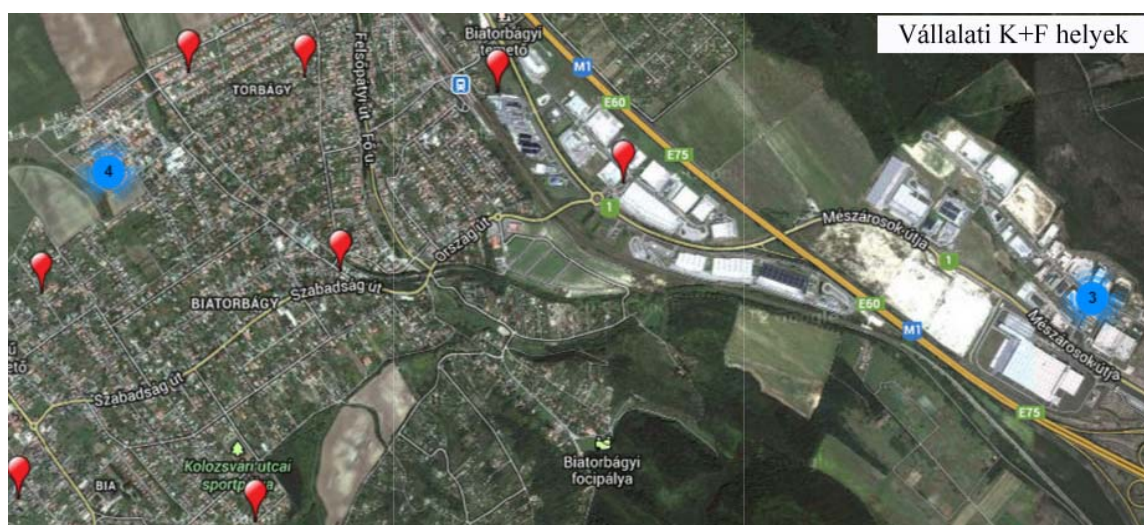
Forrás: NIH KFI/Kaleidoszkóp-rendszer adatbázisa alapján saját gyűjtés, szerkesztés

Kedvező adottság Biatorbágy esetében, hogy a K+F tevékenységet folytató vállalkozások tevékenységi köre rendkívül változatos, nem egy gazdasági szektor köré koncentrálódnak. A fenti adatokból látható, hogy az élelmiszeripar, a feldolgozóipar, a gyógyászat, az elektronikai ipar, a járműgyártás, a mérnöki tudományok, az informatika iparágak egyaránt képviseltetik magukat a helyi innováció területén.

A cégek településen belüli elhelyezkedése igazodik a helyi kreatív gazdaság térbeliségéhez, hiszen a tizenöt biatorbágyi vállalkozás közül hét az új lakóterületen helyezkedik el, 5 köthető egy-egy ipari parkhoz, és mindössze három helyezkedik el a település többi részén, szétszórtnan.

A térség és a többi vizsgálatba bevont településsel összehasonlítva megállapítható, hogy Biatorbágy a kutatás-fejlesztési, és innovációs tevékenységet folytató vállalkozások egy főre jutó értéke (1,2 db) alapján az élmezőnybe tartozik. Biatorbágyot elsősorban a kistérség nagyobb települései előzik meg ebben a mutatóban. 2 és 3 db/1000 fő közötti értékkel rendelkezik Törökbálint (2,1 db) és Telki (2,46db), valamint 3 és 4 közötti értékkel kiemelkednek a kistérségi és a megyei átlaghoz képest Budaörs és Remeteszőlős értékei.

9.10. ábra. Kutató-fejlesztő, innovációs cégek Biatorbágyon



Forrás: NIH KFI/Kaleidoszkóp-rendszer adatbázisa alapján saját gyűjtés, szerkesztés

A következő táblázatban bemutatjuk az egy főre jutó K+F vállalkozások számát a Biatorbágy környezetében fekvő, illetőleg a budapesti agglomerációban hozzá hasonló helyzetű, nagyságrendű település összehasonlításában.

9.10. táblázat. Ezer főre jutó K+F vállalkozások száma

Település	Népesség (2011. évi Népszámlálás)	Vállalkozások száma	K+F vállalkozások száma	1000 főre jutó K+F vállalkozások száma
Biatorbágy	12484	2172	15	1,20
Budajenő	1687	387	2	1,19
Budakeszi	13502	2840	22	1,63
Budaörs	26757	6888	86	3,21
Herceghalom	2135	334	3	1,41
Nagykovácsi	7095	1387	8	1,13
Páty	7009	1116	8	1,14
Perbál	2046	286	1	0,49
Pusztazámor	1168	132	0	0,00
Remeteszőlős	779	191	3	3,85
Sóskút	3057	505	3	0,98
Telki	3661	787	9	2,46
Tök	1341	193	2	1,49
Törökbálint	12841	2769	27	2,10
Zsámbék	5174	783	7	1,35
Üllő	11425	1305	4	0,35
Pilisvörösvár	13667	1842	4	0,29
Kistarcsa	11953	1537	2	0,17
Isaszeg	11152	1039	1	0,09
Maglód	11738	1317	1	0,09

Forrás: KSH T-STAR és NIH KFI/Kaleidoszkóp-rendszer adatbázisa alapján saját számítás

Az alábbi táblázat foglalja össze azokat a K+F+I projekteket, amelyek Biatorbágyon az elmúlt években és jelenleg megvalósítás alatt vannak. Biatorbágyon jelenleg 7 kutatás-fejlesztési projekt zajlik. A környező településeket a kutatás-fejlesztési projektek alapján három csoportba sorolhatjuk. 1-5 K+F projekttel rendelkező települések közé tartozik: Remeteszőlős 1 db, Perbál 2 db, Pusztazámor 3 db, Sóskút 4 db, Telki 4 db, Budajenő 5 db, Nagykovácsi 5 db, Zsámbék 5 db. Biatorbággal egy csoportba sorolhatók azok a települések, ahol 6-15 közötti projektszám fordul elő: Páty 7 db, Budakeszi 14 db, Törökbálint 14 db.

Két település Budaörs 58 db és Herceghalom 37 db projektszámmal kiemelkedik a többi település közül. Budaörsön a piaci szereplők kiemelkedő K+F+I tevékenysége okozza ezt a kiugró értéket, míg Herceghalom esetében az Állattenyésztési és Takarmányozási Kutatóintézet végzi a projektek döntő hányadát.

9.11. táblázat. K+F projektek Biatorbágyon

Projekt címe	Összköltség (Ft)	Projektvezető	Projekt típusa
Természettudományok; műszaki tudományok			
Nagy sebességű optikai adattárolási eljárás külföldi szabadalmaztatása	5 000 000	Lakó Sándor dr. magánszemély	NKR
Nagy sebességű optikai adattárolási eljárás külföldi szabadalmaztatása	5 000 000	Lakó Sándor dr. magánszemély	PKR
HOLOGRÁFIA: kép a térben - tér a képben műsor	4 970 000	MAZSOLA FILM Szolgáltató Bt.	PKR
Műszaki tudományok			
Geometriai ismeretek fejlesztése a műszaki felsőoktatásban	1 800 000	Bölcskei Attila dr.	PKR
Kompozit tartószerkezetek méretezésének numerikus vizsgálati eljárásainak kidolgozása	23 369 950	eCon Engineering Mérnöki, Szolgáltató Kft.	GOP
Innovációs eredmények hasznosítása a MELIOR LASER Kft.	20 698 828	MELIOR LASER Kft.	GOP
Agrártudományok			
Know-how módszerek liszttharmat-rezisztens paradicsomfajták előállításához	1 800 000	Kiss Levente dr.	PKR
Különböző típusú-olaj, fehérje, és szénhidrát tartalmú - magvak csíráztatása és mikrohullámú kezelésének alkalmazása új, kiváló élelmezési tulajdonságokkal rendelkező élelmiszer alapanyagok előállítására	289 150 440	BIOGREEN Nemzetközi Termelési és Kereskedelmi Kft.	GOP

Forrás: NIH KFI/Kaleidoszkóp-rendszer adatbázisa alapján saját gyűjtés, szerkesztés

1.9.4.3 Kreatív szektor jelenléte

A tágran értelmezett definíció⁶ szerint a biatorbágyi székhellyel⁷ rendelkező vállalkozások 38,1 %-a tartozik a kreatív szektorhoz, ugyanakkor, ha a kreatív iparágak szűken értelmezett besorolását alkalmazzuk, akkor a helyi vállalkozások 6,2%-a sorolható a kreatív szektorhoz.

A szűken értelmezett kreatív szektor területi eloszlása alapján megállapítható, hogy a cégek székhelye alapján a 40%-uk az új lakóterületre koncentrálódik. A Biai alközpontba koncentrálódik a kreatív cégek további egynegyede, így összességében megállapítható, hogy a két városrész lefedi a helyi kreatív szektor 2/3-át a bejelentett székhelyek száma alapján. A cégek a tevékenységük alapján elsősorban a reklám és média, valamint a szoftverfejlesztés, és építészet ágazatokba tartoznak.

1.9.5 Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

⁶ A TEÁOR ágazati besorolások előzetes megfeleltetése alapján alkotott kategorizálás a GKI Gazdaságkutató Zrt., 2010. kutatása alapján

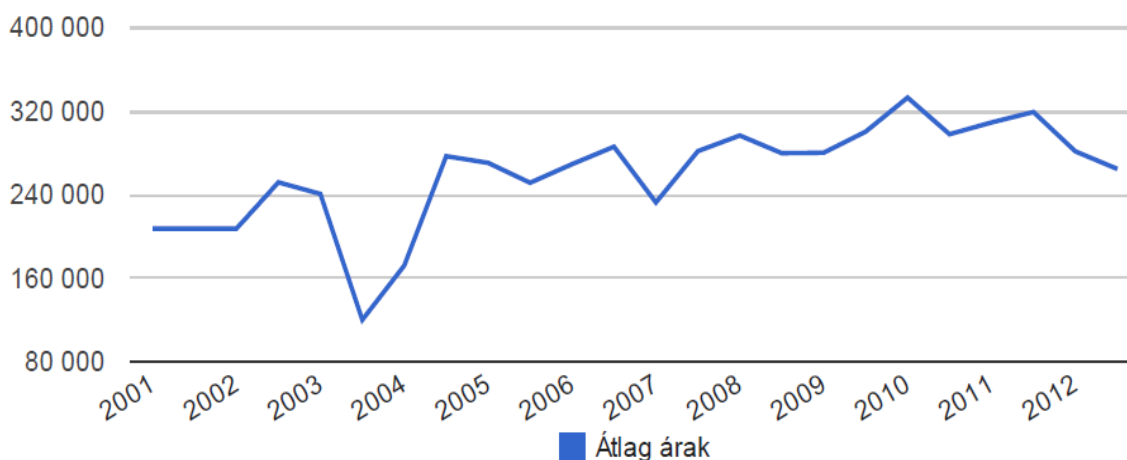
⁷ 2013. április 1-jei állapot, a www.cegfurkesz.hu lekért adatbázisa szerint.

Az ingatlanárak tekintetében Pest megyében radikális visszaesés figyelhető meg az elmúlt 10 év tendenciáit elemezve. Az értékesítési megyei átlagár 2008 első félévétől kezdve – a végtörlesztés egyszeri visszakorrigáló hatásától eltekintve – folyamatosan esik. 2014. II. negyedévében a megyei értékesítési átlagár 182 ezer Ft/nm, ami kismértékű emelkedést mutat az egy évvel korábbihoz képest. 2013. I. negyedévében ugyanez a mutató 180ezer forint/nm volt. A területi egyenlőtlenségek óriásiak. A megye északi részén, illetve egyes alföldi települések esetében mindössze 100ezer forint a lakóingatlanok átlagos értéke. A budapesti agglomeráció nyugati és északi része (Duna-kanyar) összefüggő magas érték kategóriájú térséget alkot a lakóingatlanok tekintetében a Szentendrei kistérség 222ezer Ft/nm, és a Budaörsi kistérség 234ezer Ft/nm átlagárral.

Biatorbágy a magas értéktartományú nyugati-agglomeráción belül is a legmagasabb ingatlanárakkal rendelkező kistérség része az értékesítési átlagár alapján (www.otthonterkep.hu 2014. II. negyedéves adat alapján).

Biatorbágy ingatlanainak átlagára az elmúlt évtizedben jelentős ingadozásokat mutatott, jelenleg a 2004. évi szinten van. A településen az ingatlanárak csökkenése lelassult, jelenleg 257ezer Ft/nm az átlagos érték, amely mutatja, hogy a település őrzi relatív magas ingatlanértékét, a budai kerületekkel azonos szintű átlagárát.

9.11. ábra. Biatorbágyi ingatlanok átlagos négyzetméterárai



Forrás: www.ingatlan.net (2014. június)

9.12. táblázat. Fajlagos ingatlanár mutatók

Átlag m ² ár (ezer Ft)	Átlag m ² (m ²)	Átlagár (M Ft)	Legolcsóbb m ² (ezer Ft)	Legdrágább m ² (ezer Ft)	Legolcsóbb (M Ft)	Legdrágább (M Ft)
257	142	33.7	106	500	6.9	104.9

Forrás: www.ingatlan.net (2014. június)

A tavalyi és idején saját adatgyűjtésünk szerint az ingatlanok átlagára Biatorbágyon 260-265ezer Ft között alakul, amely közel azonos a fenti adatbázisok értékével és egy éves viszonylatban kimutatható, hogy az ingatlanárak alakulása a stagnáláshoz közelít.

1.10 AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE

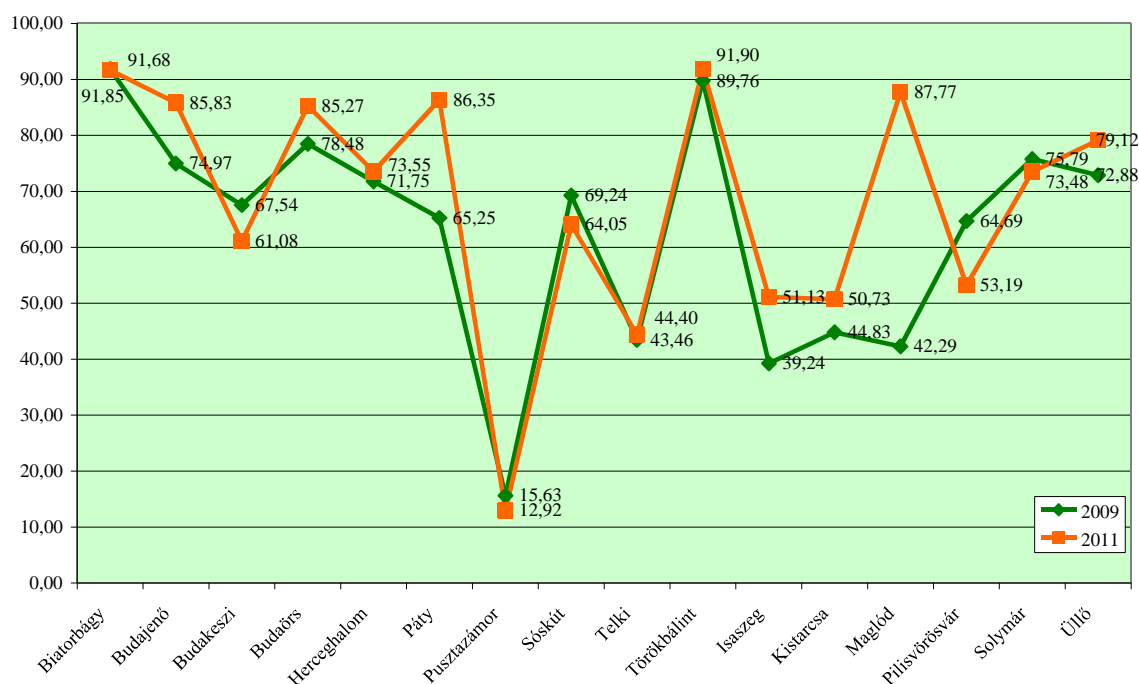
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Költségvetés

Biatorbágy Önkormányzatának 2013. évi gazdálkodása során – az intézmény-finanszírozásokkal történő korrigálás után – 3.332.287,- eFt bevétel keletkezett. A bevételek túlnyomó részét a közhatalmi bevételek teszik ki (59,29%) melyek a helyi adóbevételeket foglalják magukban. 2013. évben új adónemként telekadó került bevezetésre. Az adóbevallást benyújtó vállalkozások 74 %-a nem alkalmazott adóalap megosztást, azaz az iparüzési adójuk 100 %-át Biatorbágyon fizették meg. A településen 2013. évben 1.574 millió forint összegű iparüzési adóbevétel keletkezett.

Biatorbágy költségvetésében a saját bevételeken belül – pl.: Törökbálinthoz hasonlóan – kiemelkedően magas a helyi adóbevételek aránya, meghaladja a 90%-ot. A vizsgált települések költségvetésén belül zömében a saját bevételek 50-90% közötti arányában jutnak szerephez a helyi adók, amely mutatja a helyi adók kiemelkedő jelentőségét a települések finanszírozásában. Még azok a települések is, amelyek 2009-ben még kevésbé tudtak élni a helyi adók nyújtotta bevételi lehetőségekkel, 2011-re jelentősen növelték helyi adó bevételeiket (abszolút és relatív értelemben is). A központi források apadása miatt ez természetes folyamatnak tekinthető, hiszen a kieső forrásaikat az önkormányzatok helyi adók kivetésével/beszedésével igyekeznek pótolni. Biatorbágy és Törökbálint abban is kitűnik a települések közül, hogy bevételei a vizsgált időszakban nem mutattak jelentős változást, ami alapján stabil bevételi formának tekinthető.

10.1. ábra. Helyi iparüzési adóbevételek aránya a helyi adóbevételekből



Forrás: 2006-2008., 2010. évi adatok TÁKISZ, 2009. és 2011. évi adatok T-STAR alapján saját szerkesztés

A fenti ábra mutatja, hogy a helyi adóbevételeken belül a helyi iparüzési adóból (HIPA) származó bevétel, milyen arányt képvisel. Biatorbágy ebben az összevetésben a középmezőnyben helyezkedik el. A HIPA bevételek aránya évek óta stabilan a helyi adóbevételek háromnegyedét teszi ki Biatorbágyon, 2013-ban ez az arány 75,97%-ot tett ki. Nem ritka, hogy egyes agglomerációs településeken a helyi iparüzési adók 100%-ban lefedik a helyi adóbevételeket (Herceghalom, Kistarcsa, Pilisvörösvár). Budaörs, Pusztazámor, Törökbálint esetében ez az arány 80% feletti.

A cégekre, a 2013 évi adatok alapján, összesen 1.371.975.450 Ft iparüzési adót vetett ki az önkormányzat. Ebből: 10 millió forint feletti adót 27 cégnek kellett volna fizetnie. Ez az összes cég 1,9 %-a. Az 5 és 10 millió közötti adózó cégek száma 24. Az összes kivetett adó 78,4 %-át tehát 51 cégtől várta az Önkormányzat. (Ez az összeg 1075692500 fő). Vagyis a cégek 3,6%-a fizeti az adók 78,4%-át. 705 cégnek egyáltalán nem kellett adót fizetnie. Ez az összes cég közel fele (49,5 %). A 705 cégből 460 azon cégek száma, amelyeknek vállalkozásszintű adóalapja nem éri el a 2,5 millió forintot, ezért – a helyi szabályokkal összhangban – nem kell adót fizetniük. Ez az összes cégek 32,3 %-a. Ez egyben azt is megmutatja, hogy a cégek legalább 32,3 %-a árbevételét tekintve valóban kiscégnek tekinthető.

Az adózók között kiemelkedő nagyságú adót fizet néhány, az ipari parkokban működő cég. Érdekes adat még a ténylegesen beszedett adók nagyságának alakulása. Ez az elmúlt három évben dinamikusán nőtt.

10.1. táblázat. A beszedett adó alakulása

Év	Beszedett adó (Ft)
2011	1.291.659.366
2012	1.343.828.306
2013	1.574.436.617

Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata

Az egy lakosra jutó helyi iparüzési adóbevétel nagysága Biatorbágy esetén megfelel a budapesti átlagos fajlagos HIPA-bevétel összegének. Országos viszonylatban is kiemelkedő Budaörs és Törökbálint adata, amely települések esetében jóval 200.000,- forint feletti bevétel jut egy lakosra.

Az építményadó kivetése az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. Tv. 25. § (1) bekezdés c) pontja értelmében bevallás alapján történik. A 2013. év végéig feldolgozott bevallások alapján összesen 3180 adóalany nevén 4262 adótárgyat tartottak nyilván Biatorbágyon. 2013. évben az építményadó bevétel 352 millió forintot tett ki, ezzel a második legjelentősebb bevételi forrás a település költségvetésében.

A város Önkormányzata a Képviselő-testület 6/2013.(III. 28.) Ör. rendelete alapján, a rendelet 2013. május 1-jei hatályba lépésétől kezdve szedi a telekadót. A 2013. év végéig feldolgozott bevallások alapján összesen 72 adóalany nevén 122 adótárgyat tartottak nyilván a településen. A 2013. évben kivetett telekadó összege 127 millió forintot tett ki.

A gépjármű-adóztatás rendszere – az anyagi és az eljárási törvény alapján – 2004-től az Országos Járműnyilvántartás tartalmán és abból a Közigazgatási és Elektronikus

Közzolgáltatások Központi Hivatala által szolgáltatott „éves” illetve „havi” adatállományon alapul. 2013. év végén 4520 adóalany nevén összesen 7191 db gépjárművet tartottak nyilván Biatorbágyon. Az adónemben 2013-ban 142 millió forint adóbevétel keletkezett Biatorbágyon, melynek 60%-a, azaz 85 millió forint a Magyar Államkincstárhoz került átutalásra, a fennmaradó 40 %, azaz közel 57 millió Ft az önkormányzat bevételeit képezte. 2012. évben a gépjárműadóból származó bevétel 140,5 millió forintot tett ki.

10.2. táblázat. Helyi adónemek alakulása Biatorbágyon (ezer Ft)

Adónem	2010	2011	2012	2013
Iparüzési adó	1 179 747	1 291 536	1 343 828	1 574 437
Építményadó	391 981	368 152	366 406	352 054
Telekadó	-	-	-	73 713
Gépjárműadó	144 645	162 947	140 487	56 857
Személyi jövedelemadó	276 137	295 972	365 489	n.a.

Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzat 2010., 2011., 2012., 2013. évi zárszámadás

A 2013. évben teljesített – intézményfinanszírozással korrigált – kiadások 2.641.988 eFt-ot tettek ki. Az önkormányzat hitelállomány 2013. év végén 489 millió forintot tett ki. Az állami adósságkonszolidáció eredményeként az állam mintegy 370 millió forint összegű hitelállományt vállalt át az önkormányzattól.

Biatorbágy országos összehasonlításban is jó költségvetési helyzetét mutatja az is, hogy a Állam a különböző bevételekkel rendelkező települések között un. adóerő-képességi mutató alapján költségvetési kiegészítésekkel, vagy elvonásokkal él a települési önkormányzatokkal szemben az eltérések csökkentése érdekében, mivel a települések bevételi lehetőségei jelentősen eltérnek egymástól. Biatorbágy jó bevételi potenciállal rendelkezik, ezért az adóerőképessége is nagyon magas. Az állam ezek alapján jelentős összeget von el az Önkormányzattól, ami évről-évre gyakorlatilag az önkormányzati bevételek 5-10%-ának megfelelő összeggel egyezik meg, és például 2010-ben, 2011-ben meghaladta az éves teljes SZJA támogatás összegét.

10.3. táblázat. Jövedelemkülönbség alakulása

	2010	2011	2012	2013
Jövedelemkülönbség mérséklése	320 231	341 710	133 687	n.a.

A város költségvetésének egyenlege 2010. évben 22.797 eFt összegű többlettel (bevétel: 2.686.007 eFt – kiadás: 2.663.210 eFt), 2011. évben 210.730 eFt összegű többlettel, (bevétel: 3.561.785 eFt – kiadás: 3.351.055 eFt), 2012. évben 360.599 eFt összegű többlettel (bevétel: 3.144.437 eFt – kiadás: 2.783.838 eFt), 2013. évben már 764.710 ezer forint összegű többlettel (bevétel: 4.157.668 eFt – kiadás: 3.392.958 eFt) zárt.

2009-hez képest az önkormányzatok jelentősen tudták konszolidálni költségvetéseket. 2009-ben a térségi települési önkormányzatok költségvetési egyenlege negatív volt. 2010-2011-re a települések egyensúlyba, vagy kis többlettel zártak. Biatorbágy költségvetési helyzete, az önkormányzat gazdálkodása az elmúlt négy évben évről-évre stabilabb, kedvezőbb mutatókkal rendelkezik. A stabilitást kezdetben az önkormányzat által felvett fejlesztési hitel biztosította, azonban az állam által végrehajtott adósságátvállalás, és a jelentős helyi bevételek miatt az önkormányzat működése hitel nélkül is biztosítható.

Vagyongazdálkodás

2013-ben az önkormányzat vagyona 16.182.955 eFt-ról 17.457.230 eFt-ra változott, ami 1.274.275 eFt növekedést jelent. Ingatlan-, illetve tárgyi eszköz értékesítés a 2013. évben mindösszesen 125 eFt értékben történt. Az alábbi táblázat foglalja össze Biatorbágy Önkormányzatának tulajdonában lévő, belterületen elhelyezkedő forgalomképes ingatlanjait, amelyből mindösszesen 15 darabbal rendelkezik az önkormányzat. Ennek fele beépítetlen terület (telek), és fele részben felépítményes ingatlan. A forgalomképtelen vagyoni elemeket a koncepció melléklete tartalmazza. Az önkormányzatnak lakás és nem lakás céljára szolgáló bérlemény állománya nincs.

10.4. táblázat. Az önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyon elemei

Hrsz	Fekvés	Megnevezés	Terület (m2)	Cím	Tulajdoni hányad	Megjegyzés
186	belterület	lakóház, udvar, gazdasági épület	672	2051 Gárdonyi Géza köz 2.	1/1	értékesítésre nincs kijelölve
204/1	belterület	lakóház, udvar, gazdasági épület	2280	2051 Nagy 22.	2515/11400	értékesítésre nincs kijelölve, társasházzá alakítását kell ismételtlen kezdeményezni
288	belterület	Kisrét	1395	Kisrét	1/1	ingatlancsere
289	belterület	beépítetlen terület	1422	Kisrét	1/1	értékesítésre nincs kijelölve
454	belterület	Kivett lakóház és udvar	2730	Nagy u. 31	1/1	vagyonszerzés 2014. február
455/1	belterület	Kivett lakóház és udvar	1282	Nagy u. 33.	1/1	vagyonszerzés 2014. május
1518/3	belterület	lakóház, udvar, gazdasági épület	1191	Viadukt utca 4.	1/1	STRATÉGIAI VAGYON
1518/4	belterület	lakóház, udvar, gazdasági épület	1918	Viadukt utca 6.	1/1	STRATÉGIAI VAGYON, lakásbérlettel hasznosítva
1518/15	belterület	beépítetlen terület	638	Ybl Mikós sétány	1/1	STRATÉGIAI VAGYON
1518/16	belterület	beépítetlen terület	948	Ybl Mikós sétány	1/1	STRATÉGIAI VAGYON
1518/17	belterület	beépítetlen terület	1194	Ybl Mikós sétány	1/1	STRATÉGIAI VAGYON
1838	belterület	beépítetlen terület	184	Szent László utca 77.	1/1	parkolóként hasznosítás
2061/2	belterület	beépítetlen terület	32	Állomás u. 5. - telekrésze	1/1	értékesítésre kijelölve

Forrás: Biatorbágy Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal

Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok többsége út, járda illetve egyéb köztér funkciójú – azaz alapvetően nem forgalomképes ingatlan –, ezen felül közösségi épületek (óvodák, iskolák, Városháza, Faluház, Községi Ház, Könyvtárépület, stb.) alkotják az ingatlanvagyon többségét.

Belterületen jelentősebb, még nem hasznosított, forgalomképes ingatlantulajdonnal nem rendelkezik a város. A jelentős külterületi ingatlantulajdonból olyan területtel, amely belterületbe vonva lakóterületi, vagy gazdasági fejlesztést tenne lehetővé, szintén nem rendelkezik a város. Emiatt Biatorbágy ingatlangazdálkodási koncepciója a szükséges belterületi, forgalomképes ingatlanvagyon fejlesztési célra történő hasznosítását, az értékes ingatlanok lehetőség szerint önkormányzati tulajdonban történő megőrzését, illetve a szükséges intézményi fejlesztésekhez ingatlanvásárlást irányoz elő.

A település vagyongazdálkodási célkitűzései az alábbiak:

1.) Funkcionális vagyon esetén

- a funkcionális vagyon széttagoltságának mérséklése,
- a vagyon üzemeltetésében a feladatok ellátásának koncentrációja.

2.) Infrastrukturális vagyon esetén

- a különböző minőségű infrastruktúra korszerűsítése,
- rossz minőségű utak, hidak felújítása, ezen belül hídszigetelések felújítása, beton-, ill.
- fémkorróziók javítása,
- közterületi vagyonelemek műszaki állapotának figyelése, lehetőség szerinti javítása,
- zöldfelületek további fejlesztése, fokozott gondozása.

Gazdasági Program

Az önkormányzat 2011. márciusban fogadta el a 2011-2014 közötti időszakra vonatkozó ciklusprogramját, amely az „Új Korszak 2011-2014” címet viseli. A ciklusprogram kimondja, hogy a város kedvező gazdasági helyzetét, a 2011-2014 közötti időszak tervezését, a 2004-2010 közötti időszak következményeként három fő tényező befolyásolta kedvezőtlenül.

A 2004-2006 között végrehajtott jelentős infrastrukturális beruházások a 2006-2010-es ciklust több mint 1,6 milliárd forint kötelezettséggel terhelték meg, amely adósságállomány 2010-ben elérte az 1,3 milliárd forintot, amely a település éves helyi adóbevételeinek összegével egyezik meg. Az állam által történt 2013. évi adósságátvállalás Biatorbágyot 2013-ban 50 százalékos adósságrendezéssel, 370 millió forinttal, 2014-ben pedig újabb 489 millió forint hitelátvállalással – azaz mindösszesen 859 millió forinttal – támogatta. A hitelek átvállalása a törlesztő-részletek és a kamatterhek megszűnését jelenti a 2014. éven és a következő ciklusban, a visszafizetési kötelezettség megszűnése pedig a pénzügyi mozgásteret tágítja.

A 2000-2006 között végrehajtott lakóterület-fejlesztések következtében az önkormányzatnak utólag és saját erőből jelentős beruházásokat kellett és kell végrehajtania az új lakóterületeken keletkező oktatási és egészségügyi igények kielégítése érdekében. A szükséges beruházások értéke mintegy 3 milliárd Ft-t tesznek ki. A beruházások egy része a 2011-2014-es időszakban elkészült, de jelentős oktatási infrastruktúra-fejlesztési feladatok maradnak a 2014-2019-es időszakra is, amely jelentősen befolyásolja az önkormányzat egyéb fejlesztési mozgásterét.

2008-ban a helyi adóbevételek jelentősen csökkentek a gazdasági válságnak köszönhetően (HIPA 2007: 1.315.457 eFt, HIPA 2008: 1.091.455 eFt), ezért az önkormányzat költségvetése még 2009-ben is negatívban volt. Azóta a HIPA és egyéb helyi adóbevételek összege folyamatosan nőtt.

A ciklusprogram a vagyongazdálkodással összefüggésben rögzíti, hogy az önkormányzat korlátozott számban rendelkezik forgalomképes ingatlanokkal. Ezen ingatlanok – amennyiben önkormányzati célú hasznosításuk nem szükséges, a jóváhagyott rendezési tervekben megfogalmazott célok megvalósítására – elidegenítése, hasznosítása befolyásolhatja az önkormányzat rendelkezésére álló források nagyságrendjét.

A 2011-2014 időszak ciklusprogramja Biatorbágy város működésének és fejlődésének stratégiai elemeként határozta meg a gazdasági élet erősítését, az oktatásban az eredményes, korszerű és hatékony tevékenység továbbfejlesztését, valamint a város lakosságának közéleti aktivitására, tenni akarására építő önkormányzati munkát. Mind a program stratégiai elemei, mind a célja a következő ciklus számára is érvényes lehet, azaz Biatorbágy biztos megélhetést, élhető környezetet és új lehetőségeket adjon minden itt élőknek.

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

A település komplex városfejlesztési tevékenysége keretében az elmúlt évtizedben Biatorbágy fejlődése számára két kiemelten fontos beruházásra került sor. Egyrészt az elmúlt évtized első felében a nyugati új lakóterület kialakítása, másrészt a jelenleg is megvalósítás alatt lévő városközpont fejlesztése.

A városfejlesztés stratégiai menedzsmentjét az ún. stratégiai munkacsoport látja el. A stratégiai munkacsoport vezetője a polgármester, további tagja a Településfejlesztési Bizottság elnöke, a Városüzemeltetési és Beruházási Osztály vezetője, a városi főépítész, a városfejlesztési társaság vezetője.

A stratégiai munkacsoport legalább hathavonta egyszer tanácskozást tart, ennek során formálisan is áttekintik a városfejlesztési akciók megvalósulásának menetét, az megvalósításokkal kapcsolatosan felmerült kérdéseket, időközi változásokat. A munkacsoport formális ülése történhet a Településfejlesztési Bizottság ülésével összehangoltan is, így a munkacsoport kibővített fóruma jön létre. A stratégiai munkacsoport legfontosabb tevékenységei az alábbiak:

- az IVS megvalósulásának folyamatos nyomon követése, értékelése, ennek keretében az elhatározott fejlesztések megvalósulásának nyomon követése, azok elvárt eredményeinek és hatásainak értékelése, az IVS által kitűzött célok teljesülésének figyelemmel kísérése;
- a városfejlesztés társadalmi, gazdasági és szabályozási környezete változásának figyelemmel kísérése, a külső feltételrendszer változásainak a stratégiai célokra és eszközökre gyakorolt hatásainak elemzése, értékelése;
- a városi társadalom és gazdaság igényeinek és lehetőségeinek feltárása, azok változásainak beépítése az IVS cél- és eszközrendszerébe;
- kezdeményezi a partnerségi fórum összehívását;
- kezdeményezi az IVS időszakos és eseti aktualizálását.

Mivel a munkacsoport tagjainak alapfeladata a városfejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati feladatok és tevékenységek irányítása, így a tagok közötti kapcsolattartás és az információáramlás folyamatos.

A stratégiai munkacsoport külső kapcsolatai. A stratégiai munkacsoport szorosan együttműködik a képviselőtestülettel, a Településfejlesztési Bizottsággal, a városfejlesztő társasággal, a partnerségi fórumon résztvevőkkel, külső szakértőkkel.

A városfejlesztésben valamilyen módon érdekelt egyházak, vállalkozások, civil csoportok, magánszemélyek véleményének kinyilvánítására szolgál a partnerségi fórum. A fórum stratégiai döntésekben segíti a városfejlesztést. A stratégiai döntéseket a város vezetése hozza meg, a fórum szerepe az, hogy a döntésekhez információt szolgáltatson, igényeket, szándékokat tudatosítson, javaslatokat tegyen, illetve véleményezzen.

A fórum tagsága, összetétele rugalmas, a részvétel meghívással történik. A partnerségi fórumon részt vesznek a Településfejlesztési Bizottság tagjai is. A fórum elnöki tisztségét a polgármester látja el. A fórum legalább évente egyszer ülésezik, illetve minden olyan esetben, amikor a városfejlesztéssel kapcsolatos kérdések megvitatására szükség van. A fórumot vagy a polgármester személyesen vagy az stratégiai munkacsoport hívja össze.

Az önkormányzat 2012-ben hozta létre a Biatorbágyi Városfejlesztő Kft-t, amelynek feladata a KMOP-5.2.1/B-09-2f-2010-0012 azonosítószámú pályázatban benyújtott ún. „Biatorbágy funkcióbővítő városfejlesztése pályázat” projektmenedzseri feladatainak ellátása.

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

A városfejlesztési stratégia megvalósítását szolgáló legfontosabb támogatás a 6/2006. (05.25.) önkormányzati rendelet az igényelhető helyi értékvédelmi támogatásról. Az értékvédelmi támogatásról szóló rendelet szervesen kapcsolódik az építészeti értékek védelme és a természeti értékek védelme rendeletekhez. A rendelet szerint az önkormányzathoz pályázatot nyújthat be minden olyan magánszemély, gazdasági társaság, civil szervezet, mely Biatorbágy közigazgatási területén lévő helyi védelem alatt álló építészeti vagy természeti érték tulajdonosa, bérlője, használója.

A támogatás visszatérítendő kamatmentes vagy vissza nem térítendő támogatás formájában nyújtható. A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell az építési engedélyezési tervdokumentációt, valamint a jogerős engedélyezési határozatot (természeti értékek esetében a kertépítész által készített szakvéleményt is), a megvalósítás tételes költségvetését, megpályázott pénzösszeg megjelölését, felhasználásának határidejét és módját, valamint az előzetes kötelezettségvállalást, hogy az elnyert összeget a pályázati feltételek alapján használja fel a kedvezményezett.

A beérkezett pályázatot előzetesen a városi főépítész véleményezi, majd a kijelölt bizottságok javaslatának birtokában a képviselőtestület dönt az odaítélésről. Az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni. Az elvégzett felújítás megvalósulását és megfelelőségét a befejezési határidő lejártakor a helyszínen a főépítész ellenőrzi. Ha a támogatás felhasználása nem

rendeltetésszerűen történik meg, abban az esetben a kedvezményezettet visszafizetési kötelezettség terheli.

Az Önkormányzat az iparüzési adó mértékét úgy állapította meg, hogy ne legyen magasabb, illetve legyen kedvezőbb, mint a hasonló adottságokkal rendelkező környező települések iparüzési adója. Biatorbágyon az iparüzési adó mértéke az adóalap 2%-a, míg ugyanez Budaörsön 1,8%, Törökbálinton 2%. Emellett a 2,5 millió forintot el nem érő adóalappal rendelkező kisvállalkozások nem fizetnek iparüzési adót, amely elsősorban a mikrovállalkozások tevékenységét támogató rendelkezés. (Ugyanez a szabályozás Budaörsön, Törökbálinton, Érden is).

2013-ban 204 biatorbágyi székhellyel rendelkező mikro-, kis és középvállalkozás, akiknek az éves vállalkozási szintű adóalapja a 2,5 millió forintot nem haladta meg összesen 185.333 ezer Ft bevallott adóalap után 3.707 ezer forint önkormányzati „támogatást” kapott, az iparüzési adófizetési kötelezettség alóli mentességükre tekintettel.

Fejlesztési adókedvezményeket a város nem határozott meg. Ez annak köszönhető, hogy az elmúlt másfél évtizedben Biatorbágy ipari-logisztikai lehetőségei iránt erőteljes és beruházásokban megmutatkozó érdeklődés mutatkozott jelen adómérték mellett is.

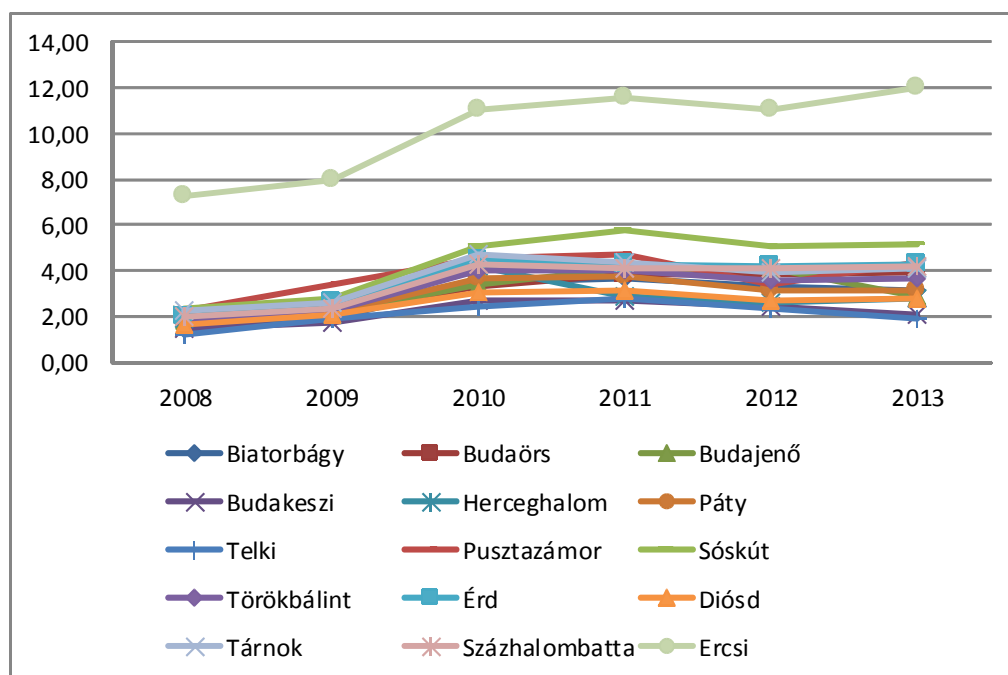
Jelenleg az építményadó alól az önkormányzati tulajdonú épületek, valamint az egyházi tulajdonú épületek mentesek, így az adó csak részben szolgálja az integrált stratégia céljait. Ugyanakkor – hasonlóan az iparüzési adóhoz – ez az adómérték is versenyképes a környező települések adómértékeivel összehasonlítva.

Az ipari parkok Biatorbágyon a gazdaságfejlesztés meghatározó eszközét jelentik. A településen több, területileg elkülönült ipari park működik: a Felvég út ipari park, a Rozáliapark, a Vendel-park, a Budapark, a Hungaro Commercial Park. A jelentősebb vállalkozások ezekben a parkokban működnek. 10 darab 4 milliárd forintot meghaladó árbevétellel rendelkező vállalkozás működött Biatorbágyon a 2013-ban, változó profillal. Valamennyi vállalkozás ipari parkban foglal helyet.

1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai

A térségi települések munkanélküliségének elmúlt években történő alakulását mutatja az alábbi diagram. Ercsit viszonyításképpen szerepel a diagramon, mivel a 72 vizsgált térségi település közül ott a legmagasabb a munkanélküliség mértéke. Biatorbágy és a kistérség települései a munkanélküliség terén az elmúlt 5 évben hasonló dinamikát mutattak.

A válságot megelőző évben (2008. évi januári adatok) minden település 1-2% közötti munkanélküliségi szintről indult, amely 2010-ig növekedett. A települések többségében a munkanélküliség a 2011. évi szinten stagnál 3-5%-os értékkel, csupán Telki, Budakeszi esetében csökkent az érték a válságot megelőző szinthez közeli mértékre.

10.2. ábra. A relatív mutató alakulása a térség településein 2008-2013 között (%)

Forrás: Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2013. január adatai alapján saját szerkesztés

A munkanélküliség szintje Biatorbágy esetében az országos átlagos szint egynegyede volt 2008-ban. 2010 óta azonban az országos szint kétharmadára nőtt, és azóta ezen a szinten stagnál. A térségre általánosságban jellemző, hogy az országos munkanélküliségi szint fele volt jellemző, amely 60%-re emelkedett 2010-re, és azóta ezen a szinten stagnál, ami azt jelzi, hogy az agglomerációban és annak közvetlen környezetében a munkanélküliség az országos átlagos szintnél erőteljesebben romlott, ami mindenképpen figyelemre méltó. Ez részben az agglomerációs települések foglalkoztatási „kitettségének”, külső függőségének tulajdonítható – pl.: sokan Budapestre ingáznak, és a válság ezt a munkavállalói csoportot hatványozottabban negatívan érinti, emiatt kiemelten fontos Biatorbágy esetében is a helyi foglalkoztatás növelése, helyi munkahelyek létesítése.

Az önkormányzat által 2013-ban elfogadott Gazdasági helyzetelemzés és jövőkép c. tanulmány által megfogalmazott Komplex Gazdaságfejlesztési Program (konceptió) kiemelten kezeli a helyi gazdaság megerősítését, foglalkoztatási lehetőségek biztosítását.

Helyi (Helyben) Foglalkoztatási Program

Célja: a helyben történő munkavállalás, a helyi foglalkoztatottság szintjének emelése, arányának fokozás, amely hosszabb távon a tudás helyi hasznosítását, és a következő generációk helyben tartását ösztönzi.

Tartalom: a program tartalmazza egyrészt a korábbiakban említett inkubációs programot, amely a vállalkozóvá válást támogatja helyi szinten. Ezen felül a helyi foglalkoztatási program azokat az adminisztrációs intézkedéseket tartalmazza, amelyek a hatályos jogszabályok keretei között lehetővé teszik a fejlesztések, beruházások során a helyi humán erőforrás hasznosítását (vállalkozások indításának támogatása, marketing, lobbizás, tevékenység piaci és állami beruházások esetében helyi munkavállalók és vállalkozások helyzetbe hozása érdekében, oktatási intézményi kapacitások bővítése, idegenforgalmon élénkítése, stb.).

1.10.5. Intézményfenntartás

Az önkormányzat által működtetett intézmények az alábbiak:

Benedek Elek Óvoda

A Benedek Elek Óvoda egy szervezeti egységként, összesen immár öt épületben 22 csoporttal 585 fős gyermeklétszámmal látja el feladatát. Az óvodai nevelés feladata a 3-7 éves korosztály testi és lelki szükségleteinek kielégítése, fejlődésének biztosítása. A Szent László utcai épületben a magyar nyelvű csoportok mellett két nemzetiségi csoport is működik 29 -17 fővel.

Biatorbágyi Faluház

A Biatorbágyi Faluház a helyi közművelődési tevékenység bázisintézménye. 2014. évre alapvető szempont a rendezvények számának és színvonalának megőrzése, növelése, mely során figyelembe kell venni a helyi igényeket. Ezen belül is kiemelten kell kezelni a gyermek- és ifjúsági korosztálynak szóló rendezvényeket és azok látogatottságát. Az Intézmény 2014. évre önálló szakmai munkatervet szerint működik.

Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat

A Családsegítő Központ és Gyermekjóléti Szolgálat a városban komplex feladatot lát el: egyfelől a szociális alapellátásban étkeztetést, házi segítségnyújtást és családsegítést, másfelől a gyermekvédelemben gyermekjóléti szolgáltatást, ifjúságsegítést. Mindemellett kiegészítő szolgáltatásokat is nyújt, mint pl. adománykezelés és –közvetítés, jogi tanácsadás, pszichológiai tanácsadás, munkaerőpiaci tanácsadás, mediáció. Az intézmény az egyéb szociális szolgáltatásnyújtás tekintetében a Boldog Gizella Otthonnal is munkakapcsolatban és együttműködési szerződésben áll. Az intézmény az Egészségház épületében található. Feladata a használatába adott épületrész lehetőségeinek kihasználása, a gazdaságos, hatékony működtetés.

Az intézmény keretein belül önként vállalt feladatként működő Ifjúsági Pont a felszabaduló Szabadság úti épületben kapott helyet. Az intézmény teljes felelősséggel tartozik a szervezetének működéséért, működéséhez pályázati forrásokat is igénybe vesz.

Gólyafészek Bölcsőde

Az intézmény alapfeladata a bölcsőde ellátás biztosítása hétköznaponként 6.00-18.00 között 6 csoportban. Az ellátottak száma 72 fő. Nem kötelező feladatként az intézmény játszócsoportot működtet és időszaki gyermekfelügyeletet biztosít a város ezt igénylő lakosai számára.

Polgármesteri Hivatal

2014. évben tervezésre került az Önkormányzat 108/2012. (05.24) Öh. számú határozatában elfogadott városüzemeltetési stratégiájában foglaltaknak megfelelően az önkormányzati intézményekben dolgozó gondnoki feladatokat ellátó alkalmazottak Városgondnokság szervezetében való integrálása. Ez 4 fő óvodai gondnok önkormányzati állományba vételét jelentette. A stratégia középtávú (2-4 év) feladatai között szerepelt a kertészeti munkák,

virágok ültetése, gondozására megfelelő szakember gárda: kertészmérnök tanácsadó alkalmazása, megfelelő tárgyi eszközök beszerzése. Ennek kapcsán a Képviselő-testület döntött 3 fő felvételéről.

A Képviselő-testület 15/2014. (I.30.) önkormányzati határozatával elfogadta a Polgármesteri Hivatal módosított Szervezeti és Működési Szabályzatát. A szabályzatban foglalt többletfeladatok és a megnövekedett adminisztratív feladatok ellátásának érdekében további 5 fő alkalmazása válik szükségessé a következő feladatokra: 1 fő operatív kabinettitkár, 2 fő beruházási ügyintéző, 1 fő építési pont ügyintéző valamint 1 fő humán erőforrás referens.

A képviselő-testület az intézményeiben dolgozók létszámát 2014. évre vonatkozóan 257,25 főben állapítja meg. Biatorbágy Város 2014. évi költségvetésében az önállóan működő intézmények, a polgármesteri hivatal, mint önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szerv, valamint az Önkormányzat külön címeket alkotnak.

1.10.6. Energiagazdálkodás

Víziközmű

A település tulajdonában lévő ivóvíz- és csatornaművet 2006-ig az Érd és Térsége Víziközmű Kft. üzemeltette. Ezt követően az Önkormányzat a Fővárosi Vízművek Zrt-vel közösen társaságot alapított a víz- és csatornaszolgáltatás üzemeltetésére (Biatorbágyi Vízművek Kft.). 2011. december 31-én hatályba lépett a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény. A törvény 36. §. 1. c. bekezdése szerint víziközmű-szolgáltatói működési engedély megszerzésének egyik alapfeltétele a legalább 150.000 felhasználói egyenérték megléte, ami Biatorbágy esetében mindösszesen 20.000. Ennek tükrében a Biatorbágyi Vízművek Kft. működési engedélyt nem tudta megszerezni a jogszabályban előírt határidőig, ezért Biatorbágy Város Önkormányzatának a víziközmű szolgáltatást az új jogszabályi környezetnek megfelelően át kellett alakítania. 2013-ban megtörtént a feladatátadás a Biatorbágyi Vízművek Kft. és a Fővárosi Vízművek Zrt. között, így a víziközmű szolgáltatást jelenleg a Fővárosi Vízművek Zrt látja el a településen.

10.5. táblázat. Vízszolgáltatási adatok

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Háztartásoknak szolgáltatott víz mennyisége [1000 m ³]	258	269	315	324	494	500	477	400	416	461
Üzemelő közikifolyók száma [db]	7	7	7	4	4	6	3	3	3	3
Közüemi ivóvízvezeték hálózat hossza [km]	92	99	99	99	99	75	76	75	75	75
Összes szolgáltatott víz mennyisége [1000 m ³]	408	395	444	444	616	580	621	520	558	616
Közcatornában elvezetett összes szennyvíz mennyisége [1000 m ³]	297	310	410	541	480	683	719	709	624	585

Közsatornában tisztítottan elvezetett összes szennyvíz mennyisége [1000 m ³]	297	310	410	541	480	683	719	709	624	585
Közüemi ivóvízvezeték-hálózatba bekapcsolt lakások száma [db]	3020	3147	3207	3264	3396	3486	3630	3254	3457	3552
Az év folyamán a közüemi ivóvízvezeték-hálózatba bekapcsolt lakások száma [db]	85	132	60	117	132	92	148	86	125	105

Forrás: TeIR, KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere

10.6. táblázat. Szennyvízkezelési adatok

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Közüemi szennyvízcsatorna-hálózat hossza [km]	66	71	73	73	73	74	76	76	72	72
Az év folyamán újonnan fektetett közüemi szennyvízcsatorna-hálózat hossza [km]	5	5	1	0	0	1	2	0	0	1
Közsatornahálózat hosszából elválasztó rendszerű szennyvízcsatorna hossza [km]	66	71	73	73	73	74	76	76	72	72
Közsatornahálózatba bekapcsolt lakások száma [db]	2056	2225	2400	2556	2646	3209	3350	3254	3457	3552
Az év folyamán a közsatorna-hálózatba bekapcsolt lakások száma [db]	55	169	175	156	130	563	145	86	126	105
Háztartásokból közsatornán elvezetett szennyvíz mennyisége [1000 m ³]	192	200	251	268	316	487	369	355	388	376
Közsatornán elvezetett, III. tisztítási fokozattal tisztított szennyvíz mennyisége [1000 m ³]	309	299	410	541	480	713	719	709	625	585
Közműves szennyvíztisztító berendezések kapacitása [kgO ₂ /nap]	620	620	620	620	620	1000	600	600	600	600
Külső szolgáltatótól közvetlenül a telepre szállított folyékony hulladék [m ³]	12200	11	0	0	0	30	0	1	0	0

Forrás: TeIR, KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere

Gázszolgáltatás

A települési gázhálózat teljes egészében kiépült az 1990-es években. A gázátadó állomás Zsámbék község határában épült meg, innen látják el a környező településeket. Biatorbágnak két gázfogadója van, az egyik a lakosság részére, a másik az M1-es autópálya mellett található az ipari parkok kiszolgálására. A települési gázcsőhálózat hossza 114 km. A település a TIGÁZ Földgázelosztó Kft. szolgáltatási területéhez tartozik.

10.7. táblázat. Gázszolgáltatási adatok

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Háztartási gáz-fogyasztók száma [db]	2 666	2968	3173	3368	3540	3702	3769	3949	3833	3857
Az összes szolgáltatott vezetékes gáz mennyisége [1000 m ³]	9 196	8 121	11 380	8911	9 105	9 600	10145	11 226	9 821	10 549
Az összes szolgáltatott gáz mennyiségéből a háztartások részére szolgáltatott gáz mennyisége [1000 m ³]	6 404	5 330	7 699	8098	6244	6085	6758	7063	6002	5644
Az összes gázcső-hálózat hossza [km]	137	137	107	109	109	113	114	114	114	114
Összes gázfogyasztók száma [db]	2815	3 142	3380	3535	3748	3941	4017	4185	4070	4095
Gázzal fűtött lakások száma [db]	2 666	2 968	2968	3163	3527	3689	3756	3935	3833	3857

Forrás: TeIR, KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere

Biatorbágy közel 4.545 háztartásából (KSH, 2011.) 3.857 háztartási gázfogyasztót tart nyilván a statisztika, ezzel a gázhálózatra csatlakozás 85 százalékos. A település háztartásai részére szolgáltatott gáz mennyisége 2010 óta 20%-kal csökkent, 7.063 ezer m³-ről 5.644 ezer m³-re, miközben a gázszolgáltatásba bekötött lakások száma lényegesen nem változott.

Áramszolgáltatás

A településen a Budapesti Elektromos Művek Zrt. Dél-Budai Régiója az áramszolgáltató. Az elektromos hálózat kiépítettsége teljes körű, a kiefeszültségű villamosenergia-ellátás közel 60 db transzformátor állomásról biztosított.

A településen a háztartási villamosenergia-fogyasztók száma 5.022 db. A háztartások részére szolgáltatott villamosenergia mennyisége 13.763 ezer kWh, amelynek mértéke az elmúlt 5 évben stagnált.

10.8. táblázat. Áramszolgáltatási adatok

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Háztartási villamosenergia fogyasztók száma [db]	7035	6813	6663	7025	7069	6773	7031	7028	7077	5022
A háztartások részére szolgáltatott villamosenergia mennyisége [1000 kWh]	11708	6216	12197	12855	13080	13532	13401	13272	13062	13763

Forrás: TeIR, KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere

1.11 TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

A helyi önkormányzatok által ellátandó feladatok körét és keretét egyrészt a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, másrészt Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete által a 208/2011.(10.27.) számú határozatban elfogadott ciklusprogram határozta meg.

A 2011. évi CLXXXIX. törvény szerint a települési önkormányzat köteles gondoskodni az egészséges ivóvíz ellátásáról, az óvodai nevelésről, az általános iskolai oktatásról és nevelésről, az egészségügyi és a szociális alapellátásról, a közvilágításról, a helyi közutak és a köztemető fenntartásáról, a helyi közutakon, a helyi önkormányzat tulajdonában álló közforgalom elől el nem zárt magánutakon, valamint tereken, parkokban és egyéb közterületeken közúti járművel történő várakozás (parkolás) biztosításáról; köteles biztosítani a nemzeti és az etnikai kisebbségek jogainak érvényesülését.

A jogszabályban foglaltak szerint a települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen az alábbi tevékenységek ellátása, amely feladatokban a települési önkormányzat maga határozza meg - a lakosság igényei alapján, anyagi lehetőségeitől függően -, mely feladatokat, milyen mértékben és módon lát el:

- a településfejlesztés, a településrendezés, az épített és természeti környezet védelme, a lakásgazdálkodás, a vízrendezés és vízelvezetés, csatornázás, köztemető fenntartása, a helyi közutak és közterületek fenntartása, a helyi közutakon, a helyi önkormányzat tulajdonában álló közforgalom elől el nem zárt magánutakon, valamint tereken, parkokban és egyéb közterületeken közúti járművel történő várakozás (parkolás) biztosítása, helyi tömegközlekedés, a köztisztaság és településtisztaság biztosítása;
- gondoskodás a helyi tűzvédelemről, közbiztonság helyi feladatairól;
- közreműködés a helyi energiaszolgáltatásban, a foglalkoztatás megoldásában;
- az óvodáról, az alapfokú nevelésről, oktatásról, az egészségügyi, a szociális ellátásáról, valamint a gyermek és ifjúsági feladatokról való gondoskodás;
- a közösségi tér biztosítása;
- közművelődési, tudományos, művészeti tevékenység, sport támogatása;
- a nemzeti és etnikai kisebbségek jogai érvényesítésének biztosítása;
- az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése.

A városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátását 2013. évben az önkormányzat 4 önállóan működő, valamint 1 önállóan működő és gazdálkodó intézményén keresztül látta el. A közszolgáltatások egyes ágazatai vonatkozásában az állam és a helyi önkormányzatok közötti feladatmegosztás az elmúlt években lényegesen változott. 2013. január 01-től a korábbi önkormányzati feladatok egy része az államhoz került, mely számos ágazatot érintett.

Városüzemeltetés

A Városgondnokság 2012. január 15-én kezdte meg működését Biatorbágy Város Önkormányzatának új, önálló szervezeti egységként. A Városgondnokság a városüzemeltetés mellett 2013. január 01-től a köznevelési intézmények működtetési feladatát is ellátja.

A szervezeti egység állandó feladatai az alábbiak:

- Parkok, játszóterek karbantartása (játzóeszközök festése, ivó kutak ellenőrzése), esetleges balesetveszélyek elhárítása (balesetveszélyes játékok elbontása);
- Biatorbágy teljes területén a buszmegállók takarítása és tisztán tartása, utasvárók plexi üvegeinek tisztítása;
- Biatorbágy vízelvezető árkainak és átereszeinek, zárt csapadékvíz hálózatának tisztítása;
- Rendszeres fűnyírás a város teljes közigazgatási területén belül nagyságrendileg 45 ha területen,
- Hóeltakarítás, síkosság-mentesítés az önkormányzat tulajdonában levő épületek környezetében, valamint közterületeken (pl. az összes buszmegálló);
- Közterületen lévő öreg, beteg, kiszáradt fák kivágása, közúti forgalmat vagy gyalogos közlekedést zavaró fák gallyazása;
- Ünnepek és városi rendezvények alkalmával a város területén zászlók kitűzése, rendezvény helyszínek díszítése, rendezvények előkészítése, lebonyolítása, a rendezvények után az érintett területek takarítása, rendbe tétele;
- KRESZ-táblák, közterületi hirdető táblák karbantartása, rongálásból, balesetből adódó sérült elemek cseréje, figyelmeztető táblák elhelyezése;
- Intézmény működtetési feladatok keretében a Városgondnokság gondoskodik a köznevelési intézmények épületeinek karbantartásáról és tisztántartásáról, valamint az Önkormányzat feladatkörébe tartozó gyermekétkeztetés technikai lebonyolításáról.

Falugazdász

A Falugazdász feladat- és hatásköre:

- hatósági munka (őstermelői igazolvánnyal kapcsolatos teendők, vis maior esetek hatósági szemléje, stb.);
- termelői segítségnyújtás, tájékoztatás és információ átadás;
- adatgyűjtés, a termésbecslések végzése, illetve a havi jelentések készítése.

Szociális, igazgatási, oktatási ágazat

Biatorbágy Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalától 2013. január 1-től a Budaörsi Járási Hivatalhoz került és ezzel a település hatásköre – ezen belül a hivatal feladatai és a jegyzői hatáskör – csökkent a gyermekvédelmi és gyámügyi, valamint egyes szociális, környezetvédelmi, természetvédelmi igazgatási, valamint az építéshatósági területek terén. A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény a köznevelés területén az állami-önkormányzati feladatmegosztást jelentősen átalakította. Az iskolai oktatás területén az állam a pedagógusok, a szakmai munkát közvetlenül segítők bérének, valamint az intézmény dologi kiadásai közül a szakmai feladatellátáshoz kapcsolódó költségek finanszírozását vállalta át.

Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás

Az új hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV törvény 2013. január 1-én lépett hatályba. A törvény alapvetően új feltételekhez kötötte a hulladékkezelés és hulladékgazdálkodás közszolgáltatás ellátását. Biatorbágy Város hosszú távú célja, hogy a hulladékgyűjtési és ártalmatlanítási feladatokat a térségi vállalatokkal közösen alapítandó, de Biatorbágy város többségi tulajdonában lévő gazdasági társaság lássa el. 2013-ban ezt a feladatot az AHK Agglomerációs Hulladékkezelési Kft., 2014. évben a Depónia Hulladékkezelő és Településtudományi Kft. látta el. A 100%-ban Székesfehérvár Önkormányzatának tulajdonában álló társaság 2014. július 1-től Nonprofit Kft. formájában látja el tevékenységét.

11.1. táblázat. Hulladékgyűjtési adatok

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont lakások száma [db]	3306	3323	3323	3862	3994	4082	3354	4271	3490	3490
Rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont üdülők száma [db]	2500	2500	2500	0	1500	1500	1500	781	781	781

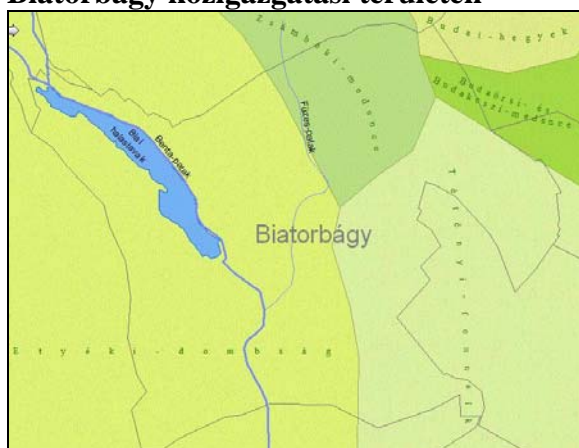
Forrás: TeIR, KSH Területi Statisztikai Adatok Rendszere

1.12 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

1.12.1 Természeti adottságok

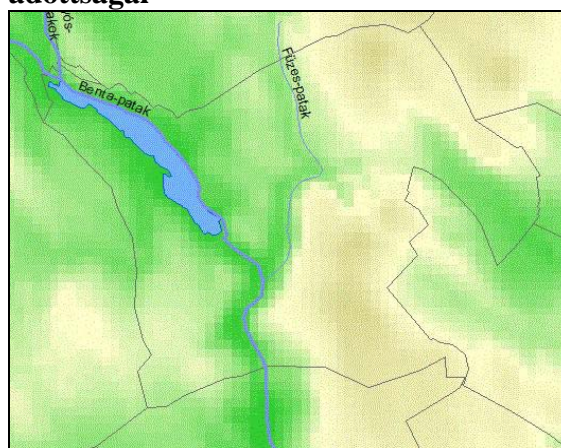
Biatorbágy közigazgatási területe **természetföldrajzi** szempontból öt kistáj területén fekszik (lásd 12.1. ábra). A legnagyobb területrészt, a város nyugati fele az Etyeki-dombsághoz tartozik. A keleti településrész a Tétényi-fennsík kistájon helyezkedik el. A település északi részén, három kistáj találkozik: a Zsámbéki-medence, valamint a Katalin-hegy legészakibb pontját érinti a Budai-hegyek és a Budaörsi- és Budakeszi-medence kistáj. A várost lefedő kistájak a Dunazug-hegyvidék középtáj, illetve a Dunántúli-középhegység nagytáj részét képezik. Biatorbágy természetföldrajzi különlegességét a Füzes-pataktól keletre, azzal párhuzamosan futó szirtvonulat adja a település közepén.

12.1. ábra: Földrajzi tájak elhelyezkedése Biatorbágy közigazgatási területén



Forrás: www.gis.teir.hu

12.2. ábra: Biatorbágy domborzati adottságai



Forrás: www.gis.teir.hu

A település **domborzati adottságai** két részre osztják a települést. A Füzes-patak völgyétől keletre húzódnak a magasan fekvő térszínek (Katalin-hegy, Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Ürge-hegy, Öreg-hegy, Dobogó-hegy), nyugatra a mélyfekvésű területek találhatók, ahonnan csak a Bolha-hegy emelkedik ki. A település legmélyebb pontja a halastó környezetében található. (Lásd: 12.2. ábra)

A **földtani adottságok** tekintetében három fő felszínépítő kőzet található Biatorbágy területén: negyedidőszaki löszös üledék, szarmata és édesvízi mészkő, továbbá glaciális és alluviális üledék. (Lásd: 12.3. ábra)

Biatorbágy **talajadottságok** tekintetében változatos megjelenésű. Mészlepedékes csernozjom talajok találhatók a Füzes-pataktól nyugatra, melyek kedvező víz- és tápanyag-gazdálkodásúak, III. termékenységű kategóriába tartoznak, főként szántóként hasznosítottak. A mészlepedékes csernozjomtalajokat kettészeli a Biai-halastó és a Benta-patak völgyében húzódó réti öntéstalaj, melynek hasznosítása hagyományosan rét illetve legelő. A magasabban fekvő területeket Ramann-féle barna erdőtalajok borítják, melyek jó vízgazdálkodásúak, V.

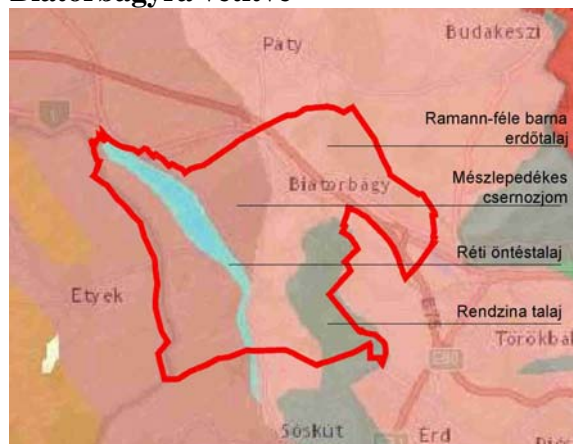
talajminőségi kategóriába tartoznak, a jellemző hasznosítás az erdőgazdálkodás. A mészkő-kiemelkedéseken jellemzően rendzinatalajok találhatók.

12.3. ábra: Biatorbágy alatt húzódó talajképző kőzetek



Forrás: MTA ATK TAKI Agrotopográfiai adatbázis

12.4. ábra: Genetikai talajtípus térkép Biatorbágyra vetítve



Forrás: MTA ATK TAKI Agrotopográfiai adatbázis

Biatorbágy **éghajlata** mérsékelt meleg és mérsékelt száraz. A település térségében a napsütéses órák évi száma 2000 óra körül van, az évi középhőmérséklet 9,7°C. Az uralkodó szélirány a nyugati, északnyugati, átlagos sebessége 3 m/s. Az évi csapadékmennyiség 600 mm körüli, ebből cca. 330 mm jut a vegetációs időszakra. A környék zivatarosabb az országban átlagosnál, egy XX. század eleji viharkár jelentősen átalakította a településképet.

Biatorbágy **felszín alatti vizekben** gazdag település, ezt a felszínre törő források is igazolják. (Lásd 12.13. ábra – tervlap) A források egy része egyelőre feltáratlan. Az ismert források közül legjelentősebb a Forrás utcánál felszínre törő termálvíz. A település alatt a talajvíz 4 méter körül ingadozik, mennyisége nem jelentős. Biatorbágy alatt a rétegvíz 1 l/s.km² körül van, az artézi kutak száma kevés.

A város **vízrajzának** legjelentősebb eleme a 270 ha vízfelülettel bíró Biai-halastó. A település déli felén is található egy állóvíz, a 4,5 ha vízfelületű Peca-tó. Biatorbágy vízfolyásai a Disznólápa-patak, a Füzes-patak és a Benta-patak (Békás-patak, Kígyós-patak). Legjelentősebb vízfolyás a Benta-patak, mely a halastavat és a Pecatavat táplálja, majd a többi patak vizét összegyűjtve a Dunába torkollik.

Biatorbágy és környéke a Pilis-Gerecse flórajárásba (Pilisense) tartozik. **Természetes növénytakaságai** közül kiemelkednek a tatárjuharos tölgyesek (*Acereto tatarici-Quercetum*), a gyertyános kocsánytalan tölgyesek (*Quercus petraeae-Carpinetum*), a cseres kocsánytalan tölgyesek (*Quercetum petraeae-cerris*), a tölgy-köris-szil ligeterdők (*Quercus-Ulmetum*) és a löszpusztagyep (*Salvia-Festucetum rupicolae*). Az erdészetileg bolygatott területeken gyakran előfordul a tájidegen fekete fenyő (*Pinus nigra*).

A település **állatvilága** hullókben és kételtűekben gazdag. Gyakori fajok közé tartozik a zöld varangy (*Bufo viridis*), a mocsári teknős (*Emys orbicularis*), a zöld gyík (*Lacerta viridis*). Kiemelt érték a felhagyott agyagbányában otthonra lelt gyurgyalag-kolónia (*Merops apiaster*) és a halastótól északra fészkelő partifecske (*Riparia riparia*). A Bolha-hegy és a halastó kedvelt táplálkozási helye a ragadozó madaraknak, például az egerészölyvnek (*Buteo buteo*), a réti sasnak (*Haliaeetus albicilla*) vagy a nagykovácsnak (*Egretta alba*).

1.12.2 Tájhasználat, tájszerkezet értékelése

Biatorbágy tájszerkezetét alapvetően meghatározzák domborzati adottságai, vízfolyásainak hálózata, továbbá a közigazgatási területet átszelő közlekedési folyosó. A tájszerkezet alakulását az elmúlt évszázadokban az 1.12. Melléklet I. pontja ismerteti.

Az M1 autópálya, az 1.sz. főút és a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonal „kettészeli” a közigazgatási területet, a közlekedési folyosótól keletre levő területrészek tájhasználatukban szinte „leszakadtak a városról”. Az országos jelentőségű közlekedési folyosó mentén a műszakilag igénybe vett művi felületek dominanciája jellemzi a tájat. Az országos főközlekedési utak mentén létesült ipari parkok szervesen nem kapcsolódnak a város hagyományosan lakott területeihez. E gazdasági, kereskedelmi, logisztikai területek látványukban, tájhasználatukban nem különböznek a többi főváros környéki ipari parktól, ugyanakkor a terület rendezettnek minősíthető.

Biatorbágy esetében kedvező településszerkezeti adottság, hogy e sajátos egyéni karaktert nem hordozó területrészeket a védendő lakó-, üdülőterületek, valamint turisztikai érdeklődésre számot tartó területek felől a domborzati adottságok és erdőterületek takarják, elhatárolják, továbbá környezetvédelmi szempontból is – pl. légszennyező anyagok terjedése stb. – jó helyre kerültek.

A település változatos domborzata változatos tájhasználattal párosul. Az országos jelentőségű közlekedési folyosótól nyugatra levő terület meghatározó tájszerkezetet alkotó elemei a Biai-tó és a patakok völgyei – Füzes-, Kígyós-, Békás-patak –, amelyek összefüggő ökológiai folyosót alkotnak. A biai tórendszer természeti és ökológiai szerepén túlmenően vízfelületeivel, nádasaival, a tó nyugati oldalán levő gyepek domboldal látványával együtt jelentős tájképi értéket is képvisel. A Füzes-patak menti ökológiai folyosó nem szakad meg Torbágy belterületén sem, és Pátyon keresztül ökológiai kapcsolatban van a Budai-hegység erdőségeivel. Az ökológiai folyosó Füzes-patak Benta-patakba folyását követően, annak völgyében déli irányba folytatódik kapcsolatot teremtve a patakok menti rétekkel, a Bolha-hegy árvalányhajas löszpuszta gyepeivel, és a biai erdővel, a Nyakaskő térségi értékes területekkel.

A Füzes-patak és Benta-patak völgyétől keletre levő területek tájhasználatát Bia volt szőlőhegyeiből átalakult kertes mezőgazdasági területek —Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy—, továbbá a biai erdő uralják. A térség északi részén elhelyezkedő Iharos volt kertes terület használata már átalakult lakó- és üdülő tájhasználatá. A többi kertes terület még ma is őrzi kertes tájkarakterét, annak ellenére, hogy a területen jelentős mértékben elterjedt az üdülési célú területhasználat is. E területrészt kiemelkedő szépségű tájrészlete a Nyakaskő és az Öreghegy észak-nyugati peremét kísérő sziklaperem – Madárszirt és Százlépcső –, amelyek turisztikai célpontok, kilátópontok is.

Az Ürge-hegytől nyugatra, a Peca-tó környékén az 1970-es években kialakított kertes területen az üdülési célú tájhasználat volt mindig is a meghatározó. A településrendezési tervben a terület már üdülőterület besorolású. A telkek jelentős hányadát, több mint kétharmadát a mezőgazdasági művelésből már kivonták.

Az Ürge-hegy kertes terület és a Peca-tó környéki üdülőterület közé benyúlik a biai erdő összefüggő erdőterülete, amelynek egy része értékes vadgesztenye liget.

Torbágy volt szőlőhegyét a Katalin-hegyi volt zártkerti területet – amely hasonlóan a Peca-tó környéki területéhez a város településszerkezeti tervében már üdülőterület – az országos közlekedési folyosó elzárja a várostól. Mivel a Katalin-hegyi üdülőterület használói jellemzően nem helyiek – fővárosiak – ez kevésbé okoz településszerkezeti, megközelíthetőségi problémát.

Az országos közlekedési folyosótól keletre levő területen önálló tájszerkezeti egységet képez a Katalin-hegytől északra, észak-keletre elterülő torbágyi erdő, továbbá a Katalin-hegyi üdülőterület és az ipari parkok közötti és pátyi határ menti mezőgazdasági területek —volt gyümölcsös—. A torbágyi erdő a Budai-hegység összefüggő erdőterületének déli része a budaörsi erdőkkel együtt.

A térség jó minőségű termőtalajainak köszönhetően a közigazgatási területen jelentős a mezőgazdasági termelés, azon belül is a szántóföldi növénytermesztés. Nagy kiterjedésű összefüggő mezőgazdasági területek a közigazgatási terület nyugati részén találhatók. A Biai-tótól nyugatra, az Etyekre vezető úttól északra levő területeken összefüggő mezőgazdasági terület található, amelyet csak a Papréti vízfolyás bont ketté.

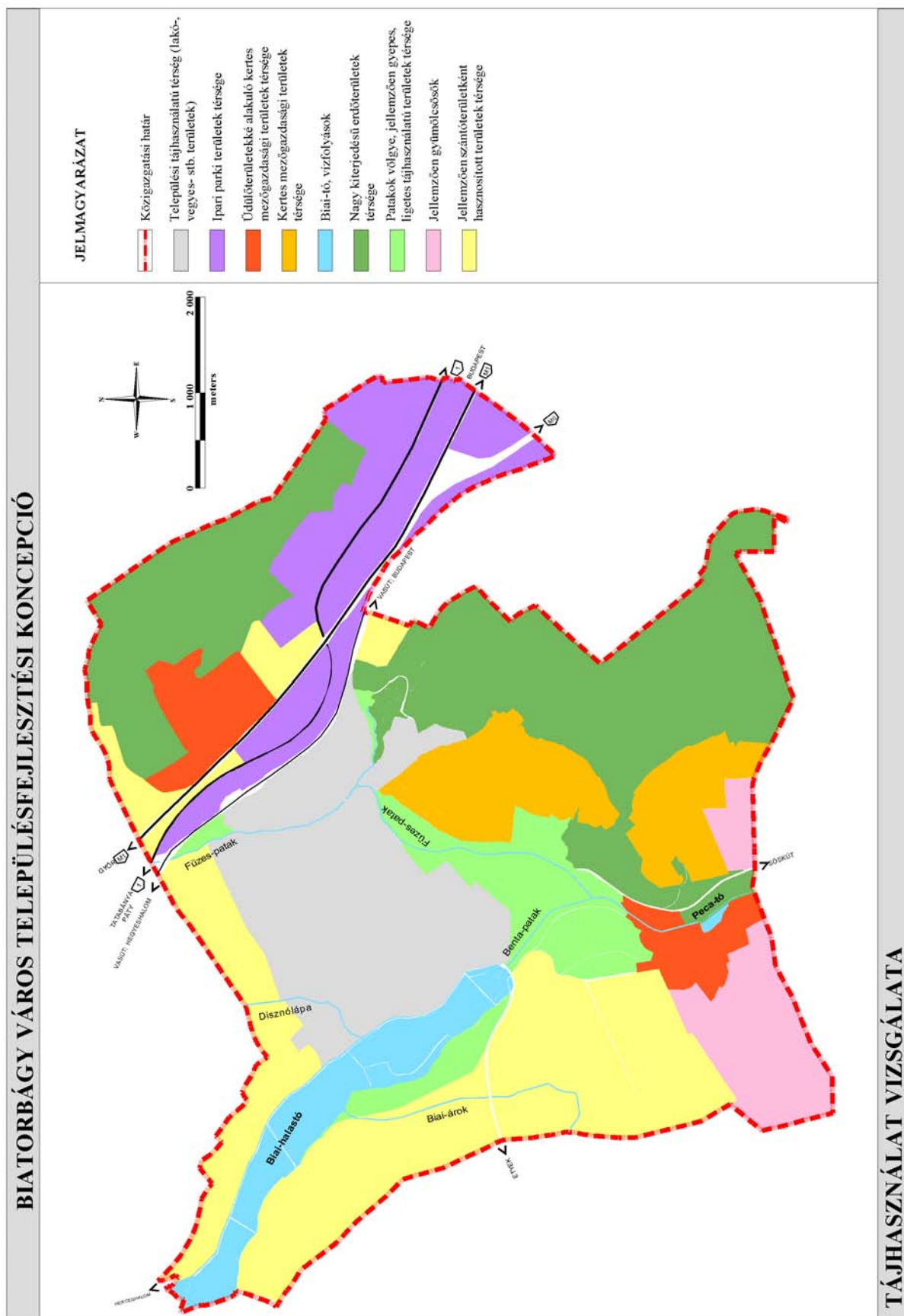
Az Etyekre vezető úttól délre, az Etyeki dombság enyhén lankás területe szintén összefüggő mezőgazdasági terület, amelyet a Papréti völgy kisebb erdőfoltjai tesznek változatossá.

A sós-kúti határhoz közeli területeken jelentős kiterjedésű gyümölcsösök találhatók. Biatorbágy és környéke évszázadok óta lakott terület, az ember jelenléte, tájalkító hatása alapvetően meghatározza karakterisztikáját, esztétikáját.

A korábbi évszázadokban jellemzően lakó, mező- és erdőgazdálkodási kultúrtáj, de a rendszerváltás óta jelentős átalakuláson ment keresztül, megjelent a nagyobb léptékű ipari területfelhasználás.

A város északi részén, a tájképileg és szerkezetileg is meghatározó közlekedési folyosók mentén települt ipari parkok jellegzetes karakterisztikája részben átformálta a táj képét.

12.5. ábra: Biatorbágy tájhasználatának vizsgálata



1.12.3 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) kijelöl országos, illetve térségi jelentőségű tájképvédelmi területeket. Biatorbágyon a Biai-halastó és a belterülettől délre elhelyezkedő hegyek (az Űrge-hegy kertes mezőgazdasági területeinek kivételével) kerültek a **térségi jelentőségű tájképvédelmi terület** övezetébe.


Vizsgálataink alapján Biatorbágy közigazgatási területen tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek az alábbiak:

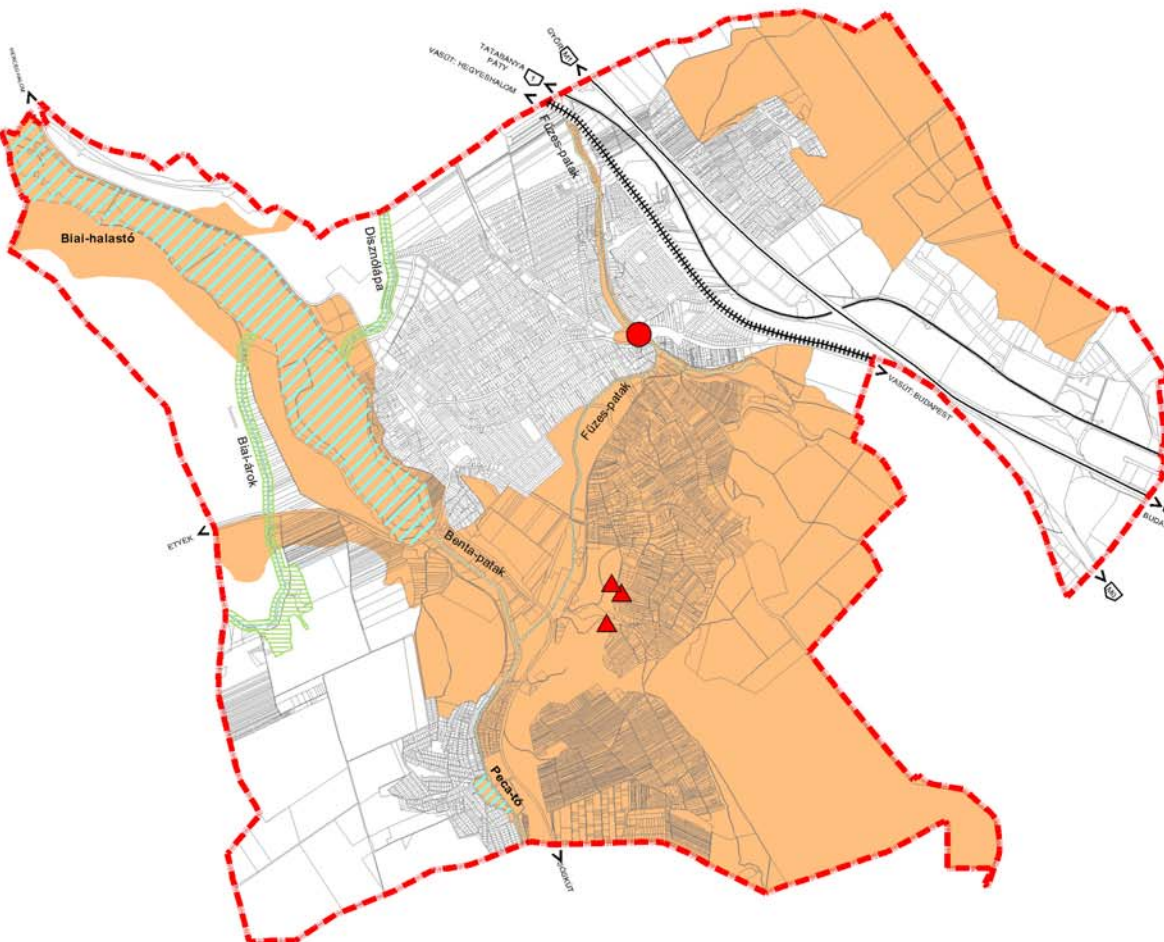
Kivételes adottsága a városnak, hogy **a település déli-délnyugati részén még fellelhető az évszázados történelmi hagyományokon alapuló tájkarakter és a településszerkezet szerves egysége:**

- a település és a Biai-tó kapcsolata, látványa,
- a település és Benta-, Füzes-patak térsége,
- a település—Füzes-patak völgye—szőlőhegyek,
- erdők szerves kapcsolata




BIATORBÁGY





Településfejlesztési Kon koncepció





JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási határ
	Vízfelület
	Vízfolyás

	Tájképileg érzékeny területek
	Tájképi változatosságot fokozó tájalkotó elemek
	Szikkaképződmények (Nyakaskő, Madársírt, Százlépcső)
	Viadukt

TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

TÁJKÉPILEG ÉRZÉKENY TERÜLETEK

Biatorbágy közigazgatási területén tájképileg érzékeny területek:

- az M1, M0 autópályákról és az 1.sz. főútról jól látható dombtetők: a Katalin-hegy, a Naphegy és az Iharos dombjainak felső sávja,
- a Herceghalomra vezető útról és a belterület délnyugati szélén levő házakból látható Tóparti-dűlő, amely a Biai-tó látványában háttérrel képez,
- a Bolha-hegy térsége,
- a Kígyós-patak és Benta-patak völgyének a Sós-kútra vezető útról feltáruuló látványa a belterület és a Gesztenyés közötti részen,
- a Nyakaskő, a Mádárszirt és a Százlépcső környezete a Füzes-patak völgyével, valamint
- az Etyekre vezető útról a Köves-dűlő feltáruuló látványa.

Tájképi változatosságot fokozó tájalkotó elemek:

- a Disznólápa-patak térsége,
- a Biai-árok völgye.

A területrendezési tervek kijelölnek országos, illetve térségi jelentőségű tájképvédelmi területeket. A BATrT Biatorbágyon a Biai-halastó és a belterülettől délre elhelyezkedő hegyeket (az Ürge-hegy kertes mezőgazdasági területeinek kivételével) sorolta **térségi jelentőségű tájképvédelmi terület** övezetébe (Ld. 1.3.3. fejezet). A vizsgálataink alapján tájképileg érzékeny területeket és a tájképi változatosságot fokozó tájalkotó elemek elhelyezkedését a közigazgatási területen a 12.12. ábra (tervlap) szemlélteti

1.12.3.2 Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Biatorbágy közigazgatási területén találhatóak mind országos, mind helyi védett, illetve védelemre érdemes természeti területek, értékek, amelyeket a 12.13. ábra (tervlap) mutat be.

Magyarországi védettség alatt álló területek, értékek

Országos szintű természetvédelmi védettség alatt álló területek Biatorbágyon:

- **Ex lege védett barlangok** Biatorbágyon a Bolha-hegyen, a Gesztenyésen és a Mádárszirt alatti volt községi legelőn találhatóak, összesen 5 db-ot fedeztek fel eddig a '90-es években. (Lásd: a 1.12. Melléklet 12.1 táblázata)
- **Ex lege védett források**, melyek vízhozama meghaladja az 5 l/p értéket: Biai-forrás, Czöndör-kút, Korpás-kút, Keserű-kút, Madár-forrás, Rédei-kút.
- **Országos jelentőséggel bíró természeti értéket** képez a Biai-halastótól északra húzódó országosan védett partifecske élőhely.

Helyi védett természeti területek és természeti emlékek

Biatorbágy Önkormányzata az 5/2006 (05. 25.) Ör. sz. rendelettel helyi védelem alá helyezett:

- hat helyi jelentőségű természetvédelmi területet: Nyakaskő – Ürge-hegy, Biai-halastó, Forrás-völgy, Peca-tó, Bolha-hegy, Biatorbágyi Kaptárkövek;
- illetve 17 db értékes fát, facsoportot.

A helyi védett természeti területek védetté nyilvánításának indokát, a védett természeti értékek összefoglaló ismertetését az 1.12. Melléklet II. pontja tartalmazza. Szintén e mellékletben található a védelem alá helyezett természeti emlékek (védett fák, zöld felületi elemek) listája a 12.3. táblázatban. A biatorbágyi, **védelemmel nem rendelkező természeti értékeket** a Táj- és természeti értékek katasztere alapján az 12.4. táblázat mutatja be.

Biatorbágyon 135 db **egyedi tájérték**⁸ található, melyet az 1.12. Mellékletben található 12.5. táblázat mutat be.

Történeti kertek, történeti tájak

Biatorbágy közigazgatási területén két történeti kert található: a Szily-Fáy kastély történeti kertje és a Sándor-Metternich kastély történeti kertje⁹.

Nemzetközi védetség alatt álló területek

Natura 2000 területek

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek) kijelölésére az Európai Unió csatlakozás kötelezte az országot¹⁰. A jelenleg hatályos 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet szerint Biatorbágy közigazgatási területét az **Érd-Tétényi plató (HUDI20017) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület** érinti. Érintett területek Biatorbágy közigazgatási területén belül: a **Biai-erdő, a Gesztenyés és az Öreg-hegy** térsége. E Natura 2000 terület kijelölésének célja a jó állapotú szubpannon sztyeppék, pannon sziklagyepek természetszerű szerkezetének, fajkészletének megőrzése.

12.1. táblázat: Érd-Tétényi plató (HUDI20017) Natura 2000 területen előforduló élőhelyek

Natura 2000 kód	Natura 2000 név
Közösségi jelentőségű élőhelytípusok	
6190	Pannon sziklagyepek
Kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok	
6240	Szubpannon sztyeppék
91H0	Pannon molyhos tölgyesek Quercus pubescensszel
91M0	Pannon cseres-tölgyesek

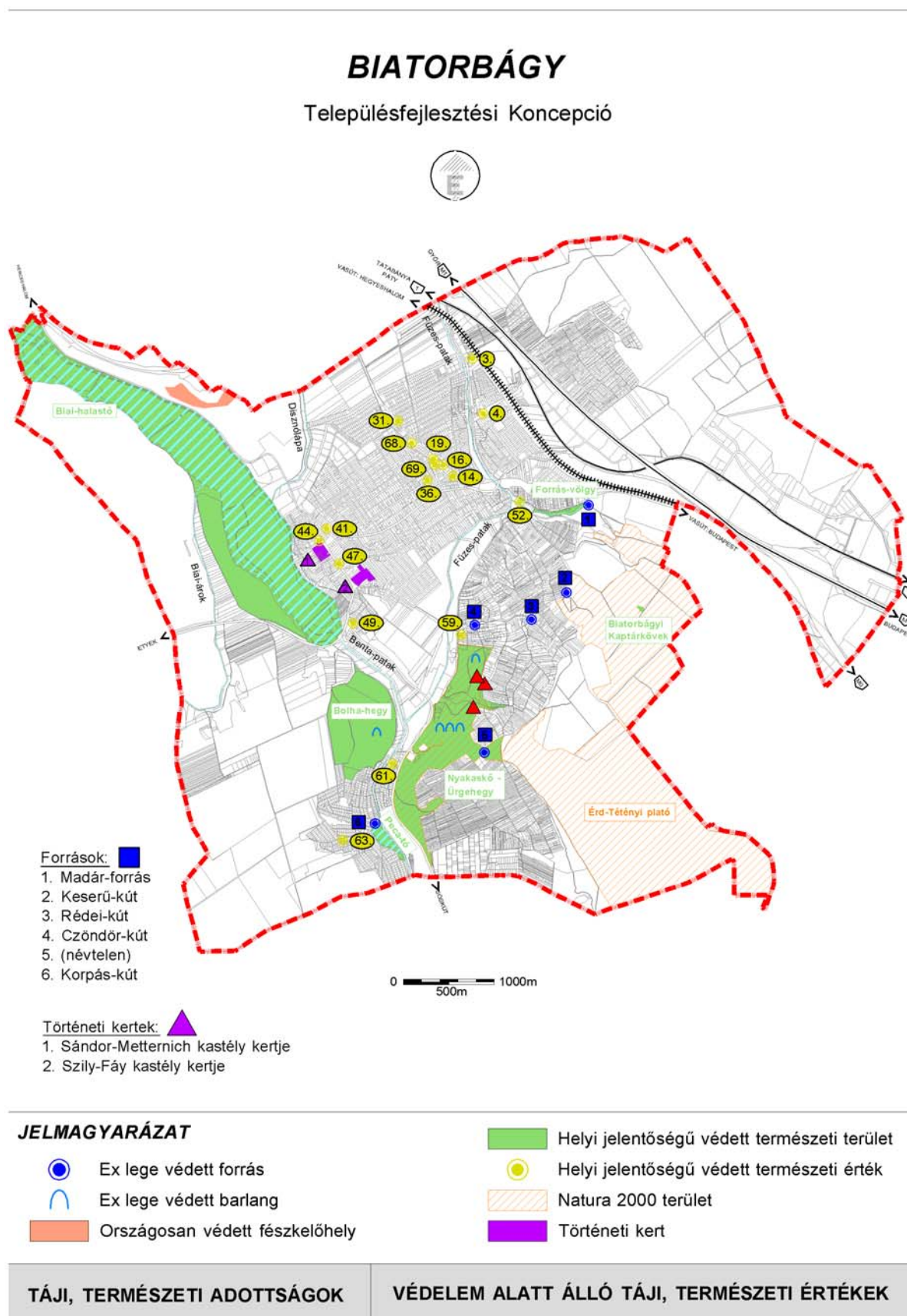
A Natura 2000 területen előforduló értékek, előforduló jelentősebb védett fajok, jelölő fajok ismertetését az 1.12. Melléklet II. pontja tartalmazza.

⁸ Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van. Az egyedi tájértékek jelenleg jogi védelem alatt nem álló táji értékek.

⁹ Forrás: Történeti Kertek Adattára, www.historicgarden.net

¹⁰ A területlehatárolást Európai Unió irányelvek (a Természetes élőhelyek, valamint a vadon élő állatok és növények védelméről szóló irányelv és a Madárvédelmi irányelv) határozták meg. Az egységes európai ökológiai hálózat kialakításának célja, hogy biztosítsa bizonyos természetes élőhelytípusok, valamint bizonyos fajok élőhelyei kedvező állapotának fenntartását, vagy adott esetben helyreállítását természetes kiterjedésükön, illetve elterjedési területükön belül. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló jogszabály először 2006-ban, a hatályos településszerkezeti terv elfogadását követően jelent meg, melyet azóta többször is módosítottak.

12.7. ábra: A védelem alatt álló táji, természeti értékek vizsgálata



BIATORBÁGY

Településfejlesztési Koncepció

0 500m 1000m

JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási határ		Magterület
	Vízfelület		Ökológiai folyosó
	Vízfolyás		Pufferterület

TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETEI

1.12.3 Ökológiai hálózat

Biatorbágy közigazgatási területén az alábbi területek tartoznak az országos ökológiai hálózat¹¹ területei közé:

- **magterület**¹²: Katalin-hegy, Gesztenyés, Biai-erdő, Dobogó-hegy, Iharos;
- **ökológiai folyosó**¹³: Biai-halastó, Peca-tó, Biai-árok, Disznó-lápa, Kígyós-patak, Forrás utcától délre eső ex lege védett forrás és vízfolyása, Füzes-patak a belterületől délre, Benta-patak;
- **pufferterület**¹⁴: az ökológiai folyosóhoz tartozó forrástól északra található erdő, a forrás ökológiai folyosó és iharosi magterület közé ékelődő erdőfolt, az Öreg-hegyen a magterület övezetével közrezárt volt honvédségi terület erdeje, a Biai-erdei magterülethez kapcsolódó túlevelű erdőfolt a település déli határán.

1.12.4 Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

- 1) A Katalin-hegyi és a Peca-tó környéki, volt zártkerti területek —a településrendezési eszközökben már üdülőterületek—, „köztes állapota” az üdülőterületi és a zártkerti állapot között tájhasználati konfliktusokat eredményez/eredményezhet. A telkek művelésből való kivonása már megindult, azonban az üdülőterületté válás közlekedési és infrastrukturális feltételei még nem adóttak, nem kerültek kialakításra. (funkcionális konfliktus)
- 2) A Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Öreghegy és Ürge-hegy kertes mezőgazdasági területeken a telekosztásokkal kialakult keskeny telekszerkezet nem kedves a területen hagyományos szőlő- és gyümölcsstermesztésnek. A kertes területeken megjelenő üdülő és lakó funkció területhasználati és környezeti konfliktusok forrása. Az üdülési és lakó jellegű tájhasználat a nehezebben megközelíthető Ürge-hegyre kevésbé jellemző. (Az utóbbi években megindult kedvező folyamat ugyanakkor, hogy, főként a Kutya-hegy térségében gyümölcsstermesztés szempontjából célszerűbb művelhetőség érdekében telekösszevonási folyamatok is megindultak.) (funkcionális konfliktus)
- 3) A fontos ökológiai szerepet patakvölgyek mentén – Békás-, Kígyós-, Disznólápa-, Papréti-, Füzes- és Benta-patak – a tájhasználat nem segíti az ökológia folyosó funkció betöltését, (funkcionális konfliktus)
- 4) Tájképi látvány kedvezőtlen az Öreghegy sziklapereme, a Nyakaskő, a Madárszirt és a Százlépcső sziklák felett a látképben megjelenő kertes mezőgazdasági területen épült „gazdasági épületek” látványa, (funkcionális konfliktus)
- 5) Külterületi dülő utak mentén zöldsávok, fasorok hiánya, (funkcionális konfliktus)

¹¹ Az országos ökológiai hálózat területei közé az országos jelentőségű természetes és természetközeli területek, valamint az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik.

¹² Magterületbe az olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életközösségeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

¹³ Az ökológiai folyosó olyan többnyire lineáris kiterjedésű folyamatos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok), amelyek döntő részben természetes eredetűek és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.

¹⁴ A pufferterület olyan rendeltetésű területek, melyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatásait, amelyek a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

14

- 6) Az országos főközlekedési utak és vasút mentén kialakult gazdasági terület látványa, a gazdasági-szolgáltató-logisztikai funkcióból következően a helyi építészeti hagyományokat követni nem tudó, nagy tömegű, „funkcionális” épületek látványa, az épületeket takaró fásszáru növények hiánya nem „oldja”, takarja a látványt. (vizuális konfliktus)
- 7) Potenciális tájhasználati konfliktusnak tekinthető a területrendezési tervekben (OTrT és BATrT) a Bécs-Budapest gyorsvasút Biatorbágy közigazgatási területén tervezett nyomvonala. A tervezett nyomvonal természetvédelmi szempontból értékes területeken, a Bolha-hegy helyi védett természeti területen és az Érd-Tétényi plató Natura 2000 területeken haladna keresztül. E területek, továbbá a Füzes-patak és Benta-patak völgye a nemzeti ökológiai hálózat területei is (magterületek vagy ökológiai folyosó területek) (funkcionális konfliktus). A tervezett nyomvonal tájképileg érzékeny területeken haladna át, többek között Biatorbágy egyik legszebb látványosságát, a Nyakaskő, a Madárszirt és a Százlépcső sziklavonulat feltáruló látványát igen kedvezőtlenül befolyásolná, védendő területek térségében a szintkülönbségek csak „tájképileg durva beavatkozásokkal” – viadukt vagy jelentős bevágások és feltöltések – lennének áthidalhatók.

A tájhasználati konfliktusokkal érintett területeket a 17.17 ábra mutatja be.

1.13 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A településkép meghatározó eleme a zöldfelületi rendszer, melyre, mint az élıhetőséget és rekreációt biztosító, illetve reprezentációt és rendezvényi háttérrel nyújtó tényezőként kiemelt figyelmet szükséges fordítani.

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei¹⁵

Jelen vizsgálat a közhasználatú és korlátozottan közhasználatú (közcélıú) zöldfelületekre fókuszál, mely a településen élők legnagyobb aránya számára elérhető.

1.13.1.1 Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Településszerkezeti és kondicionáló szempontból lényeges zöldfelületi elemek a külterületen az erdők és löszpusztagyepek, melyek különböző természetvédelmi védettségi kategóriába tartoznak, így az 1.12.3. fejezetben bemutatásra kerültek. A továbbiakban a belterületen és annak közelségében található, illetve az ökológiai hálózathoz csatlakozó zöldfelületek képezik a vizsgálat tárgyát.

A **közparkok** közösségi célıú, közfunkciót ellátó, mesterségesen létrehozott és fenntartott zöldterületek, többfunkciós létesítmények, a szabadidő szabadban való eltöltését szolgáló, önálló és egymáshoz kapcsolódó kertek együttese.

¹⁵ Felhasznált források: Biatorbágy településrendezési terveinek zöldfelületi munkarészei 1995–2007
Turizmusfejlesztési és Környezetrendezési Tanulmányterv, 2009

Városi szintű közpark (min. 15-20 ha, legkisebb oldalhatár min. 80m) létesítésére jellemzően 10.000 főnél nagyobb lakosszámú településeken, településrészekben van szükség a lakosság megfelelő ellátása érdekében. Biatorbágyon városi szintű közpark nincs, a várhatóan növekvő lakosságszám alapján azonban a jövőben indokolt lehet egy többfunkciós, városi szintű közösségi zöldfelület kialakítása.

Biatorbágy közparkjai és játszóterei az alábbiak:

- 1) **Kodály téri díszpark és játszótér:** a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
- 2) **Füzes-patak völgye, Füzes játszótér:** a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepes, ligetes, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- 3) **Fő téri díszpark és játszótér:** a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.
- 4) **Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park:** a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.
- 5) **Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér:** speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

Az alábbi zöldterületek elsősorban a település legfiatalabbjainak közösségi színterei:

- 1) **Napsugár játszótér:** a szomszédos általános iskola és a környéken lakó ifjúság kiszolgálására épült a Petőfi közben.
- 2) **Torbágyi katolikus templom mögötti játszótér** a Dózsa György utcában,
- 3) **Vörös-pince melletti játszótér,**
- 4) **Iharosi-tábor melletti játszótér.**

Az alábbi két közterület elsődlegesen díszter funkciókat tölt be:

- 1) Kálvin tér,
- 2) Szentháromság tér.

Az **intézményi zöldfelületek** az intézmény funkciójából eredően, annak megfelelően kialakított funkcionális zöldfelületek (pl. iskolakertek, kórház kertek), korlátozottan közhasználatúak.

Az **iskolakertek** (a torbágyi Karinthy Frigyes utcai és a biai ún. Kastély iskola kertjei) egyszerű kialakításúak, nagyrészt gyepes területek ligetes facsoportokkal kiegészítve. A torbágyi iskolakertben kis méretű sportpálya és játszótér is található. A biai iskola a Sándor-Metternich kastélyban kapott helyet, így kertje történeti kastélykert, kialakítása azonban már nem emlékeztet hajdani pompájára. A kastélykertben játszóeszközök kerültek elhelyezésre, de még fellelhetők az egykori tankert nyomai. A Szily-Fáy kastély a közelmúltban mezőgazdasági szakiskolának adott helyet. A kastély történeti kertjén a korábbi kertépítészeti kialakítás nyomai már nem lelhetők fel. Az épület és kertje jelenleg funkciót nem tölt be.

A római katolikus **templom kertje** ligetes növénytelepítésével üde színtöltja a Dózsa György útnak. Jelentős méretű intézményi jellegű zöldfelületet adnak a biai és torbágyi plébániák kertjei is, habár közfunkciót nem látnak el. Biatorbágy három **temetőkerttel** rendelkezik: a torbágyi katolikus- és a biai református és katolikus temetővel. A temetők a hazai temetkezési

és temetőkultúrára jellemző kialakításúak sírhantos, kőkeresztes síremlékekkel, melyek jellemzően kevés helyet hagynak a zöldfelület számára. A biai református temetőt kivéve a biatorbágyi temetőkertek szegényes zöldfelületi kialakításúak, kevés árnyékadó fával.

Zöldfelületi szempontból kiemelendő a **Községház kertje**, melynek tölgyfáit és japán akácit helyi védelem alá vonta az Önkormányzat, továbbá a **Faluház kertje**, melynek zöldjuhar és szomorúfűz fáit szintén helyi védelemben részesítik.

Biatorbágyon két **sportterület** található: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya.

A Kolozsvári utcai sportpályán egy gyepes labdarúgó pálya és egy többfunkciós atlétikapálya, valamint kiszolgáló létesítmények találhatók. A gyep karbantartott, egyéb zöldfelületi elemmel nem rendelkezik, környezetében lakóépületek állnak, egyik oldalról pedig közterületi fasor határolja. Az Iharosi sportpálya a Kolozsvári utcánál nagyobb labdarúgó pályával és egy kisebb műfüves labdarúgó pályával, valamint kiszolgáló épületekkel rendelkezik. A sportterületen zöldfelületi szempontból szintén csak a fenntartott gyep említhető, azonban az Iharos erdőterületei határolják, mely jelentős kondicionáló hatással bír.

A zöldfelületi rendszer fontos részét képezik az **összekötő elemek**, úgy mint vízfolyások és zöldfelületei, fasorok, vonalas létesítmények menti fásítások. Az ökológiai hálózat részét képező vízfolyások összekötik a település legtöbb zöldfelületi elemét. A **vízfolyások és zöldfelületei** kapcsán már esett szó a Füzes-patak belterületi szakaszáról. Külterületi szakaszain több helyen nem a termőhelynek megfelelő vegetáció kíséri a Füzes-patakat, helyenként a művelt területek a partot is érintik, illetve gyomos bolygatott társulások szegélyezik, mely igaz a település legjelentősebb vízfolyására, a Benta-patakra is.

A Benta által táplált helyi védettséget élvező halastó és Peca-tó a legjelentősebb kondicionáló felületei a településnek, part menti zöldfelületük igényesen kialakított, illetve a természetes vegetációt tükrözi. Biatorbágy zöldfelületi rendszerének jelentős eleme a helyi védettség alá vont Forrás-völgy melynek vízfolyása a Füzes-patakba torkollik. A védett terület a helyiek kedvelt kikapcsolódási pontja a városban, illetve gyakorta rendezvényeknek ad helyszínt, így a közösségi életben kiemelt szerepe van.

Szintén jelentős az összekötő szerepük a települést átszövő **fasoroknak**. A fasortelepítés a régi és új lakóterületek kialakításánál, illetve utcafelújításoknál (Dózsa Gy. u., Ybl sétány) is fontos szerepet játszott, szinte alig van Biatorbágyon olyan utca, mely ne rendelkezne fasorral. Az új telepítésű fasorok egységesek (pl. Szily K. u.), a régi telepítésűek azonban több fajból, fajtából tevődnek össze. Az új telepítésű fasorok jellemző fajtái a juhar és a platán, a régieké a dió és a meggy. Az egységes, gyümölcsfákból álló fasor kiemelt értéket képez (pl. Ady E. u., Diófa u. és Meggyfa u.).

Az összekötő szerepű, kondicionáló zöldfelületek közé tartozik a vasútvonal melletti **védérdő**. A régi vasútvonal meghatározó eleme a településszerkezetnek, kísérő zöldfelülete a beépített területen kívül leromlott állapotú, gyomos.

1.13.1.2 Zöldfelületi ellátottság értékelése

Biatorbágy zöldfelületi ellátottsága kedvező, a településen elszórtan helyezkednek el szigetszerű közcélú „zöld foltok”, melyeket vízfolyásmenti, illetve utcafásítással kialakított folyosók kötnek össze, magát a belterületet pedig három oldalról körülveszi a nemzeti

ökológiai hálózat ökológiai folyosója. A torbágyi településrészen sűrűbben helyezkednek el a foltszerű zöldfelületek, a biai településrészt viszont délről a kiterjedt párologtató felületű Biai-halastó határolja.

A közparkok és a belterületi patakpartok zöldfelületei többnyire igényesen kialakítottak, karbantartottak. Jellemzően az intézményi zöldfelületek szorulnak felújításra, illetve helyenként az összekötő elemek.

1.13.2 A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

- A régi vasútvonal menti zöldfelület elgyomosodott, holott adottságai miatt zöldfolyosó szerepet tölthetne be.
- A kastélykertek jelenlegi állapota nem méltó történeti kert mivoltukhoz.
- A katolikus temetők zöldfelületi minősége kedvezőtlen, hiányoznak az árnyékot adó, nagy lombkoronájú fák.
- Az ökológiai folyosók egyes szakaszokon kedvezőtlen állapotúak, mely funkciójuk betöltését akadályozza (pl. a művelés alá vont partszakaszok helyén).
- Az autópálya menti iparterületek zöldfelületi ellátottsága alacsony, illetve nincs a belterület felől takaró funkciót betöltő zöldfelület.
- Hiányos fasorok jelenléte, illetve az elöregedett példányok balesetveszélyt jelentenek.

1.14 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.14.1 Terület felhasználás vizsgálata

1.14.1.1 A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

Biatorbágy a Zsámbéki medencében, a Füzes- és a Benta patak völgyében és a köztük magasodó domboldalakon terül el. Északnyugat-délkelet irányban a Budai hegység övezi, területének egy része a Budaörsi medencébe nyúlik át.

Biatorbágy az északi Torbágy és a déli Bia településekből jött létre 1966-ban. Torbágy a Füzes-patak völgyében, annak két oldalán alakult ki, a Temető domb aljában. Torbágy hagyományos szőlőskertjei, gyümölcsösei a Katalin-hegyen voltak. Bia a Békás-patak, illetve az Egykori Szelidi-tó északi partja mellé települt. Belterülete a hajdani Buda–Bicske–Győr–Bécs összekötő út mentén bővült. Gyümölcsös és szőlőskertjei a Szarvas-, Öreg-, Kutya- és az Űrge-hegyen voltak. Belterülettől délre, a patak túloldalán alakították ki a biai halastavat, a hajdani, 19. sz. elején lecsapolt Szelídi-tó medrében.

A két korábbi kis falut egymástól enyhe domb választotta el. A falvak az Árpád-kortól léteztek, a török idők alatti elnéptelenedést kivéve. A Bia és Torbágy településrészek központja ezután létrejött falumag. Mindkét falu alapvetően egyutcás szerkezetű, melyhez helyenként halmazos településszerkezeti egységek csatlakoztak.

Bia középkori falva a temető dombján elhelyezkedő középkori romtemplom környezetében lehetett, a déli domboldal halmazos utcaszerkezete is erre utal. Bia falu a domb lábánál lévő völgyben épült újjá a török idők után. Ide épült az akkori földbirtokos Farkas család lakóhelye és a Sándor család uradalmi alközponti épülete – a Sándor-Metternich kastély. A kastély a Torbágy felé vezető út tengelyében helyezkedik el, amelyet a falu beépítése teljesen körbefogott a tópart felé szűkítés, halmazos beépítéssel.

Torbágy egyutcás falumaggal rendelkezik, melyet a török utáni német telepések hoztak létre. A domboldalon a völgybe lehúzódnó széles főutca közepén a Füzes-patak folyik. A völgy peremének enyhe magaslatán épült a torbágyiak temploma. A déli domboldalra felfutó utca a templom környezetében jelentősen kiszélesedik és elágazik a patak mentén. A völgy északi domboldalán a templommal átellenben halmazos beépítésben bővül a XVII. század végi településmag.

1884-ben érte el a vasút Bia és Torbágy településeket. A Kelenföld irányából kiépülő egyvágányú pálya viadukton keresztezte a Füzes patak völgyét, a megálló a két falu közti dombon létesült. A két falu is ebbe az irányba kezdett növekedni.

A 19. század végétől a vasútvonal mentén, a közös vasútállomás közelében alakultak ki a két település újabb lakótömbjei. Az ezt követő évtizedekben, különösen a 20-as éveket követően, a két önálló település a vasút menti tömbökkel fokozatosan egybeépült, így alakult ki a jelenlegi városszerkezet. A két falut összekötő út (Szabadság út) összekapcsolja a két település saját egykori főutcáját (a torbágyi Fő utat, illetve a biai Szent István utat).

1955-ben alakították ki a Peca tavat, majd az 1970-es évektől az ahhoz kapcsolódó rendezett üdülőtérületi tömböket. 1960-ban épült ki a belterületek és a Katalin-hegy közötti új nyomvonalon az 1. számú főút. Szintén a 20. század második felében, 1976-ban helyeződött át a vasútvonal is Torbágytól északra, a belterület, valamint a temető és a kiskertek közé. 1980-ban a 100. sz. (1. sz.) főúttól északra épült meg az M1 autópálya. Az autópálya az 1-es úthoz hasonlóan elválasztja a településtől a Katalin-hegyi kiskerteket.

1966-ban egyesült a két település, majd a régi vasúti területen fokozatosan létrejött az új településközpont.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelentette. Biatorbágyon az autópálya mentén mindkét oldalon ipari területek alakultak ki. A 90-es évek második felében megélénkülő szuburbanizáció következtében először a városszövet tartalékterületei épültek be, majd város északnyugati és nyugati oldalán új kertvárosias jellegű lakóterületek épültek ki. A településre a kilencvenes évek közepétől intenzív beköltözés volt jellemző, tíz év alatt több mint ezer lakás épült.

A település nyugati részén mezőgazdasági területek belterületbe vonását követően történt beavatkozás az új lakóterület kialakítására. Az intenzív kertvárosi és kisvárosi karakterű építkezések napjainkban is folynak. Az új lakóterületek beépítési sűrűsége, építészeti karaktere eltér a régi településtől, többalakos társas és sorházai kisvárosi megjelenést kölcsönöznek Biatorbágynek.

A település szerkezetét meghatározó fő elemek:

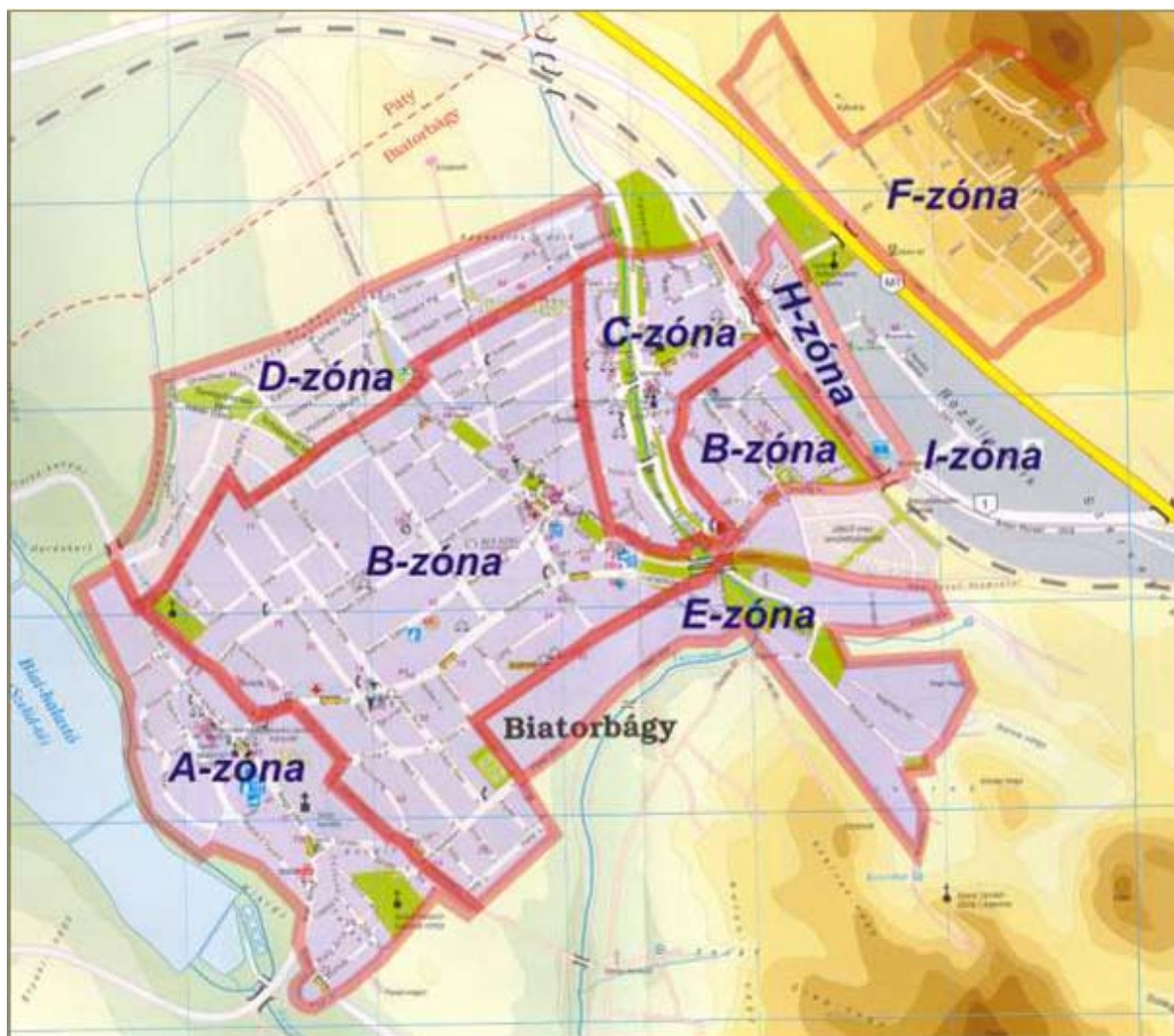
- a felhagyott vasúti területen létrejött fokozatosan bővülő, kiegészülő **városias központ**
- a falusias, kisvárosias jellegű **torbágyi faluközpont**
- **biai központ** a Szent István utca, a Szentháromság tér, a Nagy utca és a Kálvin tér mentén és a Szabadság út elejének épületei
- a volt Sándor és a Szily **kastélyok**
- az két nagy összefüggő vonulatot alkotó erdőterületek
- a mezőgazdasági hasznosítású külterületek
- az élővizek területei: Biai-halastó, Peca-tó
- a természetes vízfolyások, a Füzes-patak, Disznólápa-árok, Békás-patak, Kígyós-patak, Benta-patak
- a közlekedési területek (vasút, fő közlekedési utak)

Biatorbágy városrészei

Biatorbágy hagyományos értelemben nem rendelkezik városrészekkel. Mivel a település két önálló községből nőtt össze, így a torbágyi és a biai településrész alközpontként jelenik meg a városszerkezetben. A város növekedése a két egykori településközpont környezetében, valamint az újonnan kiépülő városközpont területén, illetve a két alközpontot összekötő Szabadság út mentén történt. Ezután észak-nyugaton és délen új lakóterületek alakultak ki.

A hatályos IVS a várost 6 fő belterületi zónára – A, B, C, D, E, H – valamint a külterületek három további zónára – F és G zónák, valamint további külterületek – illetve az I zónára – ipari parki területek – osztotta, és e lehatárolás mentén készült annak városrészi elemzése is. A jelen Településfejlesztési Konceptió keretében ezeknek a városrészeknek a felülvizsgálata megtörtént, a **3. Helyzetértékelő** munkarészben szerepel Biatorbágy területének az új városrészi felosztása.

14.1. ábra. A város központi elhelyezkedésű zónái



Forrás: Biatorbágy Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS), 2009

A zónák lehatárolása az alábbi:

- **A-zóna** a biai alközpont: Békás-patak - Bajcsy-Zs. u. - Szabadság út - Deák F. u. - Levente u. - Zugor I. u. - Sándor u. - Barackvirág u. - belterületi határ - Nagy u.
- **B-zóna** az egykori vasúti nyomvonal mentén kiépült városi terület: Kamilla u. - Jókai M. u. - Ybl Miklós sétány - Kinizsi u. - Szent László u. - Boldog Gizella u. - Szabadság út - Kossuth L. u. - Karinthy F. u. - vasúti pálya - Ország út - Szabadság út - Füzes u. - Kolozsvári u. - Domb u. - belterületi határ
- **C-zóna** a torbágyi alközpont: Búzavirág u. - belterületi határ - vasúti pálya - Karinthy F. u. - Kossuth L. u. - Ország út - Boldog Gizella u. - Szent László u.
- **D-zóna** a város északnyugati részén kiépült új lakóterületek: Ybl Miklós sétány - Rosenbach J. u. - Káposztáskert u. - Füzes-patak - Búzavirág u. - Szent László u. - Kinizsi u.)
- **E-zóna** a város délkeleti zónája a régi vasúti nyomvonaltól és a Füzes utcától délre: Kolozsvári u. - Füzes u. - Szabadság út - Ország út - vasúti pálya - Forrás

- u. - Kerekdomb u. mindkét oldala - Naphegy-köz mindkét oldala - Keserűkút u. - 1.út - Füzes-patak - Patak u.
- **H-zóna** a Dózsa György u. keleti szakasza, a vasúti pálya és a Felvég utca közötti terület: Dózsa Gy. u. utca mindkét oldala
- **F-zóna** Katalin-hegy, Kálváriadűlő külterületek
- **G-zóna** Peca-tó külterület
- **Egyéb zártkertes külterületek** Szarvas hegy, Kutyahegy és Ürgehegy, kertes mezőgazdasági jellegű külterületei
- **I-zóna** Ipari területek
- **Természeti értékeket hordozó külterületek** Forrás-völgy, Iharos-völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha-hegy, stb.

1.14.1.2 Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

A területfelhasználás vizsgálatát szokásos eljárás szerint a földhivatali alaptérkép alapján a művelési ág és jelleg szerint kell elvégezni. A földhivatali adatbázis a belterületek vonatkozásában a művelési ág besorolását nem tartalmazta, így ezeken a területeken az egyéb adatokat kellett figyelembe venni. A területfelhasználási információkat 12 területfelhasználási kategóriába soroltuk, melyek a Településszerkezeti Terv fő kategóriái között teremtenek kapcsolatot, így részletesebb vizsgálat alapját is képezhetik.

A 12 területfelhasználási kategória a következő:

- 1) lakóterületek
- 2) vegyes területek
- 3) gazdasági területek
- 4) sport és szabadidő funkciók területei
- 5) városüzemeltetés különleges területei
- 6) kertes művelésű területek
- 7) mezőgazdasági művelésű területek
- 8) zöldterületek
- 9) erdőterületek
- 10) felszíni vizek területei
- 11) közúti közlekedési területek
- 12) vasúti területek

- 1) A lakóterületek magukba foglalják a kertvárosi lakóterületeket, valamint az újonnan beépült nyugati lakóterületek intenzívebb beépítését.
- 2) A vegyes területek a különböző intézményi, valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók területeit öleli fel.
- 3) A gazdasági területek jellemzően az ipari, az üzemi, valamint a telephely jellegű területfelhasználás területei.
- 4) A sport és szabadidő funkció jellemzően a városi sportterületek, sportpályák, valamint a strandok, illetve üdülő, vagy táborozóhelyek területei.
- 5) A városüzemeltetés különleges területei között találjuk a temetők területeit, illetve a különböző közszolgáltatók által igénybevett területeket, mint a vízgazdálkodás, vagy a hulladékgazdálkodás területeit.

6), 7), 9) A kertes, a mezőgazdasági és az erdők területei az ingatlan-nyilvántartás szerint kerültek feltüntetésre.

8) A zöldterületek kategóriájába a városi parkok, valamint a természet-közeli zöldfelületek – így a nádas, rét, gyep, legelő művelési ágban nyilvántartott ingatlanok – területei tartoznak.

10), 11), 12) Külön kategóriákba kerültek a közúti közlekedési területek, a vasúti területek, valamint a felszíni vizek területei.

A területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását a „V-2 – Területfelhasználás” tervlapja tartalmazza.

Művelési ágak és minőségi osztályok termőföld esetén

1.14.1.3 Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A beépítésre szánt területeket a hatályos övezeti terv alapján mutatjuk be. A vizsgálatban elkülönítve ábrázoltuk a jelenlegi belterületen belül, a tervezett belterületen belül, illetve ezen kívül elhelyezkedő beépítésre szánt területeket.

Biatorbágy városának városias térsége 1328,05 Ha, ami a közigazgatási terület 30,11 %-a. A feldolgozott földhivatali adatok és a hatályos TSZT adatai szerint az összes be nem épített, beépítésre szánt terület mintegy 356 hektár, ami 8,13%-a a város közigazgatási területének. Ennek 24,0%-a (85,7 hektár) jelenleg külterületen helyezkedik el.

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt, valamint a külterületek és belterületek viszonyát a „V-3 – Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek” térképen lehet nyomon követni.

1.14.1.4 Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

14.1. táblázat. A városban található intézmények a z önkormányzat honlapján elérhető adatok alapján

Terület	Intézmény	db
Közoktatás	bölcsőde	1
Közoktatás	óvoda	5
Közoktatás	általános iskola	5
Közoktatás	gimnázium	0
Közoktatás	szakközépiskola	0
Orvosi intézmény	egészségügyi központ	1
Orvosi intézmény	házi orvosi rendelő	4
Orvosi intézmény	gyógyszertár	5
Közszerzés	könyvtár	1
Kultúra	faluház, közösségi ház	2
Egyházak	egyházak, felekezetek	4
Sport	egyesületek	7
Kereskedelem /Szolgáltatás	posta	1
Kereskedelem /Szolgáltatás	bankfiók	4

Közlekedés / Szolgáltatás	vasútállomás	1
---------------------------	--------------	---

Biatorbágyon a bölcsőde 2012-ben nyílt meg. A Benedek Elek Óvoda 5 telephelyen működik, összesen 22 csoportban 510 férőhellyel. Biatorbágyon ma is szűkös az iskolai kapacitás. 2012-ben kezdte meg működését a Biai Református Általános Iskola és a mezőörsi Magyar Műhely Általános Művelődési Központ tagiskolájaként működő Czuczor Gergely Tagiskola, a Biatorbágyi Általános Iskola mellett.

Biatorbágy a Budakeszi járáshoz tartozik. Intézményi illetékességi területének lekérdezése a Teir adatbázison keresztül történt. Ezek közül Biatorbágyon található

- *Erdőtervezési körzet*
- *Polgármesteri Hivatal*

Járási Hivatal Budakeszin található.

Budaörs nyújtja a következő szolgáltatásokat:

- *Rendőrség kapitányság*
 - *Városi Bíróság*
- *Munkaügyi központ*

Érd Megyei Jogú Város nyújtja következő szolgáltatásokat:

- *Építésügyi körzetközpont*
- *Katasztrófavédelmi kirendeltség*
- *Kerületi Állategészségügyi és Élelmiszer-ellenőrző Hivatal*
- *Kistérségi ÁNTSZ*

Gödöllőn található a Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága.

Egyéb ügyeket Budapesten intézhet a város lakossága.

A város intézményeit a „V-4 Intézmények elhelyezkedése” című térképek mutatja be, amely tartalmazza az óvodák, iskolák vonzáskörzetét is.

Lakóterületek

Biatorbágy lakóterületei általában családi házas lakóterületek, de a különböző településrészek lakóterületei eltérő telekmérettel, beépítési jelleggel rendelkeznek.

Torbágy hagyományos lakóterületeire a fésűs beépítési mód, a földszintes szintszám és az előkert nélküli beépítés a jellemző. Torbágy új lakótömbjeiben az oldalhatáron álló beépítési mód, a földszintes, földszint+tetőteres, földszint+egy emeletes szintszám a jellemző.

Bián, a Szent István utca, Nagy út mentén a fésűs – zárt sorú, előkert nélküli beépítési jelleg figyelhető meg, földszintes vagy földszint+tetőteres szintszámmal. A biai kisebb tömbökben a fésűs, oldalhatáron álló beépítés a jellemző, földszintes épülettel, előkert nélküli elhelyezéssel.

Az új központ környékén az oldalhatáron álló beépítés jellemző, a szintszám földszintes vagy földszint+tetőteres. A központi sávban csoportházas, sorházas két tömb alakult ki.

A város nyugati részén kialakult új beépítés nagyobb tömegű társasházai, melyek helyenként lakóparkokat idéznek.

Központi vegyes területek

A felhagyott vasúti területen létrejött települési szintű intézmények, közparkok és a sűrűbb lakótömbök alkotják a település fokozatosan bővülő, kiegészülő városias központját.

Településközpont vegyes területek

A hajdani torbágyi faluközpont megmaradt, megtartandó létesítményei a római katolikus és a református templomok, és az óvoda. Az alközpont megtartotta falusi, kisvárosias jellegét.

A biai alközpont a Szent István út, a Szent Háromság tér, a Nagy út és a Kálvin tér mentén alakult ki, és ehhez csatlakozik a Szabadság út elejének épületei, létesítményei. A biai alközpont legfontosabb és legértékesebb épületei a volt Sándor-Metternich és Szily kastélyok, a templomok, valamint a zárt sorúvá váló vegyes, lakó és intézményi jellegű épületek.

Gazdasági és ipari területek

A település gazdasági területei a vasúttól északra, az 1.sz. főút és az M1 autópálya mentén alakultak ki. A Rozália-park területe 42 ha, a terület csaknem teljesen beépült. Kereskedelmi és szolgáltatási jellegű létesítmények települtek meg a kialakított telkeken. A Vendel-park az 1.sz. főút északi oldalán található, a Katalin-hegy és az M0 csomópont közötti sávban. A 44 ha-os terület közel fele épült be termelő, szolgáltató létesítményekkel. A Budapest-park területe a budaörsi és a biatorbágyi 1.sz. főút és M1 autópálya közötti összefüggő sáv. A biatorbágyi 16,2 ha-os nagyságú területen már több telephely működik, termelő, szolgáltató jelleggel.

1.14.1.5 Alulhasznosított barnamezős területek

Biatorbágyon nincsenek alulhasznosított barnamezős területek. A gazdasági, ipari tevékenységei az ipari zónában koncentrálódnak.

1.14.1.6 Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

Lásd külön fejezetben.

1.14.1.7 Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

14.2. táblázat. Telekméretek

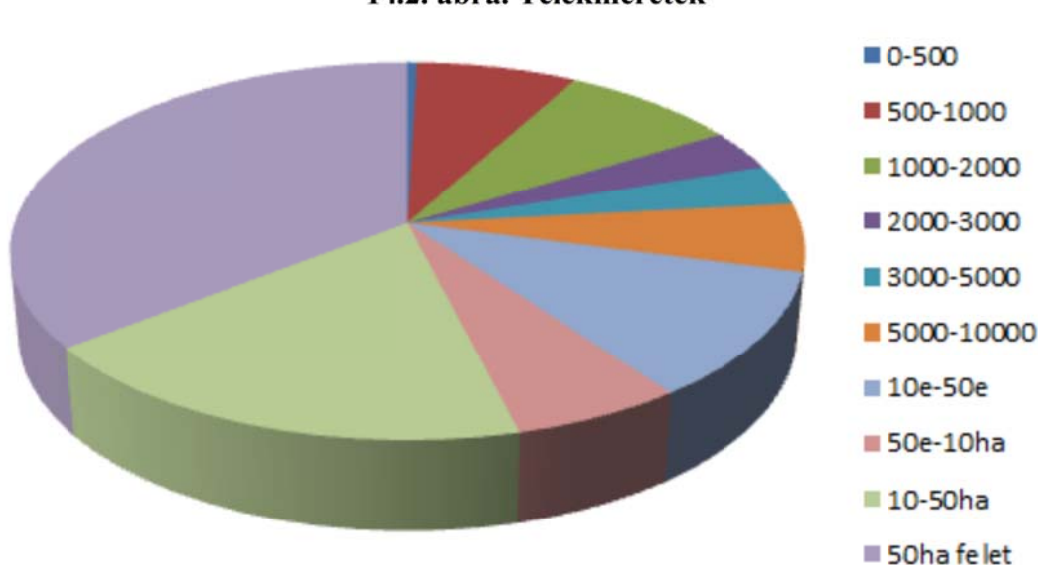
Telekméretek megoszlása				
Telek mérete	db	m²	ha	%
0-500 m ²	644	202 095	20,21	0,46
500-1000 m ²	4291	3 301 255	330,13	7,53
1000-2000 m ²	2730	3 667 862	366,79	8,37
2000-3000 m ²	641	1 538 149	153,81	3,51

3000-5000 m ²	390	1 508 821	150,88	3,44
5000-10000 m ²	367	2 547 072	254,71	5,81
10000-50000 m ²	219	4 765 350	476,54	10,87
50000-100000 m ²	41	2 670 853	267,09	6,09
100000-500000 m ²	42	8 034 606	803,46	18,33
500000 m ² felett	14	15 593 567	1559,36	35,58
Összesen	9379	43 829 630	4382,96	

A táblázatban feldolgozott földhivatali adatokat részben torzítják az autópályák kiszabályozásakor kialakult, az övezeti előírásoknak nem megfelelő töredék méretű telkek.

A város közigazgatási területének jelentős része 100 hektárnál nagyobb óriástelkek (56 darab, ebből 14 db 500 hektárt is meghaladó területű) 2362,82 hektár, a teljes terület 53,91%-a). 10 hektárt meghaladó méretű beépített vagy beépítésre szánt telkek az ipari park területén aláhatók. Az óriástelkek jellemzően mezőgazdasági vagy erdészeti célra hasznosítottak. A város beállt kertvárosias lakóterületein az 500-2000 m² körüli telkek jellemzőek. Kisebb, 500m² alatti lakótelkek a biai és torbágyi régi faluközpontban találhatók.

14.2. ábra. Telekméretek



Telekmorfológia

Telekmorfológiai vizsgálat során megnéztük, hogy az övezeti terv és a tényleges telekállomány között hol feszül a legnagyobb ellentét. Hol lehet számítani telekaprózódásra, illetve melyek a leginkább telekátosztással érintett területek.

Általában elmondható Biatorbágy lakóterületeiről, hogy a telekalakítások az övezeti besorolásnak megfelelőek, a telkek aprózódása nem várható. Az új lakóterületeken általában inkább a beépítés intenzitásának növekedése a jellemző, telekátosztások nem jellemzőek. Telekosztással érintett terület lehet a kijelölt gazdasági az „I” zónában, ahol az ipari park található.

A kialakult telekméretek, telekmorfológia a „V-5 Telekméretek” című térképen került bemutatásra.

1.14.2 Tulajdonjogi vizsgálat, önkormányzati tulajdon kataszter

Biatorbágy város önkormányzati törzsvagyonaiba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, és a helyi önkormányzat tulajdonában álló vizek, közcélú vízi létesítmények.

A város a korlátozottan forgalomképes törzsvagyonaiba tartoznak a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű, helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész, valamint a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés.

Az adatszolgáltatásként megkapott önkormányzati vagyonszázter több helyen hibás, több helyen már nem létező helyrajzi számot tartalmazott, így ennek térképi feldolgozására nem került sor.

1.14.3 Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A város épületállományát és a környezetet a településtervezéshez szükséges léptékben az önkormányzati adatszolgáltatásként kapott alaptérkép (2012.) tartalmazza.

1.14.4 Az építmények vizsgálata

1.14.4.1 Funkció, kapacitás

Az építmények funkcióvizsgálatát a digitális földhivatali alaptérkép alapján és az önkormányzati adatszolgáltatás alapján végeztük el. A nyilvántartás által megkülönböztetett kategóriák:

- lakóépület
- üdülőépület
- középület, közintézmény
- gazdasági és melléképület
- üzemi épület,
- vegyes funkciójú épületekés
- egyéb ingatlan, épület, építmény.

A kereskedelmi épületek a legtöbb esetben közintézményként, intézményként vannak nyilvántartva, ezért ez a vizsgálati módszer még nem elegendő értékelésre és összefüggések meghatározására. A nyilvántartási adatokat helyszíni vizsgálattal szükséges kiegészíteni.

1.14.4.2 Magasság, szintszám, tetőidom

A lakóépületek általában magastetős, földszintes családi házak, sokszor tetőtér beépítéssel. Az új beépítésű lakónegyedekben F+1 szintes beépítés jellemző. A többlakásos épületek tömege jelentősen nagyobb ezeken a területeken. A városközpont területén a közintézmények csak kismértékben nagyobbak F+1, esetleg F+2 szintesek. A Rozália park raktárépületei között földszintes épületeket éppúgy találni, mint F+2 magas raktárépületeket.

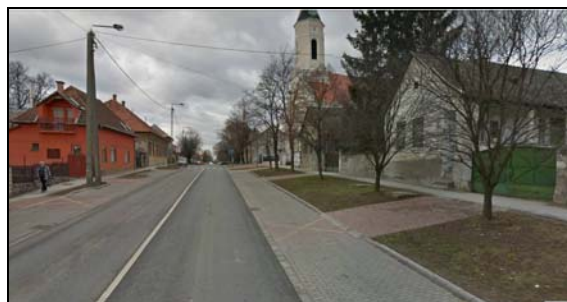
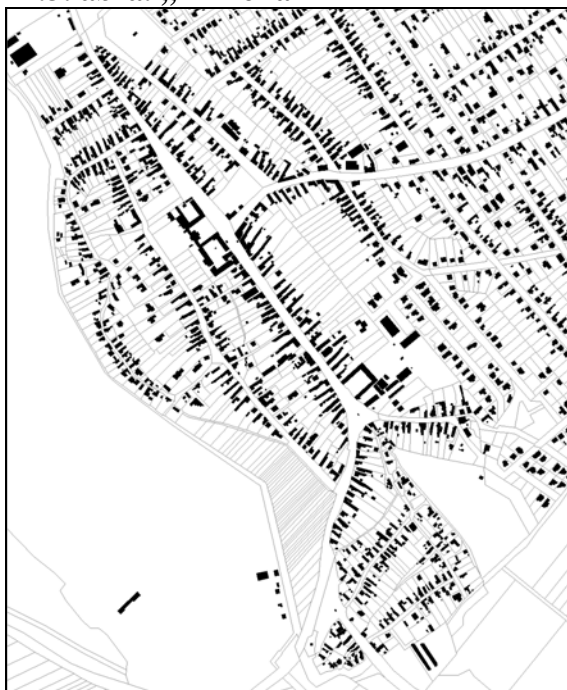
1.14.4.3 Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A területi kiterjedésben jelentős kertvárosias területeken az szabadonálló, földszintes beépítés a legjellemzőbb beépítési forma. Az épületek magastetősek, tetőtérük beépített. A kertvárosi lakóterületen található közintézmények jellemzően F+1, F+2 magasak, a terület jellegéhez igazodva szabadonálló beépítésűek. Zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés a biai alközpont területén található.

„A” zóna

A biai alközpont a város egyik településtörténeti és települési funkciók szempontjából is fontos vegyes területe, ahol számos köz- és kereskedelmi szolgáltatás, valamint a település legfontosabb épített örökségei koncentrálódnak.

14.3. ábra. „A” zóna



Nagy utca



Szabadság út

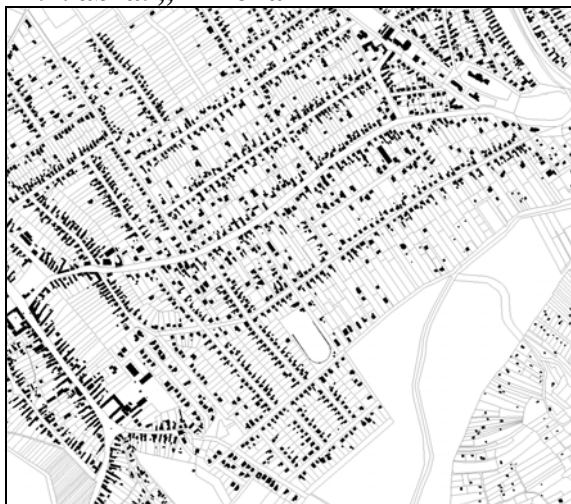
A településrészt nagyrészt kertvárosias lakóterületek alkotják, kivéve a Szent István és a Nagy utcákat, amelyek vegyes területet képeznek. Ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból.

A településrész – és a város egésze - épített örökségeinek legfontosabb elemeit a Sándor kastély, a Szentháromság szobor és Szily kastély képviselik. Szintén a településrészen található és a település épített örökségének jelentős elmeit képviseli a biai katolikus és a biai református templom, valamint a református temetőben a Szent Kereszt kápolna romja.

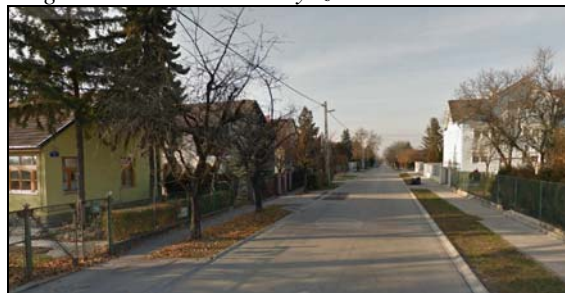
„B” zóna

B” zóna magában foglalja a biai alközpont és a torbágyi alközpont közötti területet, amely döntően a XX. század első és második harmadában épült ki, illetve épül napjainkban is. A településrész korai fejlődése a vasút megjelenésének volt köszönhető, ezt követően kezdődött meg Torbágy és Bia összeépülése. A településrész legfontosabb közlekedési tengelye a Szabadság út. A 70-es évek közepét követően a vasút kitelepülésével a régi állomásépület környezetében kezdett kiépülni az új településközpont.

14.4. ábra. „B” zóna



Polgármesteri hivatal környezete



József Attila utca

A településrészt nagyrészt kertvárosias lakóterületek alkotják, kivéve a Viadukt utca, Baross Gábor utca, Ybl Miklós sétány által határolt területet, valamint a Szabadság utca és az Ady Endre utca két oldalát, amelyek vegyes területek, itt koncentrálódik a város szinte összes jelentősebb városi hatókörű funkciója.

A településrészen található a város jelképe, a helyi védelem alatt álló kétpályás vasúti viadukt építmény, amelyen jelenleg semmiféle forgalom nem folyik rajta.

A településrész vegyes területén, a Fő tér környezetében számos új építésű, vagy felújított épület található. Az egykori vasúti épületek közül sincs még mindegyik hasznosítva, így a város központjában jelentős fejlesztési potenciál van.

„C” zóna

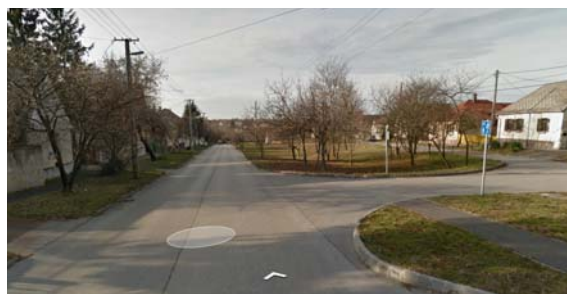
A torbágyi településrész a biai településközpont mellett Biatorbágy másik történelmi magja. A zóna határát keletről a vasút, nyugatról a Szent László utca képezi, délről a Boldog Gizella és az Ország út határolja. A településrész a Füzes-patak két partja, a patak mellett húzódó Fő út mentén épült ki. Az egykori településközpontot a torbágyi templom és környezete jelenti. Ezek a területek hordozzák Biatorbágy legkarakteresebb belterületi zöldfelületeit. A területet keletről a vasút határolja. A 70-es évek végén a vasúti nyomvonal megváltoztatásával Biatorbágy vasútállomása a torbágyi településrészre települt át.

A településrész nagyrészt kertvárosias lakóterület. Vegyes terület a templom környezete, a Vendel tér, a Dózsa György út és Fő-út menti területek.

14.5. ábra. „C” zóna



Felsőpátyi út



Dózsa Gy. utca

A településrész legfontosabb építészeti öröksége a torbágyi katolikus templom. A másik műemlék a torbágyi Szentháromság-szobor, amely a templom környezetében áll. Az Önkormányzat a torbágyi településképp megőrzése érdekében 2006-ban a teljes településközpontot helyi védettség alá helyezte.

„D” zóna

Biatorbágy legfiatalabb településrésze. Az új nyugati lakóövezet a kilencvenes évek második felében, illetve az ezredfordulót követően kezdett kiépülni, illetve kiépülése ma is folytatódik. A zóna jelentőségét az adja, hogy a kilencvenes évek közepétől napjainkig közel 800 lakás épült a településrészben, így Biatorbágy legfiatalabb és egyben leggyorsabban fejlődő lakóterületéről van szó. A területen kijelölt településközponti vegyes területek még nem épültek be.

14.6. ábra. „D” zóna



Szily K. utca

A településrész kertvárosias lakóterület. Jelenleg körülbelül a lakásállomány 15-20 százaléka található a településrészen, ez az arány folyamatosan nő. A beépítés keletről nyugatra történik, jelenleg az övezet nyugati része nincs még beépítve, illetve beépülése jelenleg is folyik. A beépítésekre jellemző az egy és kétszintes, esetenként a lakóparki jellegű beépítés. A településrész fiatal, az épületek az elmúlt tíz évben épültek, így a településrész építészeti örökséggel nem rendelkezik

„E” zóna

Az E-zóna a város déli, illetve délkeleti része. Nagyonbbrszt kertvárosias lakóterület, de jelentős összefüggő zöldterületeket is hordoz a viadukt, illetve a Füzes patak medre mentén. A településrész zártkertekből alakult lakóterületté 2002-ben.

14.7. ábra. „F” zóna



Iharos utca

„F” zóna Katalin hegy

A terület zártkerti és szőlőterület. A Katalin-hegyen 958 db telek található, 2006-ban a bejelentett lakók száma 115 fő volt, míg a nyári népesség elérte a 800 főt.

„G” zóna Peca tó környéke

A terület zártkerti és szőlőterület. A Peca tó környékén 889 telek található, az önkormányzat adatai alapján 189 fő állandó lakos élt a területen, a nyári népesség pedig elérte az 500 főt.

„H” zóna

A „H” zóna gyakorlatilag egy beékelődés a vasúti pálya és a Felvég utca között, lényegében a Dózsa György út keleti szakaszáról és az Állomás utcáról van szó. Jelentőségét az adja, hogy vegyes övezetű terület, a torbágyi alközpont központi területének folytatása.

„I” zóna

Az ipari területek egybefüggő zónát képviselnek az 1-es út és az M1-es autópálya, valamint a vasút mentén. A város ezeket a területeket már a kilencvenes évek első felében közművesítette, betelepülésük ezt követően indult meg, illetve gyorsult fel. Jelenleg a parkok területe kb. 65-70 százalékban épült be, további tartalékterületek a Pátyi út és a vasút közötti területen a település északi határánál, valamint a Vendel park északkeleti oldalán található. Az ipari parkok közlekedési kapcsolatai és belső közlekedési hálózatuk kiváló. Forgalmuk nem zavarja a lakóterületeket, ugyanis az ipari parki területeknek közvetlenül az M1-es autópályához és az 1-es főúthoz kapcsolódnak. Speciális ipari parki terület a Premier Outlet Center.

14.8. ábra. „I” zóna



„Egyéb zártkertes területek”

Egyéb zártkertes, mezőgazdasági jellegű terület a Szarvas-, Kutya- és Ürge-hegy. Ezeken a területeken szintén egyre több a kiköltöző, bár ezeken az infrastruktúra feltételei egyáltalán nem biztosítottak.

„Természeti értékeket hordozó külterületek”

Biatorbágy jelentős természeti értékekkel rendelkezik, elsősorban a várostól délre, délnyugatra és nyugatra található külterületeken. Ebbe a körbe sorolható egyebek mellett a Torbágyi-erdő, a Forrás-völgy, az Iharos-völgy, a Biai-erdő, az Öreg-hegy, a Szarvas hegy, a Kutya-hegy, a Bolha hegy, a Biai Halastó, stb., köztük olyan unikális természeti örökségekkel, mint a Nyakaskő, a Százlépcső-Madárszirt. Ezek a területek védettek.

A várost övező zöldterületek megőrzése elsődleges érdek. A területek emellett turisztikai vonzerőt is képviselnek. Az Iharos-völgy rekreációs, sport- és aktív turisztikai jellegű hasznosítása jelenleg is folyik, a terület kedvelt kiránduló és sportolási célpont. A fontosabb létesítmények közül kiemelhető a lovas pálya, Iharos völgyi sportkomplexum és a gyermektábor. A természeti területeken épített örökségek (Szily-kápolna) és felhagyott katonai létesítmény (egykori rakétabázis) is található. A területen halad keresztül a Budavidék Zöldút.

1.14.5 Az épített környezet értékei

1.14.5.1 Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Biatorbágy az északi Torbágy és a déli Bia településekből jött létre, 1966-ban. A biatorbágyi közigazgatás alá tartozott Herceghalom is, 1985-ig.

Torbágy a Füzes-patak völgyében, annak két oldalán alakult ki, a Temető domb aljában. Torbágy hagyományos szőlőskertjei, gyümölcsösei a Katalin-hegyen voltak.

Bia a Békás-patak északi partja mellé települt. Belterülete a hajdani Buda – Bicske – Győr - Bécs összekötő út mentén bővült. Gyümölcsös- és szőlőskertjei az Ürgehegyen voltak. A belterülettől délre, a patak túloldalán alakították ki a biai halastavat, a hajdani Szelíd tó medrében.

A két település a török hódoltság alatti elnéptelenedés után a középkori települések helyén települt újra, Bia a XVII. századtól, Torbágy csak a XVIII. század elejétől.

A XIX. század végétől a vasútvonal mentén, a közös vasútállomás közelében alakultak ki a két település újabb lakótömbjei. A vasútvonal itteni szakasza 1883-ban épült. A hagyományos települések a vasút menti tömbökkel fokozatosan egybeépültek. Az újabb területek kertjeiként alakultak ki a Naphegy és az Iharos kiskerti tömbjei.

A Buda-Bécs összekötő út hajdani nyomvonalát a jelenlegi Ország, Szabadság és Szent István utcák alkották. 1960-ban épült ki a belterületek és a Katalin-hegy közötti új nyomvonalon az 1.számú főút. Szintén a XX. század második felében, 1976-ban helyeződött a vasútvonal is Torbágytól északra, a belterület, valamint a temető és a kiskertek közé. Az országút új nyomvonala a vasúttal párhuzamosan, attól 200 m-re északra halad. Ekkor egyesül a két település, a régi vasúti területen fokozatosan létrehozva az új településközpontot.

1980-ban a 100.sz. (1.sz.) főúttól északra épült meg az M1 autópálya, amely a településtől elválasztja a Katalin-hegyi kiskerteket. 1955-ben alakítják ki a Peca tavat, az 1970-es évektől az ahhoz kapcsolódó rendezett üdülőtérületi tömböket.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelentette. Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb egyben művelt egységek alakultak ki. Fontos még a belterületi és a belterülethez kapcsolódó települési szintű zöldterületek kialakulása is.

1.14.5.2 Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Biatorbágy területén nagyszámú régészeti lelőhelyet tartanak nyilván, amelyek az emberiség és a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának fontos bizonyítékai. A kedvező település-földrajzi adottságok miatt régészeti leletek váratlan előkerülése a település egész területén várható

Biatorbágy területén a hatályos tervek szerint mintegy 47 régészeti lelőhely található, amelyek mind a TSZT-ben, mind a HÉSZ –ben feltüntetésre kerültek.

14.9. ábra. Örökségvédelem



Forr

ás: Hatályos Szabályozási Terv, Örökségvédelmi lapja (Önkormányzati adatszolgáltatás)

1.14.5.3 Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

Nincs adatszolgáltatás.

1.14.5.4 Világörökségi és világörökségi várományos terület

A város területét nem érinti.

1.14.5.5 Műemlék, műemlékegyüttes

- Malom - Széchenyi u.1., hrsz 963/2;
- Kastély - Szentháromság tér 4., hrsz 111
- Szily kastély - Kálvin tér 4, hrsz 452.
- Biai katolikus templom - Nagy utca, hrsz 112/1
- Szentkereszt templom - Református temető, hrsz 437/1
- Szily sírkápolna - Iharos, hrsz 0113/1
- Biai Szentháromságszobor - Szentháromság tér

- Torbágyi Szentháromságsszobor - Dózsa György út
- Torbágyi Katolikus templom - Dózsa György út, hrsz 1987/3

1.14.5.6 Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

A város területét nem érinti.

1.14.5.7 Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

A város területét nem érinti.

1.14.5.8 Nemzeti emlékhely

A település területét nem érinti.

1.14.5.9 Helyi védelem

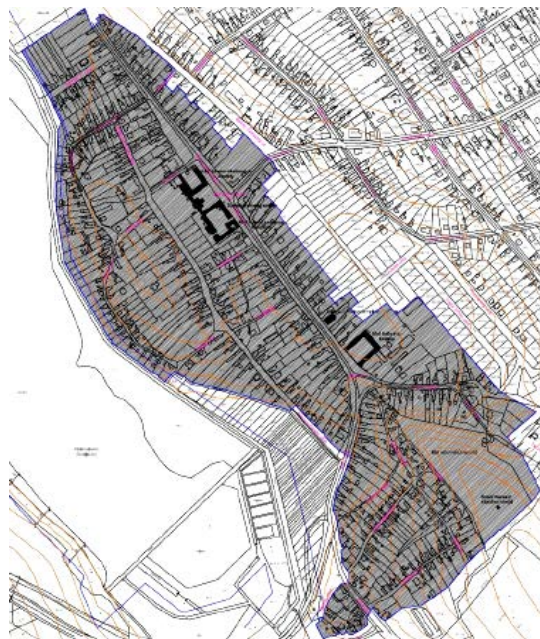
Helyi értékvédelmi területek:

Utcaképek

Ürgehegy – Nefelejcs utca hrsz 5048- 5036; 5003-5007/1.

Értékvédelmi terület:

14.10. ábra. Biai helyi értékvédelmi terület



14.11. ábra. Torbágyi helyi értékvédelmi terület



Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek:

Egyszerű parasztházak

- | | |
|-----------------|-----------|
| • Fő u. 17. | Hrsz 2125 |
| • Fő u. 84. | Hrsz 1902 |
| • Pátyi út 3. | Hrsz 2045 |
| • Sándor u. 13. | Hrsz 431 |
| • Kálvin tér 1. | Hrsz 396 |

Tornácos parasztházak

- Bocskai utca 28. Hrsz 988
- Csillag utca 6. Hrsz 1841
- Dobó köz 8. Hrsz 405
- Dózsa György u. 14. Hrsz 2037/2
- Fő u. 42. Hrsz 1934/1
- Fő u. 50. Hrsz 1929
- Hunyadi u. 22. Hrsz 1051/1
- Hunyadi u. 26. Hrsz 1049/2
- Kossuth Ferenc u. 18. Hrsz 2174
- Nagy u. 9. Hrsz 384
- Nagy u. 31. Hrsz 454
- Nagy u. 33. Hrsz 458/1
- Szabadság u. 5. Hrsz 479
- Szalonna u. 18. Hrsz 1826
- Szent István u. 93. Hrsz 894
- Szent István u. 97. Hrsz 899
- Táncsics M. u. 10. Hrsz 1584

Polgári lakóházak

- Ady Endre u. 18. Hrsz 1551
- Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11. Hrsz 938
- Fő u. 86. Hrsz 1899
- Fő u. 56. Hrsz 1926/4
- Kossuth Lajos u. 23. Hrsz 2142
- Nagy u.12. Hrsz 209/1
- Rákóczi u. 10. Hrsz 183
- Rákóczi u. 31. Hrsz 129
- Szent István u. 109. Hrsz 909
- Széchenyi u. 19. Hrsz 972

Présházak, pincék, egyéb emlékek

- Dobogóhegy Hrsz 4583
- Dobogóhegy Hrsz 4553
- Dobogóhegy Hrsz 4537
- Kutyahegy-Pamacs u. Hrsz4386
- Kutyahegy – Turista út Hrsz 4356
- Kutyahegy – Turista út Hrsz 4354/1
- Üргеhegy- Lipkapincék -
- Üргеhegy – Fő u. Hrsz 5176/2
- Üргеhegy – Nefelejcs u. Hrsz 5129
- Üргеhegy – Nefelejcs u. Hrsz 5037
- Üргеhegy – Nefelejcs u. Hrsz 5003
- Üргеhegy Hrsz 4800
- Üргеhegy Hrsz 4852/1
- Üргеhegy Hrsz 4807-4808
- Üргеhegy Hrsz 5071/2

Építészeti értékek

- Viadukt utca - Faluház Hrsz 1518/11
- Torbágy – Viadukt -
- Nagy utca 45. – Református templom Hrsz 455/1
- Rozália park - kápolna Hrsz 2667/34

Kutak, hidak, szobrok

- Közkút Csillag u. 6 előtt
- Közkút Meggyfa u. 6. előtt
- Közkút Tópart u. 39. előtt
- Közkút Rózsa u. 4. előtt
- Közkút Dobó köz
- Kereszt Bajcsy-Zs.E. - Szt István u. kereszteződése
- I. világháborús emlékmű Szabadság u. – Széchenyi u.
- Határkereszt Határkereszt sétány
- Andrész kereszt Ürgehegy – Nefelejcs u.
- Kőhíd Pátyi út
- Kőhíd Füzes p. - Barackvirág u.
- Kőhíd Füzes p. – Patak u.
- Kálvária Katalinhegy

Biatorbágy értékkatasztere:

Az építészeti értékek helyi védelméről szóló 4/2006. (05.25.) Ör. számú rendelet tartalmazza Biatorbágy értékkataszterét, amely az előzőekben felsorolt védett értékeken túl a helyi védelem alatt nem álló építészeti értékeket, köztárgyakat (kutak, kőkeresztek, hidak, síremlékek), valamint az utcaképeket, településképek kataszterét is felsorolja.

1.14.6 Az épített környezet konfliktusai, problémái

- A torbágyi alközpont turisztikai, örökségvédelmi vonzerővel bír: kapcsolódó fejlesztések, szolgáltatások szükségese.
- Sándor-Metternich kastély felújítása - a műemléképületek hasznosítása nem minden esetben megoldott, karbantartásukra és felújításukra nincs elegendő forrás.
- Oktatásügy problémái megoldásra várnak: új épület, meglévők felújítása
- Sportolási rekreációs tevékenységek helyszíneinek hiánya: új létesítmények, tornatermek, uszodák építése, fenntartható üzemeltetéssel
- Közlekedési szempontból jelentős problémát a Viadukt alatti csomópont jelent, ahol jelentős többirányú forgalom csatlakozik egymáshoz.
- Az autóval közlekedők számára a központban több parkoló is hozzáférhető, azonban ezek száma napközben az igényeknek nem tud megfelelni, nincs elegendő parkolóhely.
- A torbágyi alközpont parkolóhely szempontjából még rosszabb helyzetben van, ott jelenleg nincs parkoló, parkolni csak az utcákon lehet.
- A településen jelenleg nem működik sem rendőrség (a Budaörsi Rendőrkapitánysághoz tartozik), sem tűzoltóság (Érd).

A problématerképen kerülnek ábrázolásra a vizsgálatok során feltárt problémák, amelyeket az Önkormányzattal folytatott konzultáció során kiegészíteni, illetve felülvizsgálni szükséges.

1.15 KÖZLEKEDÉS

15.1. ábra. Térségi úthálózat rendszere



1.15.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Közúti kapcsolatok

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, a fővárostól 15 km távolságban helyezkedik el, közúthálózati szempontból rendkívül kedvező helyzetben. Nem csupán helyi, de közvetlen térségi és országos összeköttetést biztosító közlekedéshálózati elemek is kiszolgálják. Az **M0 körgyűrű** és az **M1 autópálya** nagyméretű, külön szintű csomópontja a város délkeleti területén található, így a település megközelíthetősége nemzetközi szempontból is kiváló.

Az országos főúthálózat egyik eleme, az **1. sz. elsőrendű főút** a város keleti részén, az M1 autópályával párhuzamosan halad át, nyomvonala mentén jelentős méretű gazdasági területek alakultak ki.

A közvetlen **regionális** közúti kapcsolatokat három országos összekötő út és egy bekötőút biztosítja Budapest és a szomszédos települések irányába.

A város hálózati kapcsolatait biztosító utak:

- **M0 autóút körgyűrű**: Útkategória: **K.II.B.**, külterületi jelleggel, 2x2 forgalmi sávossal kialakítással kiépített autóút szakasz.
- **M1 autópálya** (Budapest - Hegyeshalom): Útkategória: **K.I.B.**, külterületi jelleggel, 2x2 forgalmi sávossal kiépített autópálya-szakasz.
- **1.sz. főút**: Útkategória: **K.III.B.**, külterületi jellegű út, 2x1 forgalmi sávossal, aszfaltburkolattal
- **8101. j.** Biatorbágy – Tatabánya **összekötőút**: Útkategória: **K.V.B.** és **B.IV.b.C.**
- **8104. j.** Biatorbágy – Tárnok **összekötőút**: Útkategória: **K.V.B.** és **B.IV.b.C.**

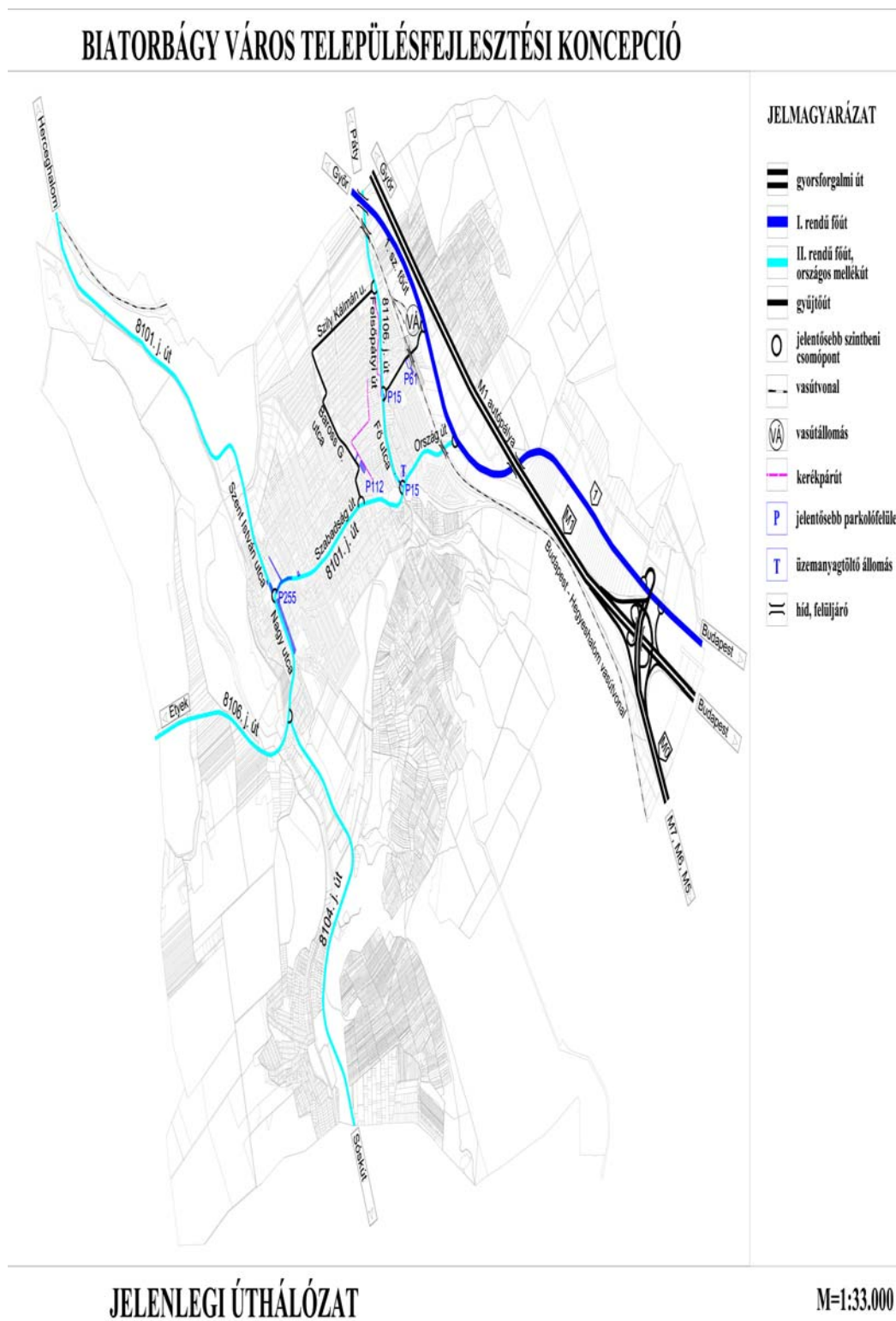
Az országos mellékutak városban áthaladó átkelési szakaszai aszfaltburkolattal kiépített 2x1 sávossal, belterületen általában egyoldali járdával és közvilágítással, vízelvezetésük jellemzően nyílt árkokkal megoldott, kivéve körforgalmi csomópontjuk környékén, ahol zárt csapadékcatorna és kétoldali párhuzamos parkolószáv épült ki mindkét nyomvonalon.

8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz **összekötőút**: Útkategória: **K.V.B.**
Külterületi útszakasz, aszfaltburkolattal, 2x1 forgalmi sávossal, nyílt árkos vízelvezetéssel,

81106. j. Biatorbágy – Páty **bekötőút**: Útkategória: **K.V.B.** és **B.IV.b.C.**

Az országos mellékút 2x1 sávossal, aszfaltburkolattal és nyílt árkos vízelvezetéssel megépített, belterületi szakaszán közvilágítás és szakaszonként egyoldali járda található, jellemzően zöldsávok kísérik.

15.2. ábra. Jelenlegi úthálózat rendszere Biatorbágyon



Kötőtpályás kapcsolatok

A város keleti részén halad át az országos vasúthálózat egyik törzshálózati eleme, az **1. sz., Budapest-Hegyeshalom-országhatár vasútvonal**, amely nem csupán a főváros, hanem Tatabánya, Győr és Bécs felé is közvetlen kötőtpályás kapcsolatot biztosít a város lakói számára. A 168/2010. (V. 11.) Korm. rendelet az 1. sz. vasútvonalat a transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pályák közé sorolja. A városban a vasútállomás a nyugati lakó- és a keleti gazdasági területek között helyezkedik el.

Biatorbágy város elhelyezkedését, térségi közlekedési kapcsolatait a csatolt KV-2. tervlap mutatja.

1.15.2 Közúti közlekedés

Helyi közúthálózat:

Főúthálózat

A helyi főúthálózat az országos közúthálózat településen áthaladó szakaszaiból épül fel:

Elsőrendű főútként működik az 1. sz. főút átkelési szakasza, amely gazdasági területeket érintve, külterületi jelleggel, jelentős forgalmi terheléssel halad át a városon.

Másodrendű főutak az országos összekötő és bekötő utak településen áthaladó szakaszai:

Ország út – Szabadság út – Szent István utca nyomvonal (8101.j. út)

Nagy utca – Sóskúti út (8104. j. út)

A város belterületét forgalmilag leginkább terhelő nyomvonalak mentén több közintézmény, nagyobb gyalogosforgalmat generáló funkció helyezkedik el, jelentős gyalogosforgalmat és parkolási igényt előidézve. A terepviszonyok és a szabályozási szélességek kedvezőek, így a nyomvonal mentén jelentős számú gépjármű várakozására adódik lehetőség, párhuzamosa parkolósávokban. A gyalogosok számára több helyen szigetekkel védett, kijelölt gyalogos átkelőhelyeket építettek meg.

8106. j. út – csak a város külterületét érintő útszakasz

Fő utca – Felsőpátyi út (81106. j. út)

A városi főúthálózat legfontosabb és legnagyobb forgalommal terhelt elemei több, nagyméretű, megfelelően megépített, jól használható körforgalmi csomópontban kereszteződnek, amely a gépjárművek mellett a gyalogosok számára is biztonságos áthaladási lehetőséget szolgáltatnak.

Mellékutak

A helyi közúthálózat *gyűjtőútjai* az alábbiak (útkategória: **B.V.c.C.**):

- József Attila utca
- Szily Kálmán út
- Viadukt utca
- Baross Gábor utca
- Ybl Miklós sétány
- Szent László utca
- Dózsa György utca
- Öntöde utca
- Katalin hegyre vezető út

A település gyűjtőútjai általában kiemelt, vagy süllyesztett szegélyekkel kiépített, legalább egyoldali gyalogjárdát, széles zöldsávot és zárt csapadékvíz-elvezető rendszert magába foglaló keresztmetszeti kialakítással épültek meg. Aszfaltburkolatuk jó állapotú, szabályozási szélességük 16 és 22 m között változik.

Lakóutcák, kiszolgáló utak

Útkategória: **B.VI.d.C.**

A város kiszolgáló útjainak hálózatát belterületen kevés kivétellel a kétirányú forgalom, nyílt árkos vízelvezetés, zöldsávok és legalább egyirányú járdák jellemzik. Ahol a terepviszonyok meredekebbek, az utcák szabályozási szélessége 10 m alá csökken, néhol egyirányú közlekedés engedett csak meg.

Benzinkút található a Kossuth Lajos utca és a Fő utca csomópontjában.

A városi úthálózat jelenlegi állapotát a KV-2. sz., jellemző keresztmetszésvényeit a KV-3. sz. tervlapok mutatják.

Forgalomtechnika, forgalmi rend

A városban gondos tervezés és kivitelezés nyomát mutatja a közúthálózat és csomópontjai. Bár a terepviszonyok miatt előfordulnak szűk szabályozási szélességű, egyirányú utcák is, többségében a jól kiépített, közlekedhető és a forgalombiztonság elveit betartó kialakítás látható. A csomópontok jól kiépítettek, minden közlekedési mód számára biztonságosak, különösen gyakori a forgalomtechnikai eszközként használt burkolattípusok alkalmazása (színes térkö felületek a forgalom csillapítására és az eltérő közlekedési funkciók jelölésére). A városban egy jelzőlámpás csomópont (1. sz. főút és Dózsa György utca kereszteződése), néhány megfelelő geometriával kiépített körforgalmi és számos táblával irányított csomópont található, szigetekkel kialakítva, gyalogos-átkelések biztosításával.

Forgalmi vizsgálatok

A várost érintő, vagy ahhoz közeli állami útszakaszokon a Magyar Közút Nonprofit ZRt. 2012. évi forgalomszámlálási adatai szerint az alábbi jellemző forgalmi értékek (Átlagos Napi Forgalom) tapasztalhatók:

15.1. táblázat. M1 autópálya (16+360 – 26+704 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
31678	7111	390	14	264	2495	374	5764	67	107	0	0	62293

15.2. táblázat. M0 autóút (0+000 – 4+322 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
14687	3738	190	17	798	2150	458	3636	17	176	0	0	36733

15.3. táblázat. 1. sz fő út (11+995– 13+805 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
18909	1902	225	1	245	206	75	213	3	124	56	3	23354

15.4. táblázat. 1. sz fő út (13+805– 16+491 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
7218	1578	149	0	148	258	37	40	3	163	6	4	10526

15.5. táblázat. 8101. sz. összekötő út (0+000– 3+036 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
8342	1106	206	0	224	146	41	50	0	106	53	11	10740

15.6. táblázat. 8104. sz. összekötő út (0+000 – 0+800 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
4996	506	35	33	152	47	12	10	0	7	5	0	6006

15.7. táblázat. 8106. sz. összekötő út (0+000 – 2+226 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
5198	690	0	0	32	88	0	0	0	6	4	0	6194

15.8. táblázat. 81106 sz. összekötő út (0+000– 4+892 km szelvények között)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
2718	499	61	11	110	74	10	33	10	34	7	7	3814

1. sz. főút Biatorbágyig húzódó szakaszán a forgalmi terhelés több mint kétszerese az utána következő útszakasz terhelésének. Ezt az eltérést nagyobb részben a városba érkező forgalom, kisebb részben a 8101. sz. főúton Tatabánya felé haladó forgalom okozza.

2x1 forgalmi sávós főutak esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: külterületen 1400 Ejm/h, belterületen 1500 Ejm/h kétirányban, az eltérhető forgalomnagyság: 2000 Ejm/ó kétirányban mindkét esetben.

10%-os MOF (Mértékadó Óra Forgalom) figyelembe vétele esetén megállapítható, hogy az 1. sz. főút Budapest és Biatorbágy közötti szakaszán már kimerült a főút kapacitása, de a belterületen a legnagyobb forgalmú útszakasz (8101. j. út) esetében is 28 %-os kapacitástartalék áll rendelkezésre (1047 Ejm/h < 1500 Ejm/h).

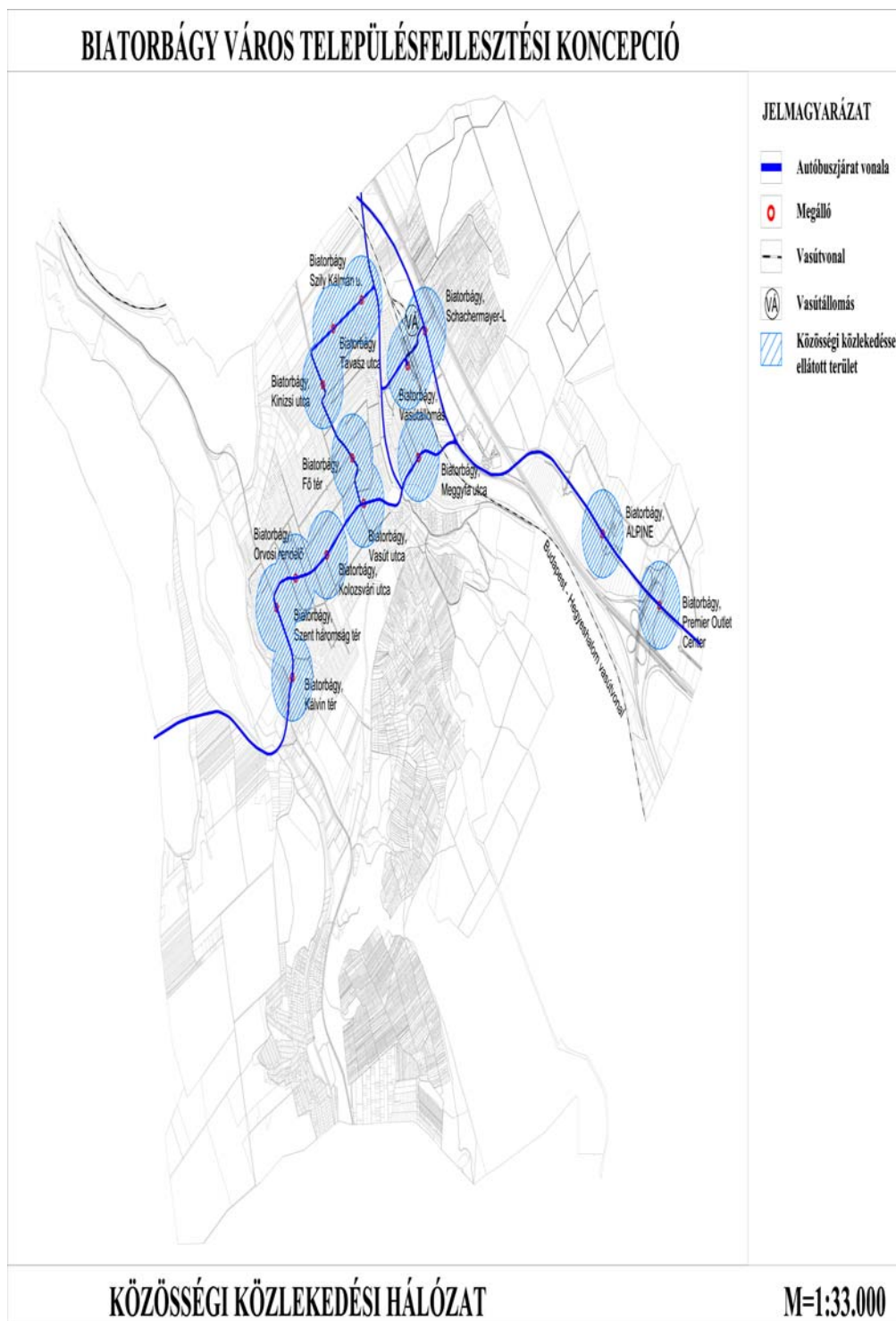
A fentiek szerint a település főúthálózatának elmei a megfelelő szolgáltatási szintet nyújtó kategóriába sorolhatók.

A teherforgalom aránya az 1.sz. főúton a legnagyobb, de ez csak a település gazdasági zónáját érinti. A város belterületén áthaladó főutak közül a 8101. j. útszakasz viseli a legnagyobb teherforgalmi terhelést, de még ez az arány is az összforgalom 10 %-a alatt marad.

A kerékpárosok száma meglehetősen alacsony, ez valószínűleg a terepviszonyok és a kerékpáros infrastruktúra hiányosságai miatt alakul így.

1.15.3 Községi közlekedés

15.3. ábra. Községi közlekedési hálózat rendszere



1.15.3.1 Közúti közösségi közlekedés

A város közösségi közlekedésének ellátásáról a főutakon és a helyi gyűjtőutak egy részén közlekedő helyközi Volánbusz-járatok gondoskodnak. Biatorbágyot jellemzően Budapest, Kelenföld és Győr (Tatabánya, Bicske) között közlekedő autóbuszvonalak szolgálják ki, de van Budapest, Széna tér és Etyek között közlekedő viszonylat is.

Biatorbágyot az alábbi járatok érintik: 760,761, 762,763,767,778,782.

A járatok csúcsidőben 30 percenként, azon kívül óránként közlekednek.

A vasútvonalon szintbeni keresztezés Biatorbágy területén nincs. Az Ország út felüljárón, a Dózsa György út és a Felsőpátyi út aluljáróban keresztezi a kétvágányos vasútvonalat.

1.15.3.2 Kötőtpályás közösségi közlekedés

A város jó vasúti kapcsolatát a fővárossal és a távolabbi nagyvárosokkal a település keleti oldalán áthaladó 1. sz. (Budapest – Hegyeshalom) vasútvonal adja, amely az országos törzshálózat eleme. A vasútvonal a Budapestre naponta ingázók számára elővárosi vasútként működik és nagyszámú utast vonz. A vasútállomás környékén a jelenleginél sokkal több parkolóállásra lenne szükség, mivel a település jelentős részéből a vasútállomás csupán hosszabb gyaloglással érhető el és a buszjáratok ritkán közlekednek.

A vonatok hétköznap csúcsidőben 30 percenként, azon kívül óránként közlekednek.

Ellátottság mértéke

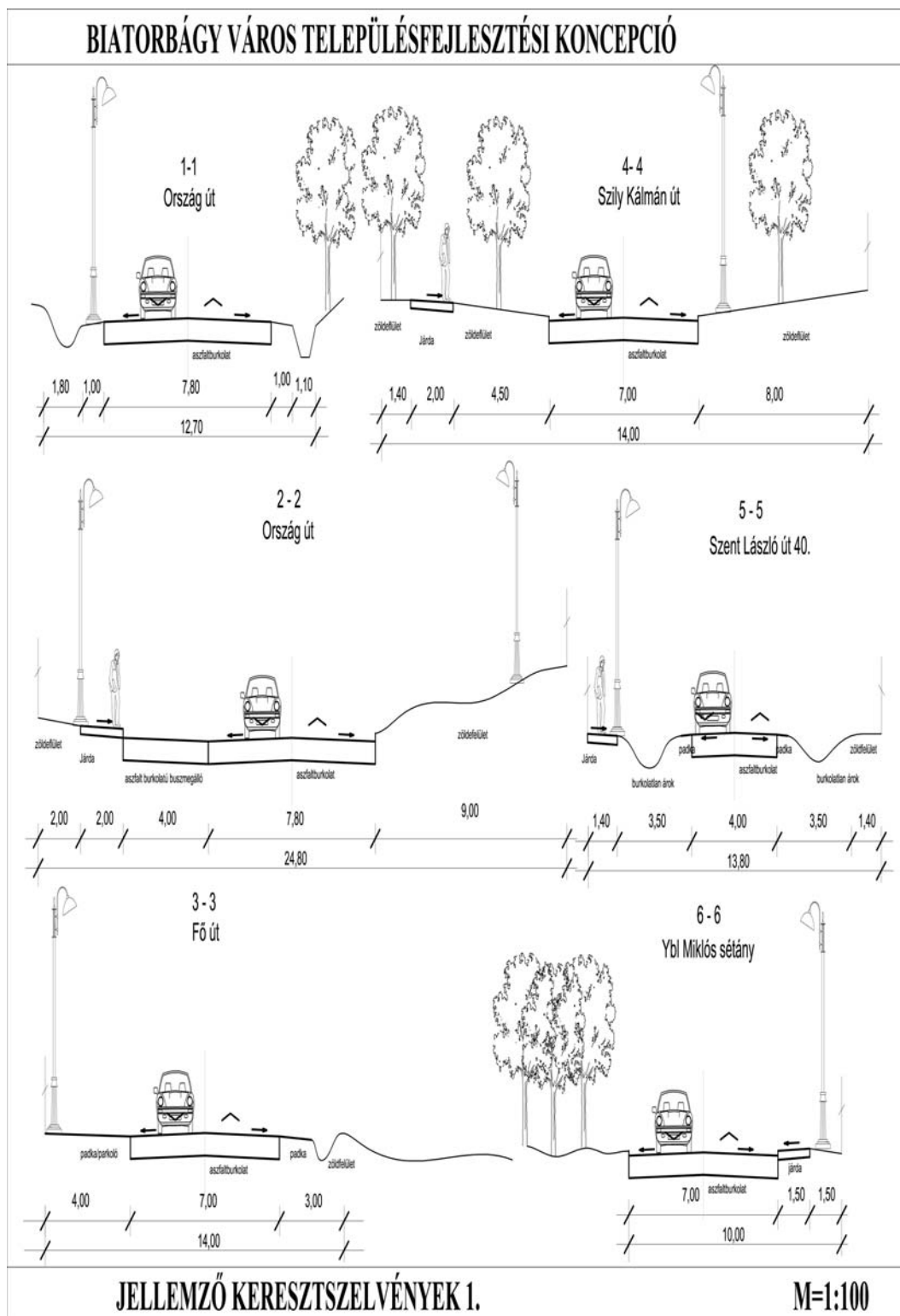
A városi belterület csupán 50-55 %-a tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek, mert 300 m gyaloglási távolságot feltételezve a megállóig, a városban csak az ingatlanok kb. fele fekszik a megállótól ilyen távolságban.

A közösségi közlekedési hálózatot, illetve ellátottságot a KV-4. sz. tervlap szemlélteti.

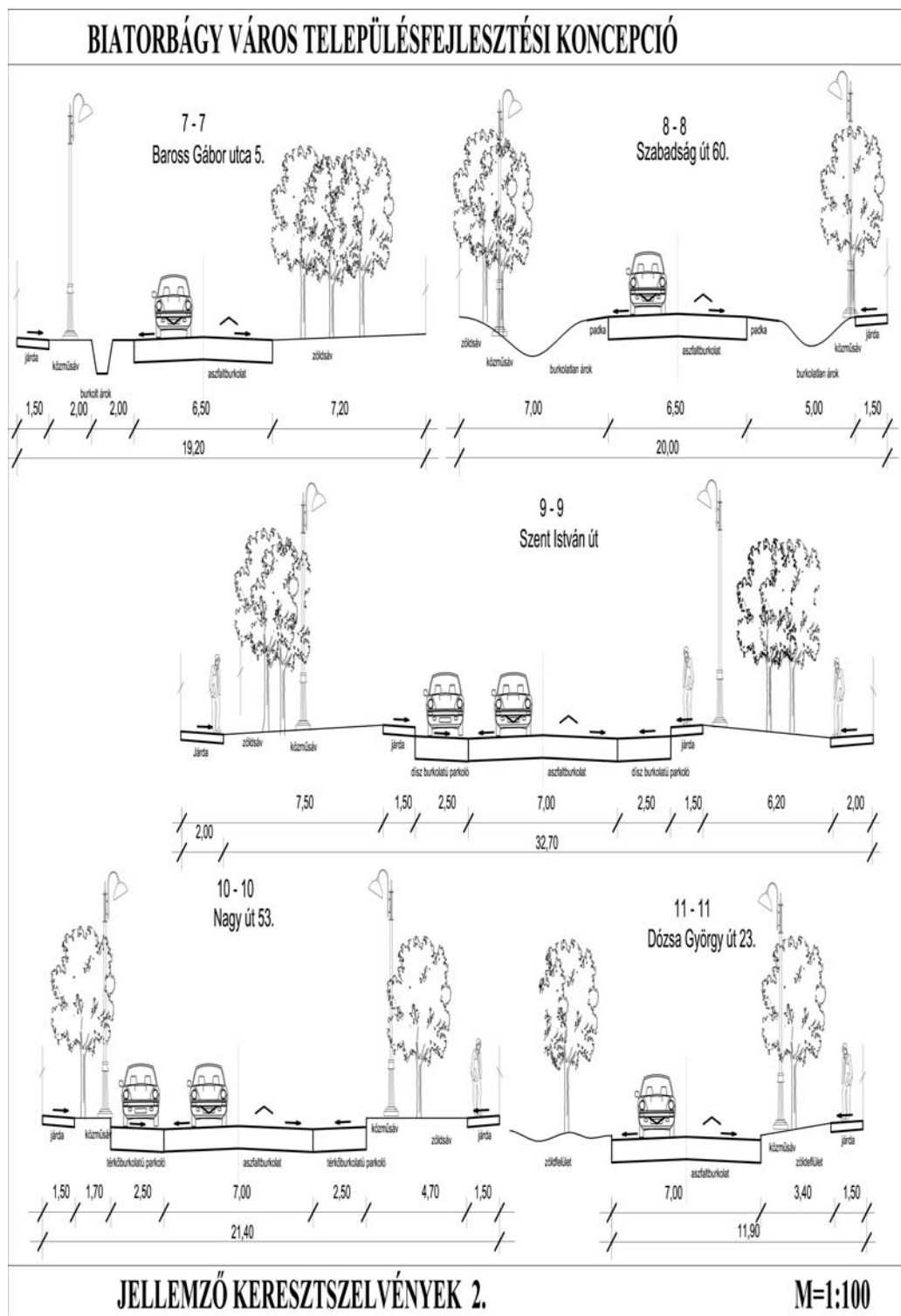
1.15.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A biztonságos gyalogos közlekedés feltételei a városközpontban és a lakóterületeken adottak. Legalább egyoldali, minimum 1-1,2 m széles, de gyakran jóval szélesebb, megvilágított járdafelületek vannak kiépítve, a közúti forgalmat hosszú szakaszokon széles zöldsávok választják el a gyalogosoktól. A közösségi közlekedés megállóit jellemzően szépen kiépítettek, felújítottak. A forgalmasabb közutakon való átkelést kijelölt gyalogátkelőhelyek segítik, sok esetben szigettel védve a gyalogosokat. A városrészek között és az üdülőterületeken a gyalogosfelületek hiányoznak, a gazdasági területeken legfeljebb egyoldali keskeny járda található.

15.4. ábra. Jellemző keresztmetszények Biatorbágyon I.



15.5. ábra. Jellemző keresztzelvények Biatorbágyon II.



A kerékpáros közlekedés aránya a városban nem jelentős. Ennek oka a különböző városrészekben a terepszonyok eltérése, valamint a kerékpáros infrastruktúra majdnem teljes hiánya. Jelenleg rövid, össze nem függő kerékpárutak, illetve kerékpáros útvonalak találhatók a Pátyi út, Ybl Miklós sétány egy szakasza, az Ady Endre utca és a Szent László utca mentén.

A kerékpáros infrastruktúra hiányzó kapcsolatai közül fontos volna mielőbb kiépíteni a vasútállomás és a lakóterületek, a gazdasági és a lakóterületek közötti kapcsolatokat, valamint az üdülőövezetekhez, rekreációs területekhez vezető nyomvonalakat. A kerékpáros infrastruktúra fejlesztésével párhuzamosan az egyes intézményeknél, létesítményeknél, forgalomvonzó pontoknál a kerékpáros biztonságos elhelyezéséről és tárolásáról is gondoskodni kell.

1.15.5 Parkolás

Biatorbágyon a városközpontban, az átmenő főutak menti vegyes funkciójú övezetekben, valamint a vasútállomás környékén jelentkezik fokozott igény a parkolásra.

Vizsgálataink szerint a meglévő, kiépített parkolósávok és felületek csak a vasútállomás környékén nem elegendőek, nem felelnek meg az igényeknek, ahol a nagyvasúti szolgáltatás elővárosi vasútként való igénybevétele miatt egy, a jelenlegi parkolószámnál nagyobb P+R parkoló kiépítésére van szükség.

Meglévő, jelentősebb közterületi parkolók:

Vasútállomásnál	61 ph
Fő utca, református templomnál	15 ph
Ország út, benzinkútnál	15 ph
Városközpontban (Baross G. utca)	112 ph
Bajcsy-Zsilinszky utca	40 ph
<u>Szent István utca – Szabadság utca csomópontnál</u>	<u>215 ph</u>
Összesen:	458 ph

A városban fellépő parkolási igények napi szinten jelenlegi kielégítettnek tekinthetők, kivéve a vasútállomás környezetét.

1.16 KÖZMŰVESÍTÉS

A település jelenlegi közművesítéséről

Budapest agglomerációs területén fekvő Biatorbágy közműellátása folyamatosan fejlődött. Ennek eredménye, hogy ma már a jól közművesített települések közé tartozik. A korábban vezetékes ivóvízzel ellátott terület közműellátására kiépítették a szennyvízgyűjtő hálózatot, így a vezetékes ivóvízzel rendelkező területen a teljes közműellátás biztosított. A teljes közműellátásra a vízellátás, a szennyvízelvezetés mellett, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere is rendelkezésre áll.

A település további ingatlanjai hiányos közműellátással rendelkeznek. Meg kell említeni Biatorbágnak azt az egyedi adottságát, hogy a földgázellátottság kiépítettsége meghaladja a vízellátottság kiépítettségét. A hasonló városokhoz képest pedig a vezetékes ivóvíz ellátottsága lényegesen alacsonyabb. A statisztikai nyilvántartás szerint a 75 %-os ellátottságot nem éri el. Mintegy 1200 lakás nem csatlakozik a közüzemi vízhálózatra, azaz hiányos közműellátású. Ennek legfőbb oka, hogy a volt kiskertes, külterületen fekvő mezőgazdasági hasznosítású területek levő telkeken sokan élnek állandó lakosként. A hiányos közműellátású területen közüzemi ellátásból csak a villamosenergia ellátást építették ki, valamint egyes utcákban a gázellátást, a többi közműigényt helyi közműpótlóval, házi kúttal és szennyvíztároló medence létesítésével elégítik ki.

Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés is rendezetlennek tekinthető, pedig a település nagyon változatos topográfiai adottsága a rendezett csapadékvíz elvezetés megoldását különösen indokolná. A településre jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés, ahol kialakított az árok, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek, csapadékvizek fő befogadója a településen áthaladó Benta-patak, amely Biatorbágy nyugati szélén ered és Százhalombattánál torkollik a Dunába. A település keleti széléről a vizeket Törökbálint irányába a Hosszúréti árok vezeti el, amely a fővárosban, a XI. kerületben torkollik a Dunába. További befogadók a Füzes-patak, Disznólápa-árok, Békás-patak, Kígyós-patak.

A település jelenlegi közműellátottságáról pontos információk a statisztikai nyilvántartásból állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló adatsor 2012-es, amely közművek vonatkozásában a 2013. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy ebben lényeges változás nem történt.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának 100 %-a (illetve számszerűen több mint 100 %-a) rendelkezik villamosenergia ellátással. Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes területi fogyasztókat is, így ezért a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint a lakásállomány villamosenergia ellátottsága teljes körű.

A vezetékes ivóvíz elosztóhálózat a beépített, belterület utcáiban 75,4 km hosszban épült ki, az ivóvízzel ellátott lakások száma 3552 volt, ez a település lakásállományának 2013. január 1.-én 74,8 %-a volt. Ezzel 1198 lakás nem csatlakozik a statisztikai nyilvántartás alapján a közüzemi vízhálózatra, ezzel kb. 3200 lakos nem részesül a lakáson belül az egészséges

ivóvíz ellátásban. A közüemi ivóvízhálózaton 2000-ben még 10 2012-ben már csak 3 közkifolyó üzemelt. A közüemi vízellátásban nem részesülők az egészséges ivóvizet a közkifolyókról elégíthetik ki. Ez a 3 közkifolyó áll rendelkezésre a kiskertes, illetve külterületi ingatlanok használóinak, valamint a kirándulóknak is az egészséges ivóvíz vételezésére.

A vezetékes ivóvízellátással nem rendelkező ingatlanoknál jellemző a házi kút használata. A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is üzemeltetnek házi kutakat, melyet jellemzően locsolásra használnak. Meg kell említeni, hogy a házi kutak vize talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amelynek vízminősége már nem garantálhatóan felel meg az ivóvíz minőségre vonatkozó előírásoknak. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A településen közcsonatnás szennyvízelvezetés és szennyvízkezelés kiépítése a 90-es években kezdődött. Az ezredfordulón a lakásállomány 49,8 %-a csatlakozott a közüemi hálózatra, ma már 71,8 km kiépített közcsonatna hálózatra 3552 lakás, a lakásállomány 74,8 %-a csatlakozik. A közcsonatna hálózattal összegyűjtött szennyvizet a településen 1994-ben üzembe helyezett szennyvíztisztító telep fogadja be.

A közcsonatna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ma is naponta átlagosan 160 m³ szennyvizet szikkasztanak a talajba, amely a település egyik jelentős szennyező forrásának tekinthető, különös tekintettel a település nyílt karszt feletti elhelyezkedésére.

A közcsonatna hálózatra csatlakozás kiépítése nagyon fontos, mert a település kiemelten érzékeny felszínalatti vízminőség védelmi területen fekszik.

A felszíni vízelvezetés vonatkozásában a településre általánosan jellemző a nyílt árkos vízelvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó patakok, vízfolyások és árkok.

A jellemző nyílt árkos vízelvezetés mellett meg kell említeni, hogy 4919 személygépkocsit tartanak jelenleg nyilván a településen, amely azt jelenti, hogy minden teleknek aktív kocsi behajtót építettek.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást kiépítették. A település belterületén 113,7 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2013. január 1-én 3857 lakás, a lakásállomány 81,2 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra is hasznosítják a gázbekötéssel rendelkező ingatlanok a földgázt, ezzel a lakásállomány 81,2 %-ában lehet a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást igénybe venni.

A földgázhálózatra nem csatlakozó ingatlanok döntő hányadában a termikus célú energiaigényt nem vezetékes energiahordozó (jellemzően szén, fa) hasznosításával elégítik ki. Főzési célra ezeknél az ingatlanoknál szintén a nem vezetékes PB gáz használata a jellemző.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település közüemi ivóvízhálózatával 460,6 ezer m³ vizet szolgáltatottak 2012-ben, a lakosság számára. Ez alapján a vízellátást igénybevevő lakókörnyezetben az egy főre eső

vízfogyasztás éves átlagban 133 l/fő,nap volt. A tapasztalatok szerint a távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása ennél magasabb 150 l/fő, nap érték körül várható. A jelenlegi átlagos vízfogyasztási adatok figyelembe vételével, a meglevő fogyasztóknál a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, számolni kell a vízigény növekedésével.

A település lakossági villamosenergia fogyasztása 13763 MWh volt 2012-ben. Az egy lakásra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztása 228 kWh volt. Ez az érték jelzi, hogy a lakások felszereltsége országos átlag feletti, de ennek is további növekedése prognosztizálható, különös tekintettel a klímaváltozás hatásait kompenzáló klímaberendezések alkalmazásának terjedésére.

A település lakossági gázfogyasztása 5644 ezer m³ volt 2012-ben. A gázfogyasztók közül egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás 121 nm³/hó, amelyből számolt csúcsigény átlagosan 0,61 nm³/h. Ez a mutató viszont azt jelzi, hogy ahol fűtésre is hasznosítják a földgázt, ott jellemzően gázkonvektort üzemeltetnek. Várható a gázfogyasztó ingatlanoknál a komfortigény növekedése, a cirko rendszerű központi fűtések kiépítési igénye, terjedése és ez a földgáz fajlagos igénynövekedését fogja eredményezni.

A statisztikai adatok nem térnek ki rá, de a helyszíni vizsgálataink során megállapítottuk, hogy a település közvilágítása jellemzően ugyan az előírásoknak, a közlekedésbiztonságnak megfelelő szinten megoldott. A korszerűsítése is energiatakarékos lámpafejek alkalmazásával a 2000-es évek elején megvalósításra került, de a mai kor esztétikai igényeit már nem elégíti ki és a megvilágítás mértékét érintően is, ma már nagyobb az elvárás.

1.16.1 Vízi közművek helyzet feltárása

1.16.1.1 Vízgazdálkodás és vízellátás

Biatorbágyon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás kiépítésre került. 2006-ig a település vízellátását az Érd és Térsége Vízi-közmű Kft. biztosította, 2007-ben a város önkormányzata a Fővárosi Vízművekkel közösen társaságot alapított Biatorbágyi Víz és Csatorna Szolgáltató Kft. néven és ez a kft biztosította a vízi-közmű szolgáltatást, majd a 2011. évi CCIX. számú, a vízi-közmű szolgáltatásról szóló törvény teljesítésére a közműves ivóvíz és szennyvízelvezetés szolgáltatását 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A város vízellátásának bázisát korábban a Bicskei Regionális Vízművek (BIRV) rendszere adta. A BIRV rendszerének fő vízbázisa a Tatabányai akna-kutak, amelyből igen nagy mennyiségű karsztvizet tudnak kitermelni. A BIRV regionális ellátó hálózata Tatabányától keleti irányban, több ágon Biatorbágy nyugati széléig van kiépítve, itt a regionális körvezeték magas pontján egy 2x500 m³-es, ellennyomó tározóként funkcionáló térszíni tározó üzemel, korábban az ellátás innen történt. Jelenleg ÉDV BIRV rendszerről való betáplálás lehetősége csak tartalékként fenntartott. A tározók a Vendel park zóna vízellátó rendszerén keresztül tudnak igény esetén csatlakozni a biatorbágyi ellátó hálózati rendszerhez. A kapcsolat fenntartására NÁ 200-as PVC vezeték áll rendelkezésre.

16.1. ábra. Vízellátás rendszere

A BIRV rendszer bázis szerepét az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) rendszeréről kiépített NÁ 300-as vízvezetékkel Budaörs felől érkező vízbetáplálás vette át, először az iparterületi fogyasztók ellátására, majd 2000-ben továbbépítve a Rozália park ellátására épített 200 m³-es tározóig, majd innen tovább NÁ 200-as vezetékkel a Baross Gábor utcai tározóig. Az ÉTV rendszerén keresztül az összekötés a Fővárosi vízellátó rendszerrel is kiépítésre került, amelyről a vízellátáshoz szükséges víz vételezése szintén megoldott. A Fővárosi Vízművek a vizet a Csepel-szigeti, szigetcsépi telepéről szolgáltatja, a szigetről NÁ 600-as meder alatti átvezetéssel kerül át az ivóvíz a budai oldalra.

A településen belüli vízellátást három vízmű telepről biztosítják. A három vízmű telep: a Baross Gábor telep, a Rozália park telep és a Szarvashegyi telep. A Baross Gábor telepen átfolyó rendszerű, 2x250 m³-es medence és gépház (túlfolyószint 178 mBf.), a Szarvashegyi telepen 2x500 m³-es ellennyomó rendszerű medence (túlfolyószint 217 mBf.), a Rozália park telepen épített 200 m³-es térszíni tározó (tfsz: 202,02 mBf.) üzemel, amelyek az egyes telepekről induló elosztóhálózatban a megfelelő hálózati nyomást biztosítják. A Vendel parkhoz tartozó fogyasztók elosztóhálózatában a megfelelő hálózati nyomást a Budaörs területén üzemelő műtárgyak biztosítják.

A település változatos topográfiai adottsága, a jelentős szint különbségek miatt a vízellátás jelenleg négy nyomásvonalra osztottan történik. Korábban csak két nyomásvonal volt. A régi un. alsó zónában, a jelenlegi Baross zónában a szükséges víznyomást a Baross Gábor telep tározóinak vízszintje határozza meg. A régi un. felső zónában, jelenlegi Szarvashegyi zónában a hálózati víznyomást a Szarvashegyi telep medencéi biztosítják.

Az ipari területek ellátására két új zóna létesült, az egyik a Rozália park zóna, a másik a Vendel park zóna. Az előbbiben a hálózati nyomást a Rozália park telep területén üzemelő tározó, az utóbbinál a Budaörs területén üzemelő vízmű telepről biztosítják.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki. Az ellátó hálózat mérete zömmel NÁ 100-as, de vannak az elosztóhálózaton is NÁ 150-es, NÁ 200-as vezeték szakaszok. A gerinchálózat NÁ 150-esnél nagyobb paraméterű vezetékkel épült ki.

A kiépített gerinc- és elosztóhálózat vezetékeinek anyaga szinte teljes körűen PVC anyagú, ez jelzi, hogy a kiépített hálózat nem túl régi építésű. Csak a Szarvashegyi zóna elosztóhálózatában fordul elő régebbi építésű azbesztcement anyagú vezeték szakasz, amely anyagában már nem tekinthető korszerűnek.

A hálózatra föld feletti tűzivíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel az előírások szerinti tűzivíz ellátást.

A településen a vízelosztó hálózat kiépítése a beépített terület ellátására teljes körű, a statisztikai nyilvántartás szerint mégis több ingatlan nem csatlakozik a vízhálózatra. Ennek pontosítása a szolgáltató számára is fontos feladat, egyrészt a statisztikai nyilvántartás pontosítása, másrészt az előforduló illegális rácsatlakozások feltárása miatt.

A településen élők vízellátásában jelentős szerepet töltenek be a házi kutak is. Erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. A házi kutakból biztosítják a vezetékes hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál a vízellátást, de a vezetékes hálózati csatlakozással rendelkező ingatlanoknál is használnak házi kutat, döntően locsolási célra.

1.16.1.2 Szennyvízelvezetés

Biatorbágyon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A hálózattal elvezetett szennyvizek a település déli részén, a Benta és a Füzes patak mellett megépített szennyvíztisztító telepen kezelik. A szennyvízhálózat és szennyvíztisztító telep üzemeltetését a Vízgazdálkodás és vízellátás fejezetben leírtakkal megegyezően 2013. június 29-től a Fővárosi Vízművek Zrt. vette át.

A szennyvíztisztító telepet a 90-es évek első felében építették. A telep eleveniszapos technológiájú, mechanikai, biológiai és kémiai fokozattal rendelkezik. Tisztító kapacitása 2000 m³/nap és +10 % szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A tisztított szennyvíz szétválasztása Dorr típusú utóülepítőben történik. A tisztított víz befogadója a Benta-patak. A keletkező szennyvíziszapot iszapcentrifugával víztelenítik.

A tisztítótelep jelenleg már bővítésre szorul, annak telepítési helye biztosított.

A szennyvízcsatorna hálózat zömmel gravitációs rendszerű, rajta a település topográfiai adottságai következtében átemelő berendezések és szennyvíz nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs rendszer mellett néhány utcában nyomott rendszerű hálózat működik, ezek több, kisebb lokális átemelővel üzemelnek, a nyomott rendszerű csatornák befogadói a gravitációs hálózat elemei. A csatornák átmérői zömmel Ø 20-as méretűek a gerinccsatorna Ø 30-as átmérőjű. Mivel a hálózat elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat, hidraulikai szempontból az átmérők szennyvízszállító kapacitása megfelelő. A csatornák anyaga KG-PVC, KPE, KM-PVC és uponor. A kiépített gyűjtőhálózat anyaga jelzi, hogy nem túl régi építésű.

A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

Az üzemelő átemelő műtárgyak sem zajvédelemmel, sem búzzárral nem rendelkeznek, így azoktól is a szaghatás és a zaj terhelés elkerülése érdekében 150 m-es védőtávolság tartása szükséges. A jelentős helyfoglalása ennek felülvizsgálatát indokolja. A szükséges műszaki fejlesztéssel a védőtávolság igény 20 m alá csökkenthető.

A szolgáltató tájékoztatás szerint a településen a szennyvízgyűjtő hálózat kiépítése a beépített terület ellátására 95 %-osnak tekinthető. A statisztikai nyilvántartás szerint mégis a lakásállománynak csak a 74,8 %-a csatlakozik a hálózatra. A település hidrogeológiai érzékenysége fontossá teszi, hogy a hálózat kiépítése mielőbb település szintű legyen, de a hálózati rácsatlakozás mértéke is teljes körű legyen.

16.2. ábra. Szennyvízelvezetés rendszere

1.16.1.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település nagyon gazdag vízfolyásokban, területére eső csapadékvizek befogadói a településen áthaladó Benta-, a Füzes-, a Békás- és a Szárastói-patakok. A legjelentősebb vízszállító a Benta-patak, amelynek medre a 90-es években már teljesen benőtt volt és a vízszállító képessége nagyon lecsökkent. Ezért a Benta-patak meder-rehabilitációja a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság kiemelt projektje volt a 2000-es évek elejétől. A patak Pest megye öt településének közigazgatási területét érinti: Százhalombatta, Érd, Tárnok, Sósút és Biatorbágy.

A vízgyűjtő terület földrajzi fekvéséből adódóan ugyan mérsékeltén vízkárveszélyes terület, de a szélsőséges csapadékok komoly problémákat okoztak. 1996 óta több jelentős vízkár érte Érd, Tárnok és Sósút települését. A Benta-patak medre nem felelt meg sem a jogszabályi előírásoknak, sem a környezeti elvárásoknak. Ezért sor került a rehabilitációra, amelyet 2011-ben fejeztek be azzal, hogy a meder folyamatos karbantartása szükséges. Sajnálatosan, azóta az intenzívebb karbantartás elmaradt, így egyes szakaszain újra csökkenőben a vízszállító képesség.

A további Biatorbágy területét érintő patakok, vízfolyások medrei általánosan rendezetlenek, helyenként feliszapolódtak, növényzettel sűrűn benőttek, amelynek vízszállító képessége, de esztétikai megjelenése is javítást igényel.

A településen jelentős vízfelülettel állnak rendelkezésre a Biai halastavak, amelyek horgászati célú hasznosításúak.

A település beépített területén jelenleg nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszer működik döntő hányadban. Csak az utóbbi években megvalósított fejlesztési területeken, útépitéseknél, közterületek rehabilitációjánál építettek zárt csapadékvíz elvezető rendszert, de az is rövid szakaszt követően a nyílt árkos vízelvezető rendszerhez kapcsolódik.

A nyílt árkos vízelvezetés gravitációs rendszerű, illetve néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem megoldott. Sok helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer illetve utcakép.

16.3. ábra. Csapadékvízvezetés

1.16.2 Energiaközművek helyzet feltárása

1.16.2.1 Energiagazdálkodás és energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a település energiaellátásában. A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását lehetővé teszi.

A villamosenergia ellátást, mint vezetékes energiahordozót elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórta, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

A megújuló energiahordozók hasznosítása nem jellemző. Szórványosan látható a napenergia hasznosításának lehetőségét biztosító napkollektor alkalmazása, erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. Megújuló energiahordozó hasznosításának mértéke energiagazdálkodási szempontból jelenleg még nem jelentős.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ-ÉDÁSZ Elosztóhálózati Kft.

A település fogyasztóinak villamosenergia ellátásának bázisa a Budaörsi 132/22 kV-os és a Biatorbágyi 132/25/22 kV-os alállomás. Korábban Biatorbágy központjában, a Viadukt utcában üzemelt a Biatorbágy-MÁV alállomás, amely a MÁV nyomvonal korrekciójával együtt felszámolásra került, és mint MÁV alállomás áttelepítették az 1-es út melletti iparterületre. Azóta az alállomást bővítették kommunális fogyasztók ellátására is, így jelenleg a térség meghatározó bázis alállomása lett. A két alállomástól induló 22 kV-os gerinchálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A település közigazgatási területén áthalad a Bicske-Budaörs, illetve Budapest között üzemelő kétrendszerű 132 kV-os szabadvezeték hálózat, amelynek oszlopokra fektetett nyomvonalát a továbbtervezés során, mint korlátozó adottság kell figyelembe venni.

Az üzemeltető adatszolgáltatása szerint Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg az üzleti-vállalkozási gazdasági területen és a közelmúltban épített hálózaton kívül üzemelő hálózatok jellemzően oszlopokra fektetve kerültek elhelyezésre. A fogyasztói transzformátor állomások döntő hányada oszlop-transzformátor állomás. A nagyobb fogyasztóknál, a gazdasági területeken már épített házas transzformátor állomások üzemelnek.

A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózat is az üzleti-vállalkozási gazdasági területen kívül a lakópark területén kívül oszlopokra fektetve épült.

A település közvilágítása jellemzően a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott. Korszerűbb földkábeles hálózat fektetés és önálló közvilágítási lámpatestek alkalmazása csak a közelmúltban épített üzleti-vállalkozási gazdasági és lakóterületen fordul elő.

16.4. Villamosenergia rendszer

Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.

A település földgázellátását a 90-es években építették ki. A gázellátás bázisa a Zsámbéki gázfogadó, ahonnan induló nagyközép-nyomású gerincvezeték látja el a Zsámbéki medence településeit. A gerincvezeték kiterheltségét követően a kapacitás bővítésére párhuzamos nagyközép-nyomású vezetéket építettek.

A nagyközép-nyomású vezetékről épített bekötéssel táplálják a Herbrechtingen tér nyugati végénél, a külterületen üzemelő gázfogadó és nyomáscsökkentő állomást, amelyről induló középnyomású hálózat a település kommunális fogyasztóinak ellátását biztosítja.

A gerinchálózat egyik ága végighalad az autópálya északi oldalán, majd az autópálya és az 1-es út keresztezésétől az 1-es út északi oldalán a Premier Outlets Centerig. Erről a vezetékről táplálják a gazdasági területen elhelyezett nyomáscsökkentőket. A szolgáltató nyilvántartásában három nyomáscsökkentő szerepel a gazdasági területek ellátására.

A gázfogadótól induló elosztóhálózat középnyomású, így az egyes telkek bekötése középnyomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A vezetékes gázzal el nem látott ingatlanok termikus energiaellátása nem vezetékes energiahordozókkal megoldott.

Ábra a következő oldalon.

16.5. ábra. Földgázellátás rendszere

1.16.2.2 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely bár mértékletesen, de évi 1900-2000 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni bejáráson egy-egy napkollektor, napelem, illetve „ösi” berendezés, a festett hordó jelzi a hasznosítás igényét. Jelenleg a településen egyéb megújuló energiahordozó hasznosításról információ nem áll rendelkezésre.

1.16.2.3 Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával megoldott. Energiahatékonyságának javítására még konkrét üzemelő megoldásról nincs információ.

1.16.3 Elektronikus hírközlés

1.16.3.1 Vezetékes hírközlési létesítmények

Biatorbágy vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A település közigazgatási területén áthalad az országos optikai kábel hálózat Budapestet Győrrel összekötő szakasza, amely földalatti elhelyezésével minimális helyigényű, de az érintett nyomvonalon a védelméről mindennemű tevékenységnél gondoskodni kell.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt, addig a lakások nem rendelkeztek távbeszélő fővonallal. A kiépítés eredményeként a KSH nyilvántartása szerint 2000-ben már 2875 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 76,8 % rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezetékek nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 2163 egyéni lakásvonal üzemel, az ellátottság ezzel 45,5 % de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A statisztikai nyilvántartás szerint jelenleg a településen 8 nyilvános távbeszélő állomás üzemel. Meg kell említeni, hogy az ezredfordulón még 32 üzemelt, amelyeknek kihasználtsága a mobil telefonok terjedésével csökkent. A nyilvános beszélőhelyek kitétsége miatt folyamatos intenzív karbantartást igényeltek, amit már a csökkenő kihasználtság nem indokolt, így fokozatosan számolták fel, jelenleg így már csak 8 van üzemben. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a település nagyobb területi hányadán jellemzően önálló oszlopokra szerelten épült. Így az utcákban jellemzően két oszlopsor található. Az újabb beépítésű területeken viszont már a hálózat földalatti elhelyezése.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatás 2006-ban került kiépítésre. 2006-ban 1955 lakás, a lakásállomány 50,6 %-a csatlakozott a kábel TV hálózatra. Jelenleg már 2278 lakás csatlakozik a hálózatra, ezzel a lakásállomány 48 %-ában biztosított a minőségi

vezetékes műsorvétel. A vezetékek nélküli műsorvétel terjedésével a vezetékes műsorelosztás iránti igény számottevő növekedése már nem várható.

16.6. ábra. Elektronikus hírközlés rendszere

1.16.3.2 Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékes hírközlési ellátottságot lényegesen növeli a vezetékek nélküli szolgáltatások terjedése. A vezetékek nélküli távközlés három meghatározó szolgáltatója: Magyar Telekom, Telenor és Vodafone került megkeresésre. A szolgáltatók a létesítményeikről adatszolgáltatást adtak, amely alapján, a tervlapon feltüntetésre kerültek a létesítményeik.

A tájékoztatás szerint a településen a vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltatók megfelelő vételi lehetőséget, beltéri lefedettséget tudnak biztosítani.

1.16.3.3 Vezetékes és vezetékek nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a közelmúltban elfogadott 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit kellene rögzíteni, mivel településrendezési szempontból a helyfoglalás a meghatározó. Az NMHH nyilvántartást azonban nem a hálózatengedélyesekről vezet, hanem a szolgáltatási jogosultsággal rendelkezőkről, így csak azt lehet rögzíteni, hogy a településen mely szolgáltatók rendelkeznek szolgáltatási joggal.

A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, de a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

16.1. táblázat. Vezetékes távközlési szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők az ágazati nyilvántartás szerint, Biatorbágyon

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	2	ACN Communications Hungary Kft.	2011.04.27
2	4	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2009.11.26
3	5	Biatorbágyi Kábeltévé Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2008.06.01
4	6	BORSODWEB Internet Szolgáltató Kft.	2011.10.27
5	7	Bsystems Telekom Kft.	2012.04.01
6	8	BT Limited Magyarországi Fióktelepe	2006.09.05
7	10	Business Telecom Távközlési Nyrt.	2007.03.01
8	11	Calltivation Ltd.	2013.10.31
9	13	Comtest Technikai és Ügyvitelszervezési Kft.	2011.07.05
10	14	Corvus Telecom Informatikai és Távközlési Kft.	2013.09.25
11	16	Cost Consulting Szolgáltató Kft.	2008.10.07
12	17	DRÁVANET Internet Szolgáltató Zrt.	2009.05.18
13	19	EnterNet 2001 Számítástechnikai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2007.01.01
14	20	Ephone Magyarország Távközlési, Kivitelező és Szolgáltató Kft.	2010.05.14
15	21	Ephone Magyarország Távközlési, Kivitelező és Szolgáltató Kft.	2008.11.15
16	22	EQNet Infokommunikációs Zrt.	2004.03.30

17	24	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2004.08.01
18	25	Flexikom Tanácsadó és Szolgáltató Kft.	2009.03.25
19	26	Fone Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2007.05.01
20	27	GTS Hungary Távközlési Kft.	2004.06.01
21	30	Hungária Informatikai Kft.	2012.10.11
22	31	H1 Telekom Távközlési és Kereskedelmi Kft.	2003.09.21
23	32	IKRON Fejlesztő és Szolgáltató Kft.	2012.11.05
24	34	Invitel Távközlési Zrt.	2002.02.01
25	35	Invitel Technocom Távközlési Kft.	2009.06.01
26	36	IP-Telekom Informatikai és Távközlési Kft.	2010.10.01
27	37	iSave Informatika Kft.	2013.03.14
28	38	ITSource Informatikai és Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2011.07.01
29	39	Juhász Ervin	2009.02.15
30	42	KFL-NETWORKING Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.01.01
31	43	Kölcsön-Eszköz Vagyon- és Eszközkezelő Kft.	2013.12.16
32	45	LCCK Számítástechnikai és Informatikai Bt.	2010.11.15
33	46	Leskó és Nagy Kft.	2010.04.15
34	48	Magyar Telefonszolgálat Távközlési és Tanácsadó Kft.	2010.05.10
35	49	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1992.02.13
36	50	Magyar Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2010.07.01
37	51	Magyarországi CPS Távközlési és Kereskedelmi Kft.	2011.01.17
38	53	Microsystem Kecskeméti Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.12.01
39	55	Mikroháló Távközlési, Szolgáltató Kft.	2006.05.04
40	56	M70 Group Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.03.01
41	57	Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2012.04.01
42	58	Netfone Távközlési Szolgáltató Kft.	2008.08.01
43	60	NetGen Infokommunikációs Kft.	2010.09.01
44	61	Net-Portal Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2009.10.01
45	62	Nordtelekom Távközlési Szolgáltató Nyrt.	2006.02.21
46	65	On Line System Informatikai és Tanácsadó Kft.	2006.04.10
47	66	Opennetworks Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2005.09.19
48	68	Polanor Telekommunikáció Szolgáltató Kft.	2012.01.01
49	69	PRIM TELEKOM Kft.	2012.05.15
50	70	Printer-fair Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.11.15
51	71	ReKo Systems Informatikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.02.01
52	72	Rendszerinformatika Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	2011.05.15
53	74	R-Voice Hungary Kft	2011.09.01
54	76	SKAWA Informatikai Kft.	2011.05.11
55	77	Symlink Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2010.10.01
56	79	Tarr Építő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2006.07.18
57	81	Venien Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2009.07.23
58	83	Virtual Call Center Telekommunikációs és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
59	86	Xyton Kft.	2006.10.08
60	87	Zalaszám Informatika Kft.	2011.06.15
61	88	ZNET-MIKRONET Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2010.08.01
62	89	1212 Telekom Gazdasági Szolgáltató Kft.	2011.08.01
63	90	4VOICE Távközlési Kft.	2006.12.01

A vezetékes távközlési szolgáltatás legkorábbi elkezdője a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. jogelődje volt, amely a szolgáltatást a térségben a nyilvántartás szerint 1992-ben kezdte el. A kiépített hálózat is az ő kezelésében van. Településrendezési terv készítése szempontjából

tehát a meghatározó szolgáltató a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, mivel elsődleges szempont a szolgáltatáshoz szükséges hálózat helyfoglalása, annak helybiztosítása.

A településen a kedvező műsorvételezésre kábel TV hálózatot is kiépítettek. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat több **vezetékes műsorelosztó szolgáltatót** tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosult. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

16.2. táblázat. Ágazati nyilvántartásban szereplő vezetékes műsorelosztó szolgáltatók Biatorbágyon

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2013.03.25
2	2	Biatorbágyi Kábeltévé Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2000.02.23
3	3	Bsystems Telekom Kft.	2012.04.01
4	4	Externet Telekomunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2011.10.01
5	5	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	2006.11.06
6	6	M70 Group Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.03.01
7	8	1212 Telekom Gazdasági Szolgáltató Kft.	2011.08.01

A műsorelosztó szolgáltatás tényleges elkezdése a statisztikai nyilvántartás szerint 2006-ban indult, de valószínűsíthető, hogy csak a statisztika nem jegyezte az előző évek adatait.

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által **vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként** is több szolgáltatót tart nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

16.3. táblázat. Ágazati nyilvántartásban szereplő vezeték nélküli szolgáltatók Biatorbágyon

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	Agnátus-Pont 2004 Távközlési Szolgáltató Kereskedelmi és Ipari Kft.	2013.02.14
2	2	Bsystems Telekom Kft.	2011.12.01
3	3	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1993.11.04
4	5	PORTFOLIO TRADE SOLUTIONS Zrt.	2012.05.01
5	6	Telenor Magyarország Zrt.	1994.06.16
6	7	Tesco MBL Távközlési Zrt.	2012.03.01
7	8	Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.	2002.07.16

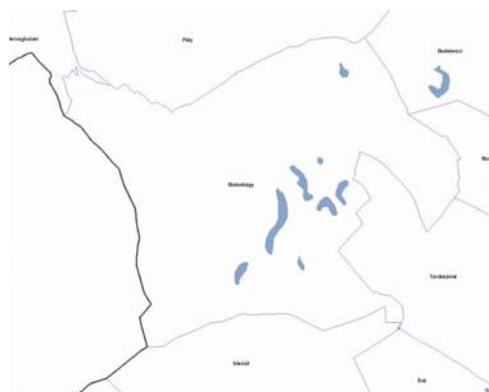
A létesítménnyel rendelkező vezeték nélküli szolgáltatók közül a Magyar Telekom Távközlési Nyrt, a Telenor Magyarország Zrt és a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt létesítményeik koordinátáit és magasságát átadták a rendezési terv készítéséhez, így létesítményeik feltüntetésre kerültek, biztosítva számukra a helyfenntartást. Egyben jelezték a már elhatározott fejlesztési szándékaikat, hogy az is feltüntetésre kerüljön.

1.17 KÖRNYEZETVÉDELEM

1.17.1 Földtani közeg, talaj

A város földtani közeg, talajtani adottságai a 1.12.1. fejezetben ismertetésre kerültek. Az egyes külterületi ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti minőségi osztályba tartozását a fejezet végén található 17.18. ábra (tervlap) mutatja be a külterületi ingatlanokat, a 17.19, a 17.20, a 17.21, és a 17.22. ábra (tervlap) pedig a többi kertes területeket.

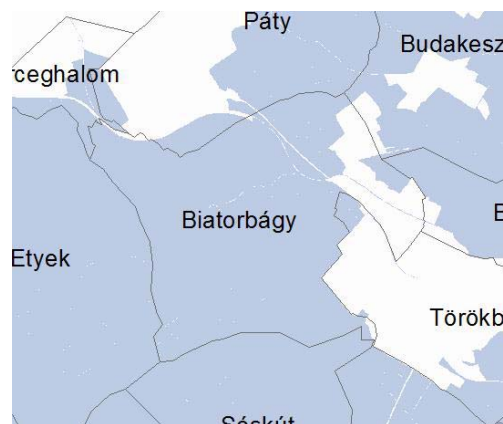
A Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv (BATrT) szerint Biatorbágyon található szélróziónak kitett terület. **Vízerózió**nak kitett területeket a Katalin-hegyen, a Madár-forrás környékén, Kutya-hegy és a Szarvas-hegyen, az Iharosi erdőben Törökbálint felé eső részekén, továbbá a Peca-tótól északkeletre találunk. Ezeket mutatja be a következő ábra.



17.1. ábra. Vízeróziónak kitett területek

Forrás: Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv

A közigazgatási területen **nitrát érzékeny**nek minősülő területeket a mellékelt ábra tünteti fel (Forrás: TIR Térinformatika – Magyarország védett területei).



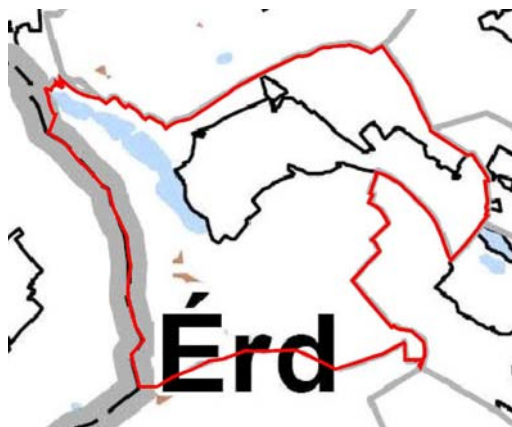
17.2. ábra. Nitrát érzékeny területek Biatorbágy közigazgatási területén belül

Forrás: [Teir](#)

Az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) és Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv (továbbiakban: BATrT) tartalmaz „**kiváló termőhelyi adottságú szántóterületeket**” lehatároló övezeti tervlapot. Mindkét területrendezési terv Biatorbágy közigazgatási területén belül lehatárol kiváló termőhelyi adottságú szántóterületeket. A 2014-ben életbelépett OTTrT felülvizsgálta az előző tervet és módosított az övezet lehatárolásán. A 2008-as OTTrT-hez képest jóval kevesebb területet határolt le.

A jelenleg érvényes BATrT-ben még a 2008-as OTTrT-hez igazított határok vannak, így a jelenleg hatályban lévő országos és megyei tervben légyeges különbséget lehet látni (lásd 17.3., 17.4. ábra). Az OTTrT 2013. decemberi módosítása bevezetett egy új övezetet is, „jó termőhelyi adottságú szántóterület” övezetét. Az övezeti lehatárolásokat a következő ábrák mutatják be.

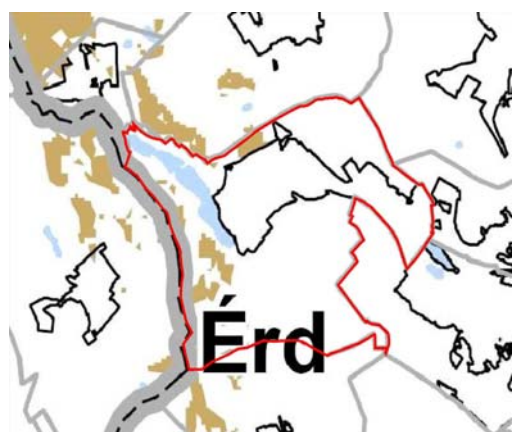
17.3. ábra. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek az OTRT (2013) szerint



17.4. ábra. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek a BATrT (2011) szerint



17.5. ábra. Jó termőhelyi adottságú szántóterületek az OTRT (2013) szerint



17.6. ábra. Földtani veszélyforrás területének övezete BATrT (2011) szerint



A hatályos településszerkezeti terv **nem**, de a BATrT kijelöli a település közigazgatási területét, mint **földtani veszélyforrás** terület. (17.6. ábra) A Környezetvédelmi Információs Rendszer (KÖRINFO) egy tektonikai vonulatot rajzol É-D-i irányban, mely nagyjából az Iharostól húzódik délre az Öreg-hegy és az Ürge-hegy irányában. A Zsámbéki-medence kistáj szeizmikusan igen érzékeny terület.

Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

17.1. táblázat. Biatorbágy átlagosnál jobb minőségű termőföldjei

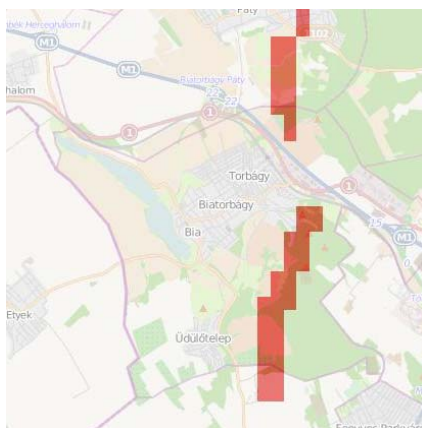
Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	1	45,20	0,1650	34,69
	2	36,50	206,5930	
kert	1	45,20	2,0245	23,13
	2	36,50	48,9082	
szántó	1	50,40	5,1632	
	2	45,20	34,2828	

	3	41,70	229,6941	
	4	34,80	269,2861	31,02
szőlő	1	125,10	0,0974	
	2	97,30	1,6130	
	3	78,20	8,0407	
	4	46,90	42,1125	45,93
gyep (legelő)	2	9,70	2,4407	
	3	5,20	84,9489	3,41
gyep (rét)	3	38,20	10,8007	
	4	34,80	6,8790	34,26

Forrás: Biatorbágy város településrendezési eszközök módosítása

Pest Megyei Földhivatal adatszolgáltatása, 2008

17.7. ábra. Tektonikai térkép



Forrás: KÖRINFO – Környezetvédelmi Információ

17.8. ábra. Nyílt karszt területek Biatorbágyon



Kiterjedtebb **nyílt karszt területek** Biatorbágy közigazgatási területének déli részén találhatók, az északi részekben kisebb foltok vannak. Kiterjedésüket lásd a 17.8-as ábrán.

A BATrT Biatorbágyot nem sorolja az „ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület” övezetébe. Biatorbágy közigazgatási területén Magyar Bányászati és Földtani Hivatal honlapján hozzáférhető adatbázis alapján (adatbázis dátuma: 2014.05.27.) nincs sem bányatelek, sem ásványi anyag szempontjából megkutatott területet.

A Biatorbágy közigazgatási határa mellett, Pátyon található egy felhagyott hulladéklerakó (hrsz: 0163/4), melynek a rekultiválása nem fejeződött be. A területen nagy mennyiségben lerakott „fehér por” mészszip hulladéknak tekinthető (EWC 03 03 09). A mészszip nem veszélyes hulladék, ám a visszamaradt iszaphulladék szerves anyagot is tartalmaz. A szennyezőanyag biatorbágyi területeket károsíthat, a talajra és felszín alatti vizekre egyaránt káros, de akár még a közeli gyurgyalag fészkelő hely, vagy a Disznó-lápa-patak vize is veszélybe kerülhet. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség 2014. év márciusában ellenőrzést tartott a helyszínen. A Felügyelőség állítása szerint a biatorbágyi területek „nem igényel további intézkedést” a pátyi 0163/4 hrsz-ú ingatlanon erősen lúgos (pH 11,3) csurgaléklé jelenlétét észlelte.

1.17.2 Felszíni és a felszín alatti vizek

A település vízrajzi adottságait az 1.12.1. Természeti adottságok fejezet ismerteti.

A felszíni vizek állapota

Biatorbágy a Közép-Duna vízgyűjtő-gazdálkodási alegységhez tartozik. A település legjelentősebb felszíni vízfolyása a Benta-patak. A patak felső részének vízminőségére nem áll rendelkezésre adat. A Füzes-patak vízminőségére vonatkozóan szintén nem áll rendelkezésre adat. A Békás- és a Kígyós-patak a Víz Keretirányelv ökológiai minősítése szerint „nem jó” besorolást kapott.

Biatorbágy utcái mentén jelenleg a nyílt-árkos csapadékvíz-elvezetés a jellemző, de az újonnan épült, illetve a felújított utcáknál már kiépült a zárt rendszerű csapadékvíz-hálózat. A meglévő felszíni vízelvezető-rendszerek több helyen hiányosak, az árkok elhanyagoltak, kezeletlenek. A csapadékvíz befogadói a település természetes vízfolyásai. A külterületi részeken nem megoldott a csapadékvíz-elvezetés.

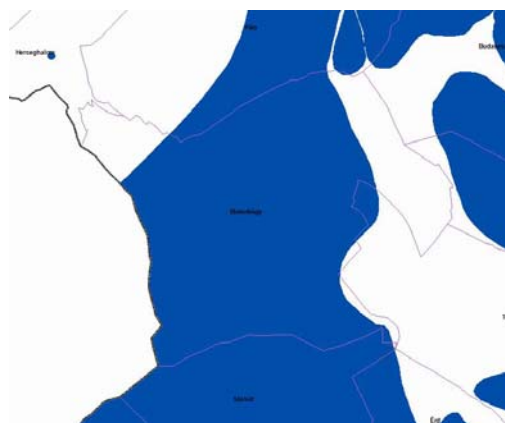
Felszín alatti vizek

Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve ugyanezen rendelet alapján a közigazgatási terület egyes részei kiemelten érzékeny kategóriába tartoznak.

Biatorbágy vízellátását a Főváros Vízművek Zrt. biztosítja, mely külső, importált ivóvízzel történik. A település kapcsolatban van a Bicskei Regionális Vízmű és az Érdi Vízmű rendszerrel is. A biatorbágyi vízellátó rendszerben történő rövid átfolyási idő miatt az ivóvíz további folyamatos fertőtlenítésre, vízkezelésre nincs szükség. A belterületen folyamatos az ivóvíz ellátás, de a külterületeken némely ágvezetékben pangóvízes állapotok alakulhatnak ki, műszaki probléma esetén ivóvíz nélkül maradhatnak a lakosok.

Biatorbágy Budapest vízbázisának háttérterülete, így fokozott vízminőség-védelmet igényel.

A BATrT lehatárolja a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területeket.



17.9. ábra. Kivonat BATrT kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezeti tervlapból

A település belterületén elválasztott-rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat épült ki. Biatorbágy saját szennyvíztisztítóval rendelkezik. A felszín alatti vizek legjelentősebb potenciális szennyező forrása a közcsonna-hálózatba be nem kapcsolt területeken az egyedi szennyvízgyűjtőkből a talajba, ill. a felszín alatti vizekbe szivárgó szennyvíz. 2012-ig az

ingatlanok 75 %-a volt a közcsatorna-hálózatba bevezetve¹⁶. Az ipari jellegű létesítmények által okozott szennyeződésről nincs tudomásunk. Biatorbágy külterületi részei nincsenek csatornázva, a Katalin-hegy autópályához közeli ingatlanjai vannak csatornázva, a Peca-tó környéke azonban egyáltalán nincs még bekötve a szennyvízhálózatba.

A pátyi hulladéklerakó rendezetlensége Biatorbágy talajvizeinek szennyezését okozhatja.

1.17.3 Levegőtisztaság és védelme

Biatorbágy levegőminősége az elmúlt évek ipartelepítése ellenére sem romlott jelentősen. A vállalkozások nem folytatnak jelentős légszennyezéssel járó tevékenységet. Így a levegő minőségét alapvetően a közlekedés határozza meg.

A településen, illetve közvetlen környezetében állandó üzemelésű immisszió-mérő állomás nem található.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettség szerint zónákba sorolja. Biatorbágya „Budapest és környéke” légszennyezettségi kategóriába tartozik. Szennyező anyagonkénti besorolásuk az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

17.2. táblázat. Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Biatorbágy	E	B ¹⁷	D ¹⁸	B	E ¹⁹	O-I ²⁰	F ²¹	F	F	F	B

A „B” zóna-besorolás a levegőterheltség egészségügyi határértékének meghaladását jelenti. A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség az nitrogén-dioxid és a szálló por (PM₁₀) benz(a) pirén tekintetében a határérték és a tűréshatár között van.

Biatorbágy levegőminőségét a **közlekedési** eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az ipari- kereskedelmi és logisztikai tevékenységek, és a betelepülések számottevően megnövelték a közlekedésből származó légszennyezést. Szerencsésnek mondható azonban, hogy az ipari területek, és a közigazgatási terület északkeleti részén átmenő M1 autópálya, és az 1.sz. út terhelése, (melyek azonban jelentős környezetszennyező hatással bírnak) nem érintik a lakóterületeket. Biatorbágyon ipari eredetű, jelentős szennyezőanyag-kibocsátó nem található.

¹⁶ Forrás: TEIR, REMEK

¹⁷ B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja.

¹⁸ D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

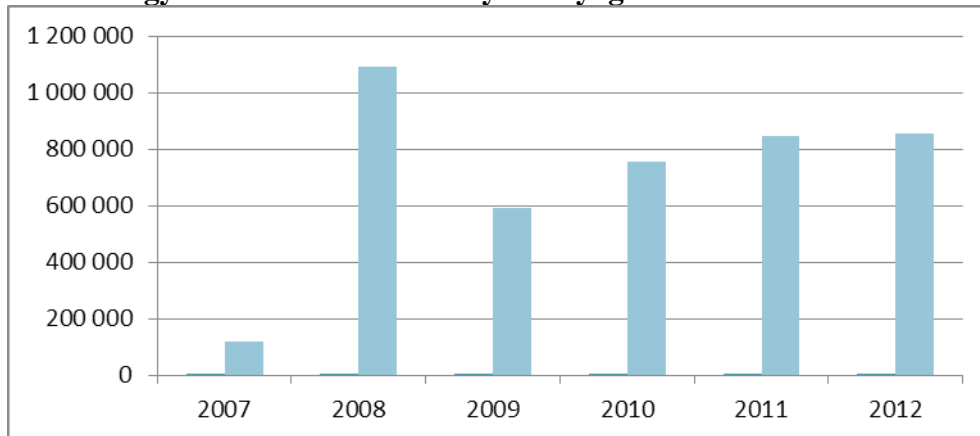
¹⁹ E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

²⁰ O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

²¹ F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

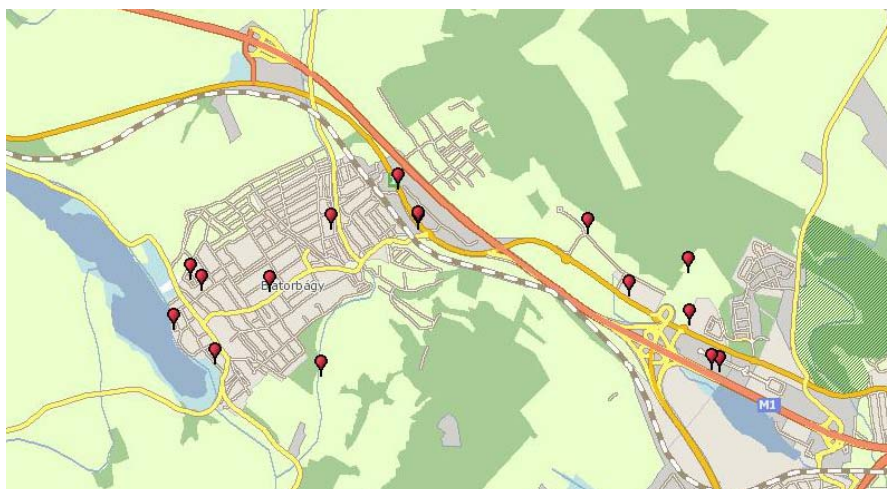
A **fűtés**ből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljes körű. Azonban megjegyezendő, hogy az elmúlt évek kedvezőtlen gazdasági változásai miatt több háztartásban visszatértek a hagyományos fűtési módokra. Ezáltal a fűtésből származó légszennyezés növekedett.

17.10. ábra. Biatorbágy város évenkénti szennyezőanyag kibocsátásának alakulása (kg)



Forrás: LAIR - Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer - OKIR

17.11. ábra. Légszennyező telephelyek elhelyezkedése Biatorbágy területén



Forrás: OKIR area – Mi van a környezetemben?

Légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területnek tekinthető a Torbágyi-erdő, a Biai-erdő területe, a helyi védett természeti területek, és a Natura 2000 területek.

Biatorbágy légszennyező anyagokra vonatkozó összesített kibocsátási anyagainak táblázatát a **Környezetvédelmi fejezet mellékletei** közt tüntetjük fel, a 17.5-ös táblázatban. Szintén a mellékletben található a „bejelentett pontforrással rendelkező telephelyek éves szennyezőanyag kibocsátása 2012-ben csökkenő sorrendben” a 17.6-os táblázatban.

1.17.4 Zaj- és rezgésterhelés

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik. A településen megy keresztül az M1 autópálya, itt csatlakozik az M0-ás autópályával, továbbá az 1.sz. főút is Biatorbágy északi részén halad keresztül.

Biatorbágy településre nem készült stratégiai zajtérkép.

Közüti zajterhelés

Az M1 autópálya mentén a Katalin-hegy déli részének védelmére 2010-ben zajvédő fal épült a 18-20 kmsz. között.

A település zajterhelését leginkább a városon átmenő közúti forgalom zaja okozza. Mivel meglevő utakra a jogszabályok zajterhelési határértéket nem állapítanak meg, az utak mentén fellépő zajterhelést az azonos kategóriájú, új építésű utakra vonatkozó határértékekkel hasonlítottuk össze viszonyításként.

17.3. táblázat. Az egyes útszakaszok mentén fellépő közlekedési zajszintek²² 2013-ban (dB)

útszakasz	útmenti területhasználat	Nappali zajszint (dB) (06-22 óra)	Éjjeli zajszint (dB) (22-06 óra)	határérték* nappal/éjjel	túllépés** (dB)
M1 - Törökbálinti közigazgatási határtól M0-ás csomópontig	gazdasági terület	61,64	53,72	65/55	—
M1 - M0-ás csomóponttól Pátyi közigazgatási határig	gazdasági terület	64,51	56,76	65/55	—
M0 - M1-es csomóponttól Törökbálinti közigazgatási határig	gazdasági terület	62,69	55,05	65/55	—
1-es főút - Budaörsi közigazgatási határtól ipari park csomópontig	gazdasági terület	55,5	47,5	65/55	—
1-es főút - ipari park csomóponttól 8101-es út csomópontjáig	gazdasági terület	58,97	50,87	65/55	—
1-es főút 8101-es csomóponttól Pátyi közigazgatási határig	gazdasági terület	55,27	47,19	65/55	—
8101 sz. út 1-es főút csomóponttól 8104-es	településközponti vegyes	62,1-64,1	53,93-55,86	65/55	—

²² A közlekedésből származó környezeti zajszinteket az országos forgalomszámlálási adatok felhasználásával, a 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete alapján számításokkal határoztuk meg. A számításokat a referencia távolságra (úttengelytől 7,5m-re), továbbá belterületen a védendő homlokzatok előtt, külterületen az utak tengelyétől 50m-re végeztük el.

A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3.sz. melléklete tartalmazza a közlekedéstől származó zajterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken. A rendelet kimondja, hogy a 3.sz. mellékletében szereplő határértékeknek:

- új tervezésű, vagy
- megváltozott területfelhasználású területeken kell teljesülniük.

sz út csomópontjáig					
8101 sz. út 8104-es csomóponttól Herceghalom közigazgatási határig	településközponti vegyes	50,54-56,24	42,59-48,2	65/55	—
8104 sz. út 8101-es csomóponttól a 8106-os csomópontig	településközponti vegyes	63,68-64,87	55,55-56,78	65/55	—
8104 sz. út 8106-os csomóponttól Sós-kúti közigazgatási határig	külterület - kertes mezőgazdasági terület	50,38	42,4	—	
8106 sz. út	külterület	52,73	44,46	—	
81106 sz út - 8101-es csomóponttól közig. határig	településközponti vegyes - kisvárosias lakóterület	60,41-65,39	52,3-57,28	65/55 60/50	— 0-3,5/0-5,5

*: határérték hasonló szerepű új építésű út esetén

**.: viszonyítás új építésű út esetén hatályos határértékhez, meglevő útra határérték nem vonatkozik.

Vasúti zajterhelés

Biatorbágyon halad át az 1-es vasútvonal (Budapest – Hegyeshalom – Rajka). A fővonal zajterhelésével kapcsolatban nem áll rendelkezésünkre információ.

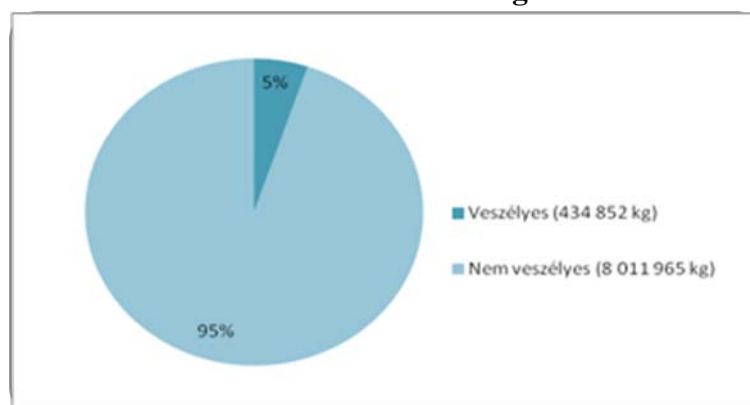
Üzemi zajterhelés, szolgáltatásokból eredő zajterhelés

A településen jelenleg nem működik olyan ipari, mezőgazdasági létesítmény, mely jelentős zajterhelést okozna környezeti zajtól védendő épület térségében. Az ipari létesítmények a település szélén, a belterület többi részétől jól elkülönülve, találhatóak, de ezekben sem végeznek jelentős zajterheléssel járó tevékenységet.

1.17.5 Hulladékkezelés

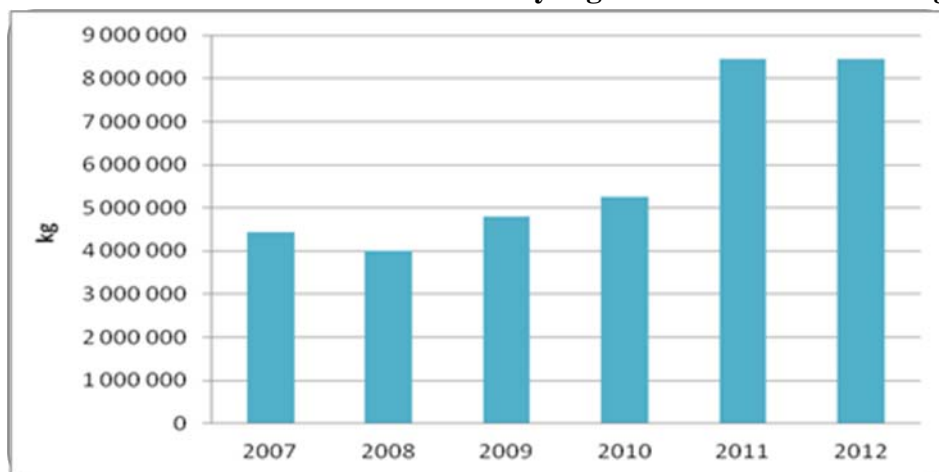
Biatorbágyon a **kommunális szilárd hulladék** szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. A települési szilárd hulladék begyűjtését 2014.január 1-től a székesfehérvári székhelyű Depónia Hulladékkezelő és Településtisztasági Kft végzi. A közszolgáltatás a település lakott területein teljes. A gyűjtődényeket hetente egyszer ürítik. A szelektíven gyűjtött műanyag és papír hulladékot kéthetente szállítják el a lakosságtól.

17.12. ábra. Összes keletkezett hulladék megoszlása 2012-ben



Forrás: HIR – Hulladékgazdálkodási Információs Rendszer - OKIR

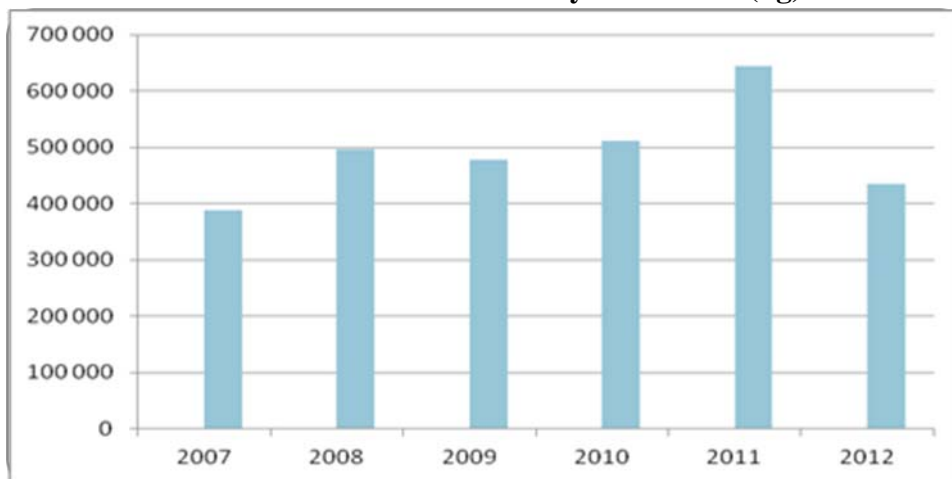
17.13. ábra. Összes keletkezett hulladékok mennyiségének alakulása Biatorbágyon (kg)



Forrás: HIR – Hulladékgazdálkodási Információs Rendszer - OKIR

Az állati hulladékokkal kapcsolatos tevékenységet jelenleg gyepmester látja el. A vonatkozó jogszabályok szerint a 100 kg/év mennyiség felett az illetékes ATEV-be kerül elszállításra. A régi dögmű (0198 b hrsz) az önkormányzat 2002-ben bezáratta.

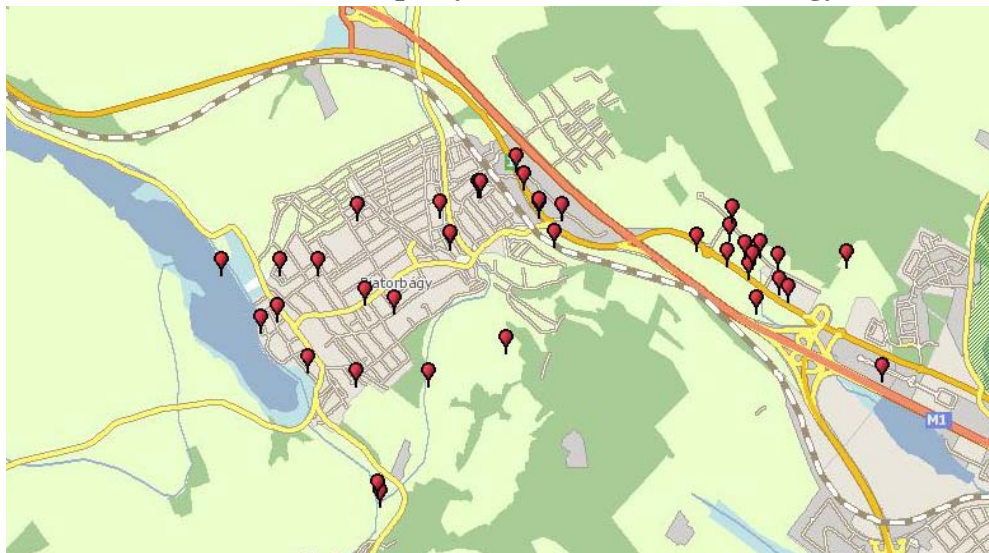
17.14 ábra. Összes keletkezett veszélyes hulladék (kg)



Forrás: HIR – Hulladékgazdálkodási Információs Rendszer - OKIR

A településen keletkezett veszélyes hulladék mennyisége 2007 és 2011 között növekedett. 2012-ben már csökkenés volt tapasztalható. (lásd 17.14. ábra)

17.15. ábra. Hulladéktermelő telephelyek előfordulása Biatorbágy területén



Forrás: OKIR area – Mi van a környezetemben?

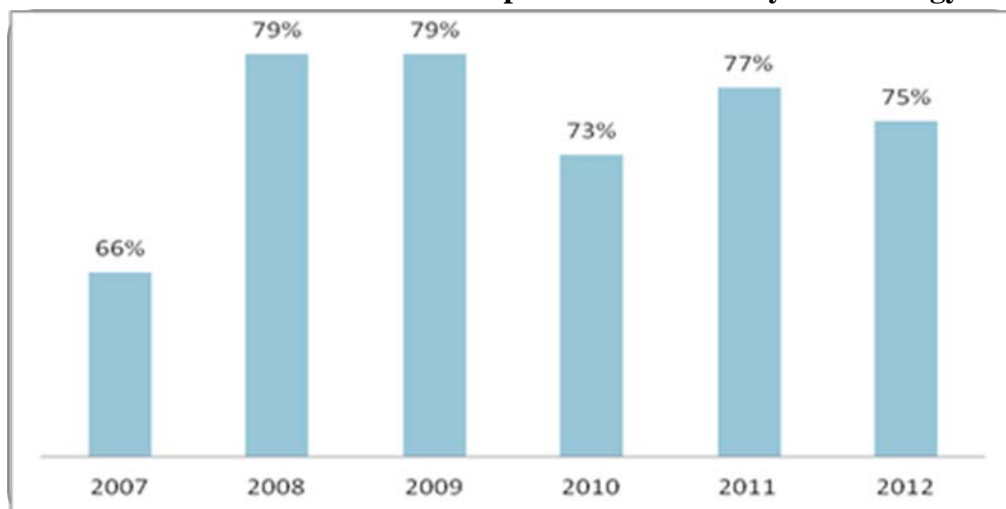
A Környezetvédelmi fejezet mellékletei közt szerepel a 17.7-es táblázat, mely Biatorbágy hulladékainak hulladékfőcsoportok szerinti megoszlását mutatja be 2012-ből, továbbá a 17.8-as táblázat, mely a település legnagyobb hulladéktermelőit sorolja fel 2012-ből.

A **települési folyékony hulladék** elszállításáról Biatorbágyon a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. gondoskodik. A település saját szennyvíztisztító teleppel rendelkezik. A szennyvíziszap elszállításáról szintén a FCsM gondoskodik. A Víziközmű-szolgáltató folyamatosan ellenőrzi a tisztított szennyvíz minőségét mielőtt a befogadóba, a Benta-patakba érne. A közcsatornába be nem kötött, zárt szennyvíztárolóval rendelkező lakosoktól csak engedéllyel rendelkező vállalkozó szállíthatja el a szennyvizet.

17.4. táblázat. A tisztított szennyvíz átlagértékei

KOI	25,83	mg/l
BOI ₅	11,66	mg/l
összes lebegő anyag	15,92	mg/l
pH	7,36	mg/l
ammónium-N	0,58	mg/l
összes. foszfor	1,2	mg/l
összes nitrogén	10,6	mg/l
SZOE	2,5	mg/l

Forrás: vizmuvek.hu, Biatorbágyi Vízművek

17.16. ábra. A közcatornába bekapcsolt lakások aránya Biatorbágyon

Forrás: TEIR, REMEK

1.17.6 Környezetvédelmi konfliktusok

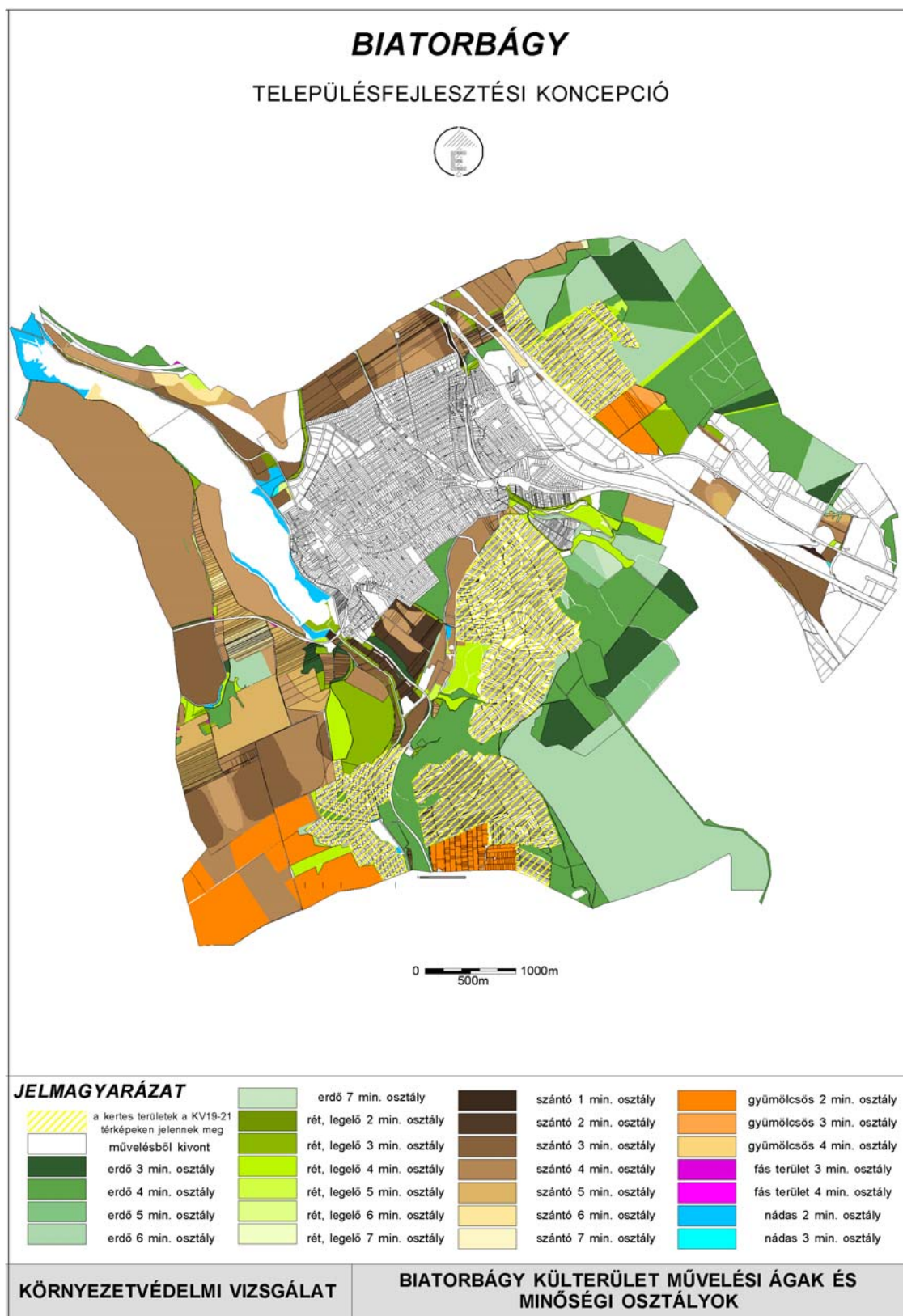
- 1) A Katalin-hegy, és a Peca-tó környéki üdülési funkciójú területek infrastrukturális ellátottságának hiánya
- 2) Illegális hulladéklerakás védett természeti területen, ill. ökológiai folyosó szerepkörű területen (pl.: Bolha-hegy, Disznó-lápa térsége),
- 3) A belterülettől északra, az ú.n. pátyi, már bezárt hulladéklerakó térségben változatlanul hulladéklerakás,
- 4) Az M1, M0, 1. sz. főközlekedési utak és a Budapest—Hegyeshalom vasútvonal térségében a levegő-, talaj- és zajszennyezés korlátozza a területhasználatot,
- 5) Potenciális konfliktus: a patakok menti mezőgazdasági területeken vegyszerhasználat,
- 6) Nyílt karszt területeken elhelyezkedő kertes mezőgazdasági területeken folytatott tevékenységekből (pl. vegyszerhasználat) származó környezetszennyezés
- 7) Potenciális környezetártalmi konfliktusnak tekinthető a területrendezési tervekben (OTrT és BATrT) a Bécs-Budapest gyorsvasút Biatorbágy közigazgatási területén tervezett nyomvonala (jelentős szintkülönbségek áthidalásából fakadó terepalakítás lehetősége, zajhatások, védett fajok zavarása,- megszűnésének lehetősége).

Biatorbágy tájhasználati és környezetvédelmi konfliktusainak térképes bemutatását lásd a következő 17.17-es ábrán.

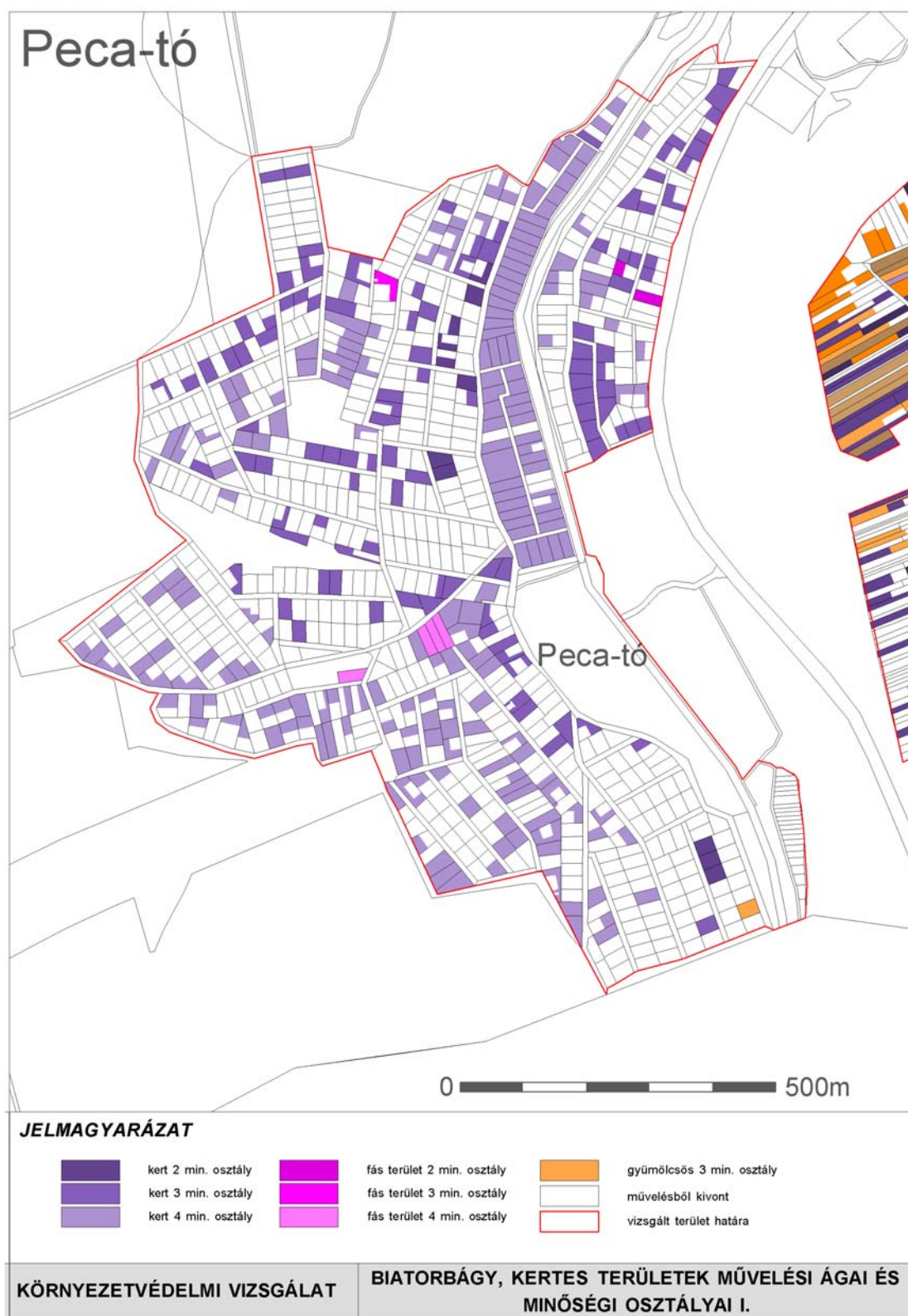
17.17. ábra. Tájhasználati és környezetvédelmi konfliktusok bemutatása



17.18. ábra. Művelési ágak és minőségi osztályok bemutatása Biatorbágy külterületén



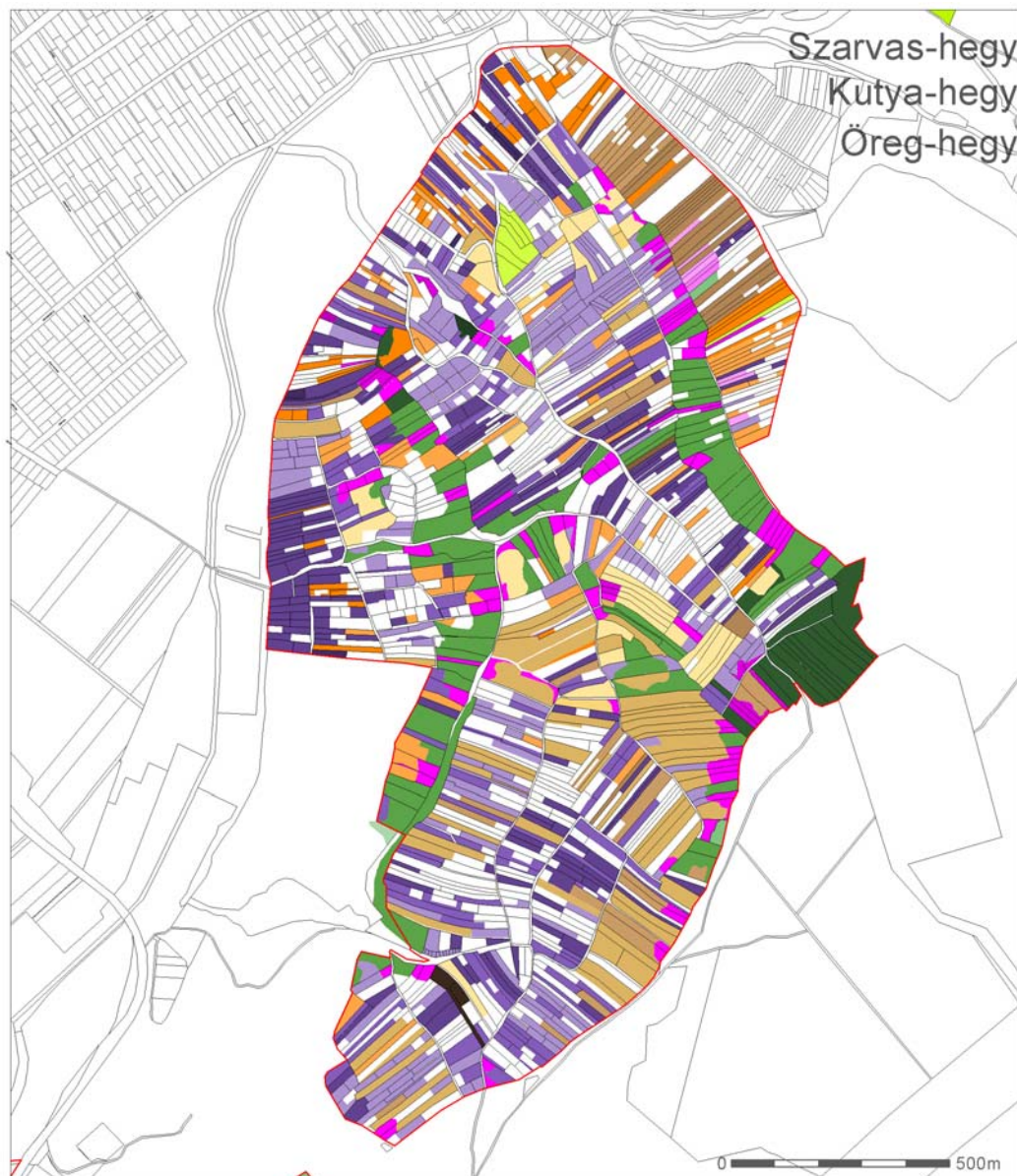
17.19. ábra. Művelési ágak és minőségi osztályok bemutatása a Pecató kertés területén



17.20. ábra. Művelési ágak és minőségi osztályok bemutatása a Katalin-hegyen



17.21. ábra. Művelési ágak és minőségi osztályok bemutatása a Szarvas-hegyen, Kutya-hegyen és Öreg-hegyen



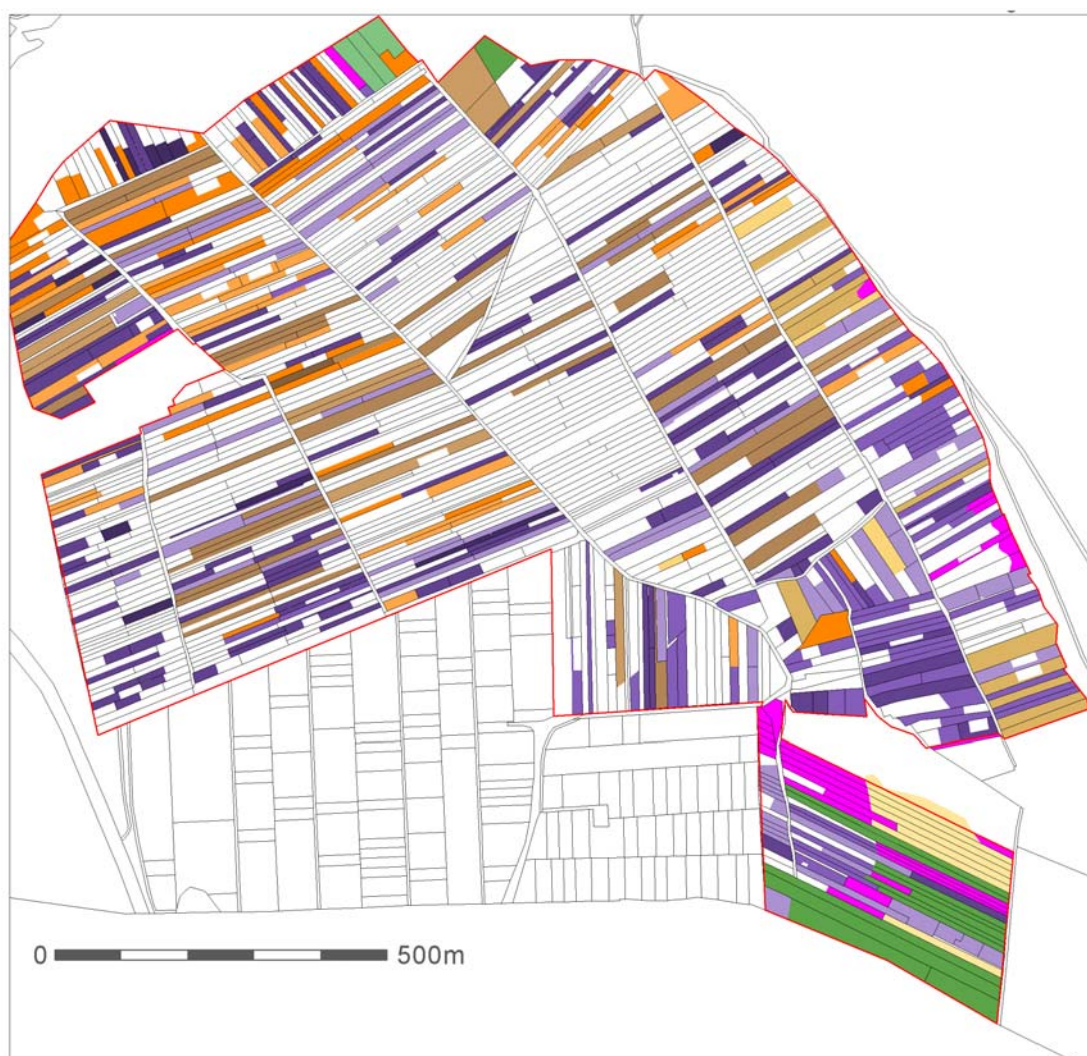
JELMAGYARÁZAT

	kert 1 min. osztály		fás terület 2 min. osztály		szántó 4 min. osztály		erdő 4 min. osztály
	kert 2 min. osztály		fás terület 3 min. osztály		szántó 5 min. osztály		erdő 5 min. osztály
	kert 3 min. osztály		fás terület 4 min. osztály		szántó 6 min. osztály		művelés alól kivett
	kert 4 min. osztály		fás terület 5 min. osztály		szántó 7 min. osztály		vizsgált terület határa
	gyümölcsös 2 min. o.		fás terület 6 min. osztály		legelő 5 min. osztály		
	gyümölcsös 3 min. o.		szántó 1 min. osztály		erdő 2 min. osztály		
	gyümölcsös 4 min. o.		szántó 3 min. osztály		erdő 3 min. osztály		

KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

BIATORBÁGY, KERTES TERÜLETEK MŰVELÉSI ÁGAI ÉS MINŐSÉGI OSZTÁLYAI III.

17.22. ábra. Művelési ágak és minőségi osztályok bemutatása az Ürge-hegyen



JELMAGYARÁZAT

	kert 1 min. osztály
	kert 2 min. osztály
	kert 3 min. osztály
	kert 4 min. osztály
	gyümölcsös 2 min. osztály
	gyümölcsös 3 min. osztály
	gyümölcsös 4 min. osztály

	fás terület 4 min. osztály
	szántó 3 min. osztály
	szántó 4 min. osztály
	szántó 5 min. osztály
	szántó 6 min. osztály
	szántó 7 min. osztály
	erdő 4 min. osztály

	erdő 5 min. osztály
	művelés alól kivett
	vizsgált terület határa

**KÖRNYEZETVÉDELMI
VIZSGÁLAT**

**BIATORBÁGY, ÜRGE-HEGY MŰVELÉSI ÁGAI ÉS MINŐSÉGI
OSZTÁLYAI**

1.18 KATASZTRÓFAVÉDELEM

A munkarészt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012. sz. Korm. rendelet alapján tárgyaljuk, a területfelhasználást, beépítést befolyásoló vagy korlátozó tényezők szerint.

1.18.1 Építésföldtani korlátok

Építésföldtani korlátot jelenthetnek olyan kőzet és talajrétegek, felszínborítások, földtani szerkezeti vonalak, speciális geológiai képződmények, amelyek Biatorbágy adott területén egy esetleges beruházási, építési tevékenységek számára korlátozó tényezőt jelentenek.

Földtani szempontból Biatorbágy a Zsámbéki-medencében, mint tektonikus medencében helyezkedik el, azonban földtani szempontból az alábányászott területek, pincék, valamint csúszás és süllyedésveszélyes területek jelenthetnek elsősorban építésföldtani szempontból korlátozó tényezőt. Mindkét jelenség esetében megjegyezzük, hogy a kockázati faktor megjelenésére csekély az esély, és területi kiterjedtsége is erősen korlátozott, a település déli részén lokálisan jelentkezhet.

1.18.1.1 Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A bányászat Biatorbágyon a 18 – 19. században kezdődött meg, de igazán jelentőssé csak a 19. sz. végén, 20. század elején vált. Homokot, agyagot, illetve nagyobb mértékben mészkövet bányásztak az Ürge-hegyi és Bolha-hegyi bányákban, Érd – Sósút – Biatorbágy között húzódó puha mészkő rétegekből, melyből többek között az Országház is épült. A településen a bányászat a II. világháborút követően teljes mértékben megszűnt.

A Zsámbéki-medence és az Etyeki dombság, valamint a Tétényi-fennsík találkozásánál Sósút és Biatorbágy határán részben a korábbi mészkőbányák felhagyott fejtései, részben a Nyakas-kő környéki szőlőhegyen 1800-as években épült, jelentős részben felhagyott pincék, présházak helyezkednek el, amelyek magukban hordozzák a beomlás veszélyét.

Beépíthetőséget, területhasználatot korlátozó **alábányászott terület** nem található Biatorbágy közigazgatási területén.

Ex lege védett **barlang** Biatorbágyon a Bolha-hegyen, a Gesztenyésen és a Madárszirt alatti volt községi legelőn található, összesen 5 db-ot fedeztek fel (ld. 12.1 táblázat). Belterületi területek, kijelölt fejlesztési területeket nem veszélyeztetnek.

Pincék a belterületen és a külterületen is megtalálhatók. A torbágyi részen több a különálló, domboldalban kialakított pince, míg Bián inkább az házak alá építették őket. A külterületi kertes (volt zártkerti) részeken is több pince található. A pincék az egyedi tájérték kataszterben feltüntetésre kerültek. (lásd 12.5. táblázat)

1.18.1.2 Csúszás- és süllyedésveszélyes területek

A közigazgatási területen az Országos Felszínmozgásos Kataszter digitális állománya szerint nem található felszínmozgásos terület.

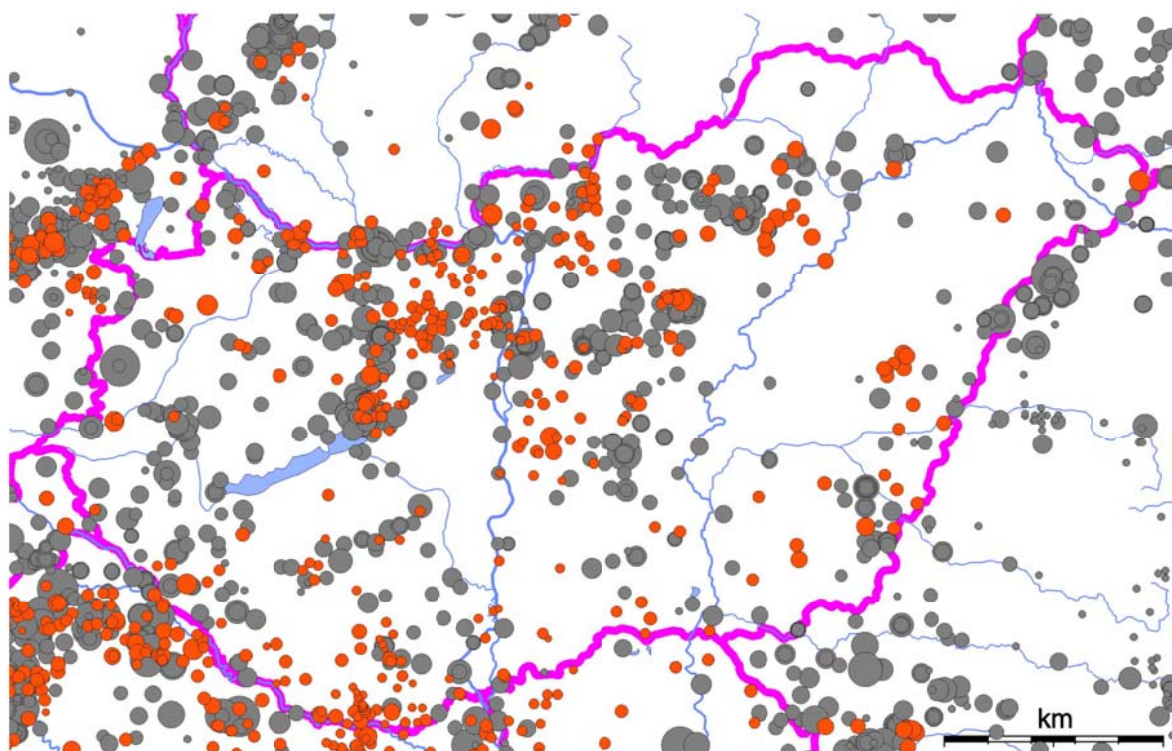
Biatorbágy területén Sóskút irányában azonban, relatív kis kiterjedésben, található olyan rétegrenddel (pl.: agyag, lösz) rendelkező terület, amely magában hordozza a csúszás-, vagy süllyedésveszélyt. Természeti értékek közül kiemelkedik az egykori bőségebb vízellátásra utaló Gurgyal - Disznó-lápa - Sasfészek-tó - Biai-tó ökológiai folyosó, amely szűkebb környezete – különösen magas vízállás esetén, csapadékos időjárási körülmények között – lápos-mocsaras terület. Biatorbágy Településrendezési Terve és Helyi építési szabályzata tartalmaz olyan előírásokat, amely ezen veszélyek ellen megfelelő védelmet nyújtanak.

1.18.1.3 Földrengés által veszélyeztetett területek

A település környezetében található egy tektonikai vonal. Helyzetét lásd a 17.7-es ábrán. A Zsámbéki-medence kistáj szeizmikusan érzékeny terület.

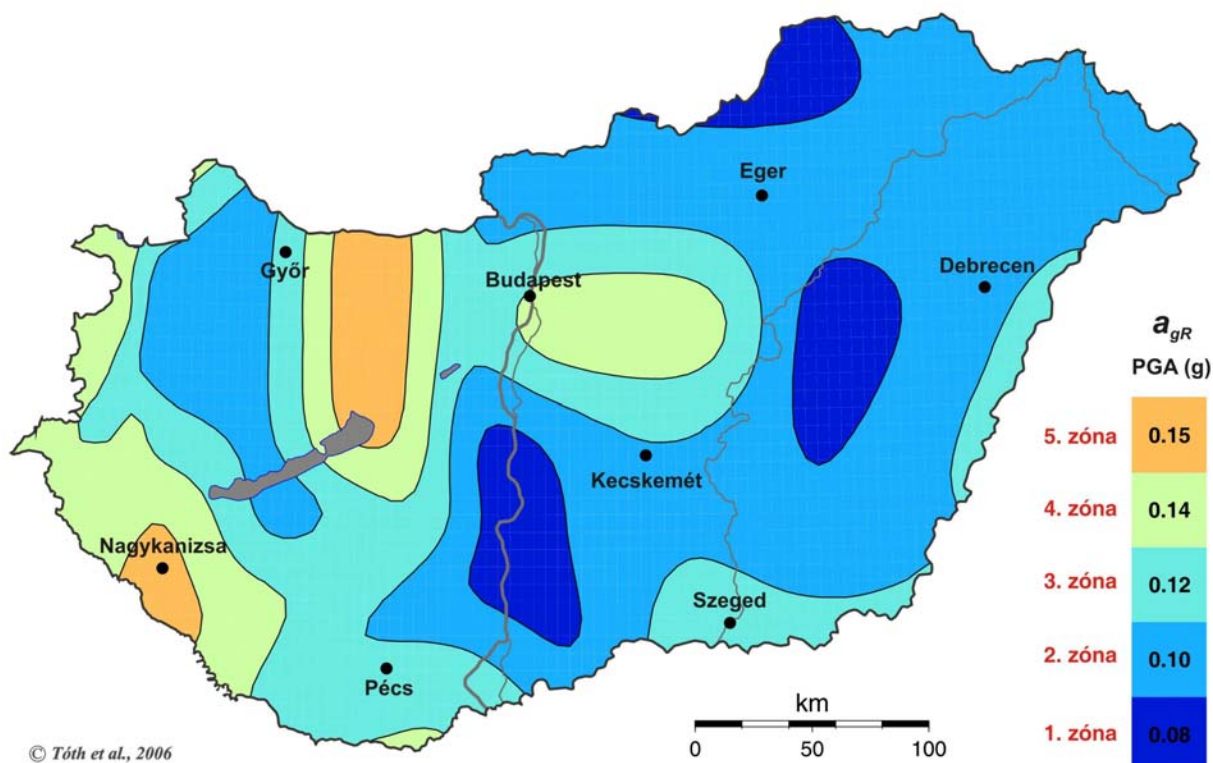
Az alábbi térképek ábrázolják Magyarország területén a földrengések megjelenési helyeit. Ez alapján látható, hogy Komárom és a Balaton keleti partvidéke közötti zóna hazánk legaktívabb földrengési zónája, amelytől Biatorbágy sem esik távol. A második térkép ábrázolja hazánk szeizmikus zónatérképét, amely jobban kirajzolja az egyes tájegységek földrengés kockázati besorolását. A fent említett Komárom-Balaton vonal tartozik a legveszélyeztetettebb területek közé. Biatorbágy a 3. zónába, a közepes földrengés veszélyeztetettségű területek közé sorolható.

18.1. ábra. Földrengések előfordulása Magyarországon



Forrás: Magyarország Földrenghési Információs Rendszere. Dr. Tóth László, Mónus Péter és Dr. Győri Erzsébet

18.2. ábra. Magyarország szeizmikus zónatérképe



1.18.2 Vízrajzi veszélyeztetettség

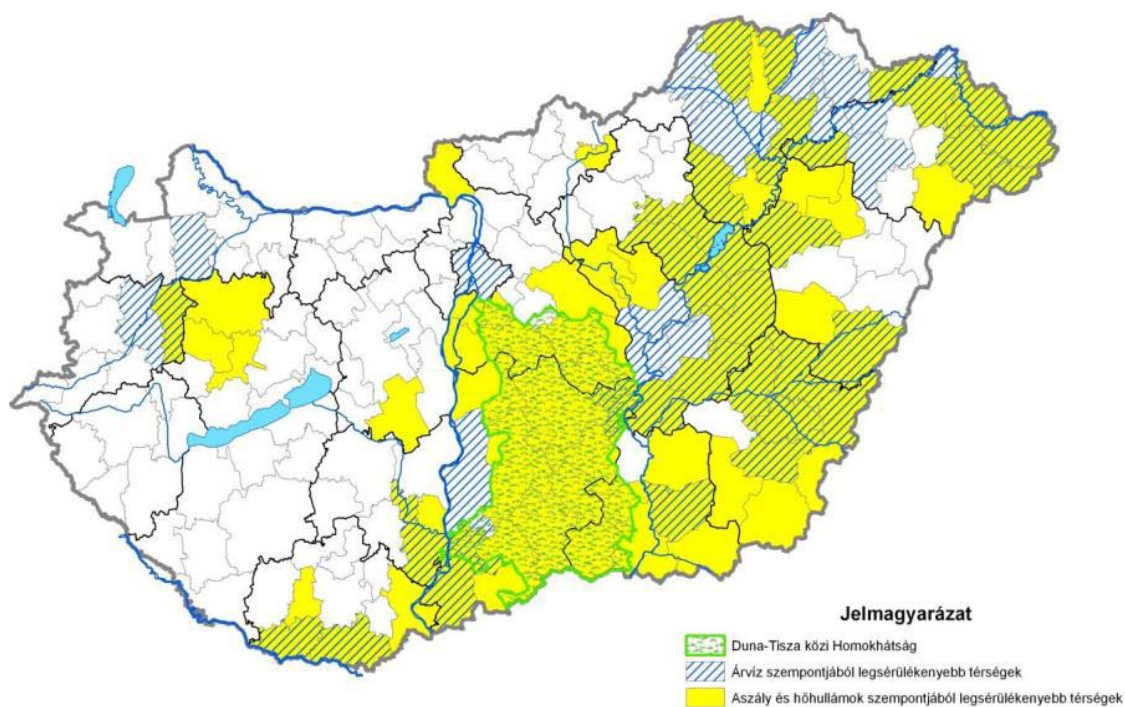
A település közigazgatási területén található vízfolyások – Békás-patak, Kígyós-patak Benta-patak, Füzes-patak, Disznó-lápa, Hosszúréti-patak, Biai árok - közül legjelentősebb a Békás-patak, mely Bentaként érkezik a Dunába.

A múlt században a két egykori vízimalom tönkremenetele után elhanyagolt, ezért még mocsaras-nádas területekkel kísért patakot 1954-ben rendezték. Magasabb vízállásával, tavasszal és nyár elején előfordult, hogy környezetében elöntést okozott.

1.18.2.1 Árvízveszélyes területek

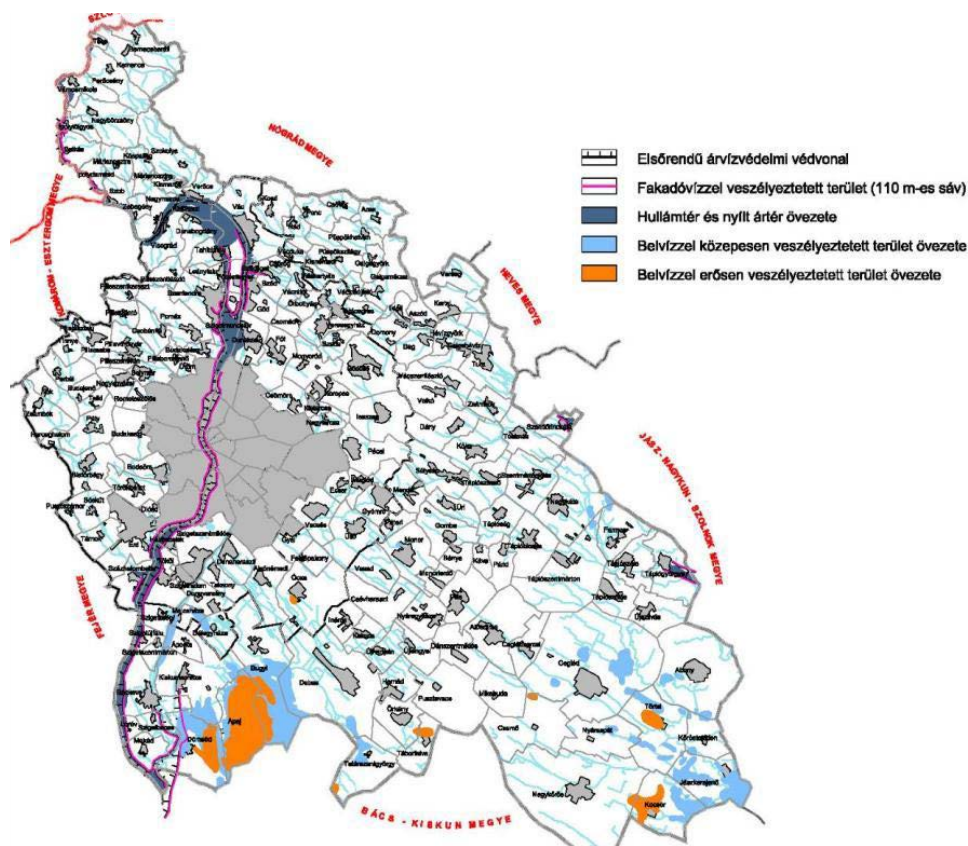
Vízkárelhárítás szempontjából Biatorbágy a Közép-Duna tervezési alegységhez tartozik. Az alábbi térkép jelzi, hogy a település nem tartozik az ország árvízveszélyes területei közé.

18.3. ábra. Árvízveszélyes területek Magyarországon



1.18.2.2 Belvízveszélyes területek

18.4. ábra. Belvízveszélyes területek Pest megyében



Forrás: KÉSZ Kft.

Rendszeres belvízjárta területet nem található Biatorbágyon.

1.18.2.3 Mély fekvésű területek

Mélyfekvésű terület nem található a közigazgatási területen.

1.18.2.4 Árvíz és belvízvédelem

1.18.3 Egyéb veszélyek

1.18.3.1 Kedvezőtlen morfológiai adottságok (lejtés, falszakadás)

Az államigazgatási szervek adatszolgáltatása és egyéb információk szerint kedvezőtlen morfológiai adottságú területek (lejtés, falszakadás) nem találhatók a közigazgatási területen.

1.18.3.2 Mélységi, magassági korlátozások

Az államigazgatási szervek adatszolgáltatása és egyéb információk szerint mélységi és magassági korlátozással érintett területek nem található a közigazgatási területen.

1.18.3.3 Tevékenységből adódó korlátozások

- Szennyvíztisztító telep 300m-es védőterülete. A védőtávolságon belüli területen lakóépület, majorság lakóépülete, üdülőépület, szálláshely, gyermek-,

egészségügyi-, és oktatási létesítmény, továbbá élelmiszerszállító, illetve –feldolgozó létesítmény nem helyezhető el.

- M1 autópálya tengelyétől 100-100 m.
- M0 autóút tengelyétől 100-100 m.
- 1. sz. főút tengelyétől 100-100 m. Az 1. sz. főút védőtávolságán belül kerítés általában a tengelytől minimum 30, épület a tengelytől minimum 50 méterre elhelyezhető.
- Közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületei.
- Országos közutak védőterülete: külterületen 50-50m.
- I. Budapest—Hegyeshalom vasúti fővonal 100-100m-es védőtávolsága.

1.18.3.4 Egyéb korlátozások

- a Kígyós-patak, a Békás-patak, a Benta-patak, a Füzes-patak, a Disznó-lápa-patak (Szárastói-ág) és a Biai-árok (Széleslyuki-ág) partjától számított 50-50 m-es sávban új épület, építmények nem helyezhető el. Felszíni vízfolyásokhoz 100 m-nél közelebb állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.
- a Biai-tó partjától számított 100 m-es sávban új épület, építmények nem helyezhető el.
- a Szabályozási terven „kilátás és látványvédelem” jellel jelölt területeken épületek nem helyezhetők el.

1.19 ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

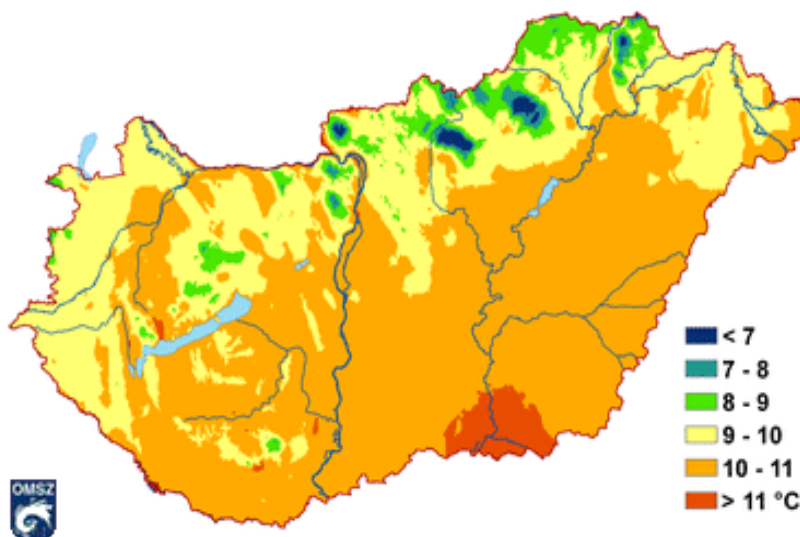
Bányatelek, illetve bányászati kutatási engedéllyel érintett terület Biatorbágy közigazgatási területén nem található.

1.20 VÁROSI KLÍMA

Pest megye területére elsődlegesen a mérsékeltén hűvös – mérsékeltén száraz Biatorbágyra a mérsékeltén meleg – mérsékeltén száraz éghajlati vonások jellemzők. Az átlagos évi középhőmérséklet 10°C körül alakul, a vegetációs időszak középhőmérséklete 16,5°C körüli. A fagymentes időszak 183-186 napig tart. A legmelegebb napok maximum hőmérsékletének átlaga: 33,5°C, a leghidegebb napok minimum hőmérsékletének átlaga: -15,5 illetve -16,0 °C.

20.1. ábra. Átlagos évi középhőmérséklet Magyarországon

Az évi csapadékmennyiség 600 mm körüli, ebből kb. 330 mm jut a vegetációs időszakra. Az évi átlagos csapadékmennyiség 550 – 600 mm között váltakozik. A napsütéses órák évi átlagos száma 1970 - 1980 óra között alakul. Ebből a téli időszakra 190, a nyárra 780-790 óra esik. Évente átlagosan 36-38 hótakarós nap van, az átlagos maximális hótakaró-vastagság 20-25 cm. Az uralkodó szélirány Ny-i, ÉNy-i, a szél átlagos sebessége 3 m/s, de a környék többnyire zivatarosabb az átlagnál.



A települési hatás az agglomeráció sűrűn beépített területein jelentősen módosítja a helyi (mikro)klimatikus viszonyokat. A természeti környezetre azonban a legnagyobb hatást a klímaváltozás gyakorolja.

Magyarországon az elmúlt két évtizedben az aszályos klíma vált meghatározóvá. A másik potenciális probléma a folyamatos fejlesztések következtében a szabad területek fogyása. Az M1 menti ipari területek jelenleg közel kétharmad részben beépültek. Ugyanez a helyzet a lakóterületekkel is. A város rendelkezik szabad területekkel, mind az északnyugati fejlesztési területen, mind a biai településrész déli oldalán, illetve az Ország út mentén (Szarvasugrás) is található lakóterületi fejlesztésekre kijelölt, fejlesztés alatt álló terület. Emellett korlátozottan ipari célokra hasznosítható tartalékterületek is rendelkezésre állnak a településen.

A kijelölt fejlesztési területeken túl azonban jelentős további területek már nem alakíthatóak át lakó- vagy ipari területté, a beépült vagy ipari célra hasznosított területek további extenzív növekedése nem kívánatos.

HELYZETELEMZÉS

A Helyzetelemző munkarészben az előző, Helyzetfeltáró munkarész vizsgálatainak összegző elemzését mutatjuk be. A helyzetelemzés az egyes szakágak vizsgálatait tényezőinek elemzését, illetőleg egymásra hatásuk összevetését, a folyamatok felvázolását tartalmazza.

TÁRSADALOM

Biatorbágy népessége a rendszerváltozás óta mintegy 75%-kal 7.176 főről 12.484 főre bővült. A lakosságszám emelkedés üteme az elmúlt években lassult. A város lélekszámának növekedése a pozitív vándorlási egyenlegnek és a természetes szaporodásnak egyaránt köszönhető. Utóbbi mutatóban a település eltér a megyei értékektől, ahol az elmúlt évtizedekben a természetes fogyás volt jellemző.

A népesség korszerkezete a 2001. évi Népszámlálás óta eltelt időszakot figyelembe véve jelentősen átstrukturálódott. 2001-hez képest a 20-44 éves korosztály teljes részesedése a népességen belül 36%-ról 38%-ra emelkedett, ezen belül jelentősen csökkent a 20-29 év közöttiek megoszlása (15%-ról 9%-ra), azonban jelentősen emelkedett a 30-44 közöttiek részaránya (21%-ról 29%-ra). Figyelembe véve a kitolódott gyermekvállalást, a korszerkezet további fiatalodása vetíthető előre. Lényeges mutató az idősek és fiatalok aránya, vagyis az öregedési index. E tekintetben Biatorbágy van a legjobb helyzetben Pest megyében. A 2013. január 1-i adatok szerint a 18 év alattiak száma 3177, és a 60 fölöttiek száma pedig 2201 volt. Vagyis a 18 éven aluliak száma 14,4 %-kal haladta meg a 60 fölöttiek számát.

A 15 éves és idősebb korú népesség családi állapot szerinti megoszlása alapján megállapítható, hogy Biatorbágy lakosságán belül a házasság aránya (53,41%), amely érték mind a megyei (47,24%), mind a térségi (50,27%) átlagot jelentősen meghaladja. A gyermekes, esetenként többgenerációs családok felülreprezentáltságát mutatja a háztartások között Biatorbágy esetében, hogy az egyszemélyes háztartások aránya nem éri el a 23%-t, több, mintegy 273 személy jut 100 háztartásra, miközben a száz háztartásra jutó időszerű személyek száma a legalacsonyabb a területi összevetésben, 48 fő.

Biatorbágy népességének nemzetiségi összetételére jellemző, hogy a lakosságon belül 6,4%-ot tesznek ki a hazai nemzetiségek, ami 0,6%-ponttal magasabb, mint a megyei átlag. A városban nincs etnikai alapú elkülönülés, és konfliktus

Általános tendencia a felsőfokú egyetemi, főiskolai végzettséggel rendelkezők arányának növekedése 2001 és 2011 között mind megyei, mind térségi, mind pedig helyi viszonylatban.

Biatorbágyon a 7 éves és idősebb népességen belül a legmagasabb befejezett iskolai végzettség alapján a főiskolai és egyetemi végzettséggel rendelkezők aránya 24,8% volt 2011-ben (mindeközben a térségi átlag: 27,3%), ami csaknem 10%-ponttal haladja meg a megyei átlagot. Biatorbágy (10,6%, KSH 2001.) és a szomszédos települések lakosságának képzettségi szintjében (13,7%, KSH 2001.) jelentkező jelentős javulás egyrészt magyarázható az általános országos tendenciával, amelynek megfelelően a helybeli fiatalok egyre magasabb aránya vett részt a felsőoktatásban, és szerzett oklevelet főiskolai, egyetemi intézményben. Másrészt a jelenség magyarázható a kedvező migrációs folyamatokkal, amelynek eredményeként – nem utolsósorban az új lakóterületi fejlesztések révén – fiatal, képzett lakosság áramlott a település(ek)re, tovább növelve a lakosság átlagos képzettségi szintjét.

Biatorbágy lakosságának foglalkoztatási helyzete kiemelkedően jónak tekinthető. 2013. évben a nyilvántartott álláskeresők átlagos száma 235 fő volt, ami csaknem megegyezett a 2012. évi adatokkal (232 fő). A tendenciából leolvasható, hogy 2003. évhez képest (53 fő) a nyilvántartott álláskeresők száma majdnem az ötszörösére emelkedett 2010-re (263 fő). 2010-2011 között a nyilvántartott álláskeresők száma stagnált, majd az utóbbi években lassú csökkenésnek indult, jelenleg 220 fő. A település lakosságának relatív alacsony munkanélküliségét jelzi a relatív mutató²³, amely 2013. évben 2,9%-on, jelenleg 2,3%-on áll, ami azt jelenti, hogy a települési munkanélküliség mértéke a megyei átlagos érték fele, és az országos érték harmada. Biatorbágy lakosságán belül a nyilvántartott álláskeresők aránya a térségi átlag (3,3%) alatt van

A szűkebb térséghez tartozó települések szociális ellátási mutatóival összevetve megállapítható, hogy Biatorbágy a középmezőnyben foglal helyet, tehát a lakosság szociális helyzete átlagosnak tekinthető a térségén belül, ami azonban országos összevetésben kedvező pozíciót takar. Biatorbágy esetében a lakásfenntartási támogatásban, az átmeneti segélyben, valamint a rendszeres szociális segélyben részesítettek lakosságszámhoz mért aránya a 2007. évről 2012. évre lényegében nem változott. A rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesítettek átlagos aránya 0,6%-ról 1,1%-ra nőtt. Biatorbágy esetében a térségi átlag közeli a jövedelmi pozíció a személyi jövedelemadó alap egy lakosra jutó értéke alapján, ami 2004 és 2008 között mintegy 75%-kal bővült.

Biatorbágyon sem a bel-, sem a külterületen nem alakult ki szegregátum, azonban a külterületre költöző emberek száma és anyagi helyzete, valamint a műszaki infrastruktúra állapota miatt három városrész nevezhető szegregációval veszélyeztetett területnek (Szarvas hegy, Kutya hegy, Űrge hegy.). A szegregációval veszélyeztetett területek társadalmára jellemző, hogy a társadalom alacsonyabb rétegeinek migrációs célterülete. A lakosság szociális helyzete a város délnyugati, déli részén, valamint a keleti részén a legsérülékenyebb, relatív rossz pozícióban lévő, a város középső, és különösen északi – új építésű – része tekinthető szociális értelemben magasabb státuszban lévőnek.

²³ Relatív mutató - a nyilvántartott álláskeresők a munkavállalási korú népesség %-ában.

GAZDASÁG

Biatorbágy fejlődését Budapest közelsége és a kiváló elérhetőségi adottságai nagymértékben befolyásolták. A fejlődés részben megmutatkozik az autópálya és az 1. sz. út mentén az ipari, gazdasági és logisztikai központok megtelepedésén és sikeres működésén, másrészt az elmúlt 20 évben bekövetkezett betelepülésnek köszönhető népességrobbanásban.

Biatorbágy gazdasági súlyát jelzi a vállalkozások számának települések közötti megoszlása. A városban működik a térség regisztrált vállalkozásainak 10,5%-a. A társas vállalkozások átlagos statisztikai állományi létszáma alapján azonban ennél magasabb, 13,5%-os részesedéssel rendelkezik Biatorbágy, amely a település lakosságszámához viszonyítva a munkahelyek nagyobb koncentráltóságára utal. Az ezer lakosra jutó működő vállalkozások száma a 2013. évi adatok alapján 112 db.

Az elmúlt 10 évben a regisztrált vállalkozások száma folyamatosan nőtt a településen, a válság a regisztrált vállalkozások számára nem volt jelentős hatással, folyamatos, de csökkenő mértékű emelkedés tapasztalható. A működő vállalkozások száma esetében a válság jelentős negatív hatást gyakorolt, és a 2008-2011 közötti stagnálást követően kiegyensúlyozott emelkedés jellemző. A társas vállalkozások teljesítményét tekintve megállapítható, hogy egy főre vetítve Biatorbágyon 11,8 millió forint kibocsátás jut egy főre, amely közel 20%-kal haladja meg a térségi átlagot (9,9 millió forint/fő) a kibocsátás tekintetében. Egy főre vetítve az export értékesítés nettó árbevétele 40%-kal haladja meg a térségi átlagot.

A tevékenységi kör színes, szerteágazó. Nagy aránnyal szerepel a kis- és nagykereskedelem és a szolgáltatás. Számottevő a gyártó és kreatív tevékenységeket folytató cégek száma is. A „kereskedelmi tevékenység” címmel 412 vállalkozás van nyilvántartásba véve a településen. Ezek között szerepelnek nagy nemzetközi cégek és helyi kisvállalkozások. A nyilvántartásba vett cégek közel fele nem helyi, csak az üzlete van Biatorbágyon. A biatorbágyi cégszerkezetre jellemző, hogy domináns benne az egyéni, mikro és kisvállalkozás (93% a 0-9 főt foglalkoztató cégek aránya).

A tágran értelmezett definíció²⁴ szerint a biatorbágyi székhellyel rendelkező vállalkozások²⁵ 38,1 %-a tartozik a kreatív szektorhoz, ugyanakkor, ha a kreatív iparágak szűken értelmezett besorolását alkalmazzuk, akkor a helyi vállalkozások 6,2%-a sorolható a kreatív szektorhoz. Kedvező adottság Biatorbágy esetében, hogy a K+F tevékenységet folytató vállalkozások tevékenységi köre rendkívül változatos, nem egy gazdasági szektor köré koncentrálódnak (élelmiszeripar, feldolgozóipar, gyógyászat, elektronikai ipar, járműgyártás, mérnöki tudományok, informatika). A térség és a többi vizsgálatba bevont településsel összehasonlítva megállapítható, hogy Biatorbágy a kutatás-fejlesztési, és innovációs tevékenységet folytató

²⁴ A TEÁOR ágazati besorolások előzetes megfeleltetése alapján alkotott kategorizálás a GKI Gazdaságkutató Zrt., 2010. kutatása alapján.

²⁵ 2013. április 1-jei állapot, a www.cegfurkesz.hu lekért adatbázisa szerint.

vállalkozások egy főre jutó értéke (1,2 db) és a kutatás-fejlesztési projektek alapján csak a kistérség nagyobb települései előzik meg.

Biatorbágy országos összehasonlításban jó költségvetési helyzetben lévő, kiegyensúlyozott önkormányzati gazdálkodással jellemezhető település. Biatorbágy jó bevételi potenciállal rendelkezik, ezért az adóerő-képessége²⁶ nagyon magas. Az Állam jelentős összeget von el az Önkormányzattól, ami évről-évre gyakorlatilag az önkormányzati bevételek 5-10%-ának megfelelő összeggel egyezik meg, például 2010-ben és 2011-ben meghaladta az éves teljes SZJA támogatás összegét.

Az egy lakosra jutó helyi iparüzési adóbevétel nagysága Biatorbágy esetén megfelel a budapesti átlagos fajlagos HIPA-bevétel összegének. A HIPA bevételek aránya évek óta stabilan a helyi adóbevételek háromnegyedét teszi ki Biatorbágyon, 2013-ban ez az arány 75,97%-ot tett ki. A cégekre, a 2013 évi adatok alapján, összesen 1.371.975.450 Ft iparüzési adót vetett ki az önkormányzat. A vállalkozások 3,6 %-a fizeti az adók több, mint ¾-ét, viszont ezen cégek között vezető helyen vannak a multinacionális, logisztikai cégek, amelyek – többségében – nem biatorbágyi lakosokat foglalkoztatnak.

Az önkormányzat tulajdonában lévő, belterületen elhelyezkedő forgalomképes ingatlanból mindösszesen 15 darabbal rendelkezik a település. Ennek fele beépítetlen terület (telek), és fele részben felépítményes ingatlan. A ciklusprogram a vagyongazdálkodással összefüggésben rögzíti, hogy az önkormányzat korlátozott számban rendelkezik forgalomképes ingatlanokkal. Biatorbágy ingatlangazdálkodási koncepciója a szűkös belterületi, forgalomképes ingatlanvagyon fejlesztési célra történő hasznosítását, az értékes ingatlanok lehetőség szerint önkormányzati tulajdonban történő megőrzését, illetve a szükséges intézményi fejlesztésekhez ingatlanvásárlást irányoz elő.

TELEPÜLÉSSZERKEZET – ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Biatorbágy hagyományos értelemben nem rendelkezik városrészekkel. Mivel a település két önálló községből nőtt össze, így a torbágyi és a biai település alközpontokként jelennek meg a városszerkezetben. A város növekedése a két egykori településközpont környezetében, az újonnan kiépülő városközpont területén és a két alközpontot összekötő Szabadság út mentén történt. Ezután észak-nyugaton és délen új lakóterületek alakultak ki.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelentette. Biatorbágyon az autópálya mentén mindkét oldalon ipari területek alakultak ki. A 90-es évek második felében megélénkülő szuburbanizáció következtében először a városszövet tartalékterületei épültekbe, majd a város északnyugati és

²⁶ Az *un. adóerő-képességi mutató* alapján költségvetési kiegészítésekkel, vagy elvonásokkal él az Állam a települési önkormányzatokkal szemben az egyenlőtlenségek csökkentése érdekében, mivel a települések bevételi lehetőségei jelentősen eltérnek egymástól.

nyugati oldalán új kertvárosias jellegű lakóterületek épültek ki. A településre a kilencvenes évek közepétől intenzív beköltözés volt jellemző, tíz év alatt több mint ezer lakás épült.

A település nyugati részén mezőgazdasági területek belterületbe-vonását követően történt beavatkozás az új lakóterület kialakítására. Az intenzív kertvárosi és kisvárosi karakterű építkezések napjainkban is folynak. Az új lakóterületek beépítési sűrűsége, építészeti karaktere eltér a régi településtől, többlakásos társas és sorházai kisvárosi megjelenést kölcsönöznek Biatorbágnak.

Biatorbágy városának városias térsége 1328,05 ha, ami a közigazgatási terület 30,11 %-a. A feldolgozott földhivatali adatok és a hatályos TSZT adatai szerint az összes be nem épített, beépítésre szánt terület mintegy 356 hektár, ami 8,13%-a a város közigazgatási területének. Ennek 24,0%-a (85,7 hektár) jelenleg külterületen helyezkedik el.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelentette. Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb egyben művelt egységek alakultak ki. Fontos még a belterületi és a belterülethez kapcsolódó települési szintű zöldterületek kialakulása is.

Telekmorfológia

Általában elmondható Biatorbágy lakóterületeiről, hogy a telekalakítások az övezeti besorolásnak megfelelőek, a telkek aprózódása nem várható. Az új lakóterületeken inkább a beépítés intenzitásának növekedése a jellemző, telekátosztások nem. Telekosztással érintett terület lehet a kijelölt gazdasági „I” zónában, ahol az ipari park található.

Magasság, szintszám, tetőidom

A területi kiterjedésben jelentős kertvárosias területeken az szabadonálló, földszintes beépítés a legjellemzőbb beépítési forma. Az épületek magastetősek, tetőterük beépített. A kertvárosi lakóterületen található közintézmények jellemzően F+1, F+2 magasak, a terület jellegéhez igazodva szabadonálló beépítésűek. Zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés a biai alközpont területén található.

A lakóépületek általában magastetős, földszintes családi házak, sokszor tetőtér beépítéssel. Az új beépítésű lakónegyedekben F+1 szintes beépítés jellemző. A többlakásos épületek tömege jelentősen nagyobb ezeken a területeken. A városközpont területén a közintézmények csak kismértékben nagyobbak F+1, esetleg F+2 szintesek. A Rozália park raktárépületei között földszintes épületeket éppúgy találni, mint F+2 magas raktárépületeket.

Lakóterületek

Biatorbágy lakóterületei általában családi házas lakóterületek, de a különböző településrészek lakóterületei eltérő telekmérettel, beépítési jelleggel rendelkeznek.

Torbágy hagyományos lakóterületeire a fésűs beépítési mód, a földszintes szintszám és az előkert nélküli beépítés a jellemző. Torbágy új lakótömbjeiben az oldalhatáron álló beépítési mód, a földszintes, földszint + tetőteres, földszint + egy emeletes szintszám a jellemző.

Bián, a Szent István utca, Nagy út mentén a fésűs – zárt sorú, előkert nélküli beépítési jelleg figyelhető meg, földszintes vagy földszint + tetőteres szintszámmal. A biai kisebb tömbökben a fésűs, oldalhatáron álló beépítés a jellemző, földszintes épülettel, előkert nélküli elhelyezéssel.

Az új központ környékén, az oldalhatáron álló beépítés jellemző, a szintszám földszintes vagy földszint + tetőteres. A központi sávban csoportosítás, sorházas két tömb alakult ki. A város nyugati részén kialakult új beépítés nagyobb tömegű társasházai, melyek helyenként lakóparkokat idéznek. A város beállt kertvárosias lakóterületein az 500-2000 m² körüli telkek jellemzőek. Kisebb, 500m² alatti lakótelkek a biai és torbágyi régi faluközpontban találhatók.

Központi vegyes területek

A felhagyott vasúti területen létrejött települési szintű intézmények, közparkok és a sűrűbb lakótömbök alkotják a település fokozatosan bővülő, kiegészülő városias központját.

Településközpont vegyes területek

A hajdani torbágyi faluközpont megmaradt, megtartandó létesítményei a római katolikus és a református templomok, és az óvoda. Az alközpont megtartotta falusi, kisvárosias jellegét.

A biai alközpont a Szent István út, a Szent Háromság tér, a Nagy út és a Kálvin tér mentén alakult ki, és ehhez csatlakozik a Szabadság út elejének épületei, létesítményei. A biai alközpont legfontosabb és legértékesebb épületei a volt Sándor-Metternich és Szily - kastélyok, a templomok, valamint a zárt sorúvá váló vegyes, lakó és intézményi jellegű épületek.

Gazdasági és ipari területek

A település gazdasági területei a vasúttól északra, az 1.sz. főút és az M1 autópálya mentén alakultak ki. A Rozália-park területe 42 ha, a terület csaknem teljesen beépült. Kereskedelmi és szolgáltatási jellegű létesítmények települtek meg a kialakított telkeken. A Vendel-park az 1.sz. főút északi oldalán található, a Katalin-hegy és az M0 csomópont közötti sávban. A 44 ha-os terület közel fele épült be termelő, szolgáltató létesítményekkel. A Budapestpark területe a budaörsi és a biatorbágyi 1.sz. főút és M1 autópálya közötti összefüggő sáv. A biatorbágyi 16,2 ha-os nagyságú területen már több telephely működik, termelő, szolgáltató jelleggel.

A város közigazgatási területének jelentős része 100 hektárnál nagyobb óriástelkek (56 darab, ebből 14 db 500 hektárt is meghaladó területű) 2362,82 hektár, a teljes terület 53,91%-a). 10 hektárt meghaladó méretű beépített vagy beépítésre szánt telkek az ipari park területén találhatók. Az óriástelkek jellemzően mezőgazdasági vagy erdészeti célra hasznosítottak.

TÁJI ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Biatorbágy Budapest vonzáskörzetében, Pest megye nyugati, Fejér megyével határos részén helyezkedik el. Természetföldrajzi szempontból Biatorbágy több kistáj, az Etyeki-dombság, a Tétényi-fennsík, a Zsámbéki-medence, a Budai-hegyek, valamint a Budaörsi- és Budakeszi-medence kistájak találkozásánál terül el a Dunazug-hegyvidék déli részén. A Budapesti Agglomeráció része, Budapesthez való közelsége és kitűnő közlekedési adottságai a főváros „nyugati kapujává” teszik.

A város az agglomeráció egyik legintenzívebben fejlődő települése, amely az utóbbi évtizedek során több, mint másfél szerezére növelte meg lakosainak számát. A kedvező földrajzi elhelyezkedés, a főváros közelsége, a jó megközelíthetőség mellett, a kedvező természeti adottságok és szép táji környezet is jelentős vonzó tényező az idetelepülők szemében.

A város tájszerkezetének kialakulását alapvetően meghatározta a domborzati és vízrajzi adottsága, illetve az észak-keleti településrészen áthaladó országos közlekedési folyosó – M1, M0 autópályák, 1.sz főút, továbbá a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonal.

Az közlekedési folyosó mentén, a belterületi területektől elkülönülve, szerkezetileg, ill. természetes domborzatnak köszönhetően elhatároltan ipari parkok alakultak, az ipari parkokra országosan jellemző tájkarakterrel.

Biatorbágy belterülete az országos közlekedési folyosó, a Füzes-patak völgye és a Biai-halastó által körülvevett területen fekszik. A belterület közelében alakultak ki a gyümölcsös- és szőlőhegyek; Bia szőlőhegye volt a Szarvas-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Torbágy szőlőhegye volt a Katalin-hegy, az Iharos domboldala és a Naphegy. E területek alakultak át zártkerti területekké. Később, az 1970-es években alakult ki a Peca-tó környéki zártkerti terület. Ezen kertes mezőgazdasági területek, volt zártkerti területek közül az iharosi és a naphegyi rész napjainkban már lakóterület. A Katalin-hegy, amelyet az országos közlekedési folyosó „elszakított” a várostól, továbbá a Peca-tó környéki terület az üdülőterületté alakulás irányába indult el. A Szarvas-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy napjainkban is jellemzően kertes mezőgazdasági terület, egyes területrészekeken inkább üdülési funkciójú területhasználattal.

Biatorbágy tájszerkezetének és tájkarakterének meghatározó elemei a Biai-tó, Peca-tó és a Kígyós-, Békás-, Benta-, Füzes-patakok által alkotott ökológiai folyosó rendszer. A Füzes-pataktól délkeletre magasabb, északnyugatra-nyugatra alacsonyabb térszínek húzódnak. Az alacsony térszíneken és a patakok völgyében a gyepterületek dominálnak, melyek közül kiemelendő a Bolha-hegyet borító védett árvalányhajas löszpusztagyep. A Füzes-patak völgyének délkeleti felén húzódik a város híres sziklavonulata, amelynek ismert szép részei a Nyakaskő, a Madárszirt, a Százlépcső.

Biatorbágy közigazgatási területén az erdőterületek és szántóterületek közel azonos nagyságú területeket foglalnak el. A város közigazgatási területén az országos átlagnál nagyobb területet, a közigazgatási terület egynegyedét borítanak erdőterületek. Az összefüggő erdőterületek két nagy tömbben helyezkednek el; a közigazgatási terület északkeleti-keleti részén a biai erdő, dél-keleti részén a torbágyi erdő. A biai erdő élőhelyeinek védelmét Natura 2000 besorolás is biztosítja. A torbágyi erdő kevésbé szervesen kapcsolódik ma már a településhez, az országos közlekedési folyosó „elvásztja” attól.

A közigazgatási terület, több, mint egynegyede szántóterület, amelyeknek döntő hányada jó termőhelyi adottságú szántóterület.

A közigazgatási terület déli részén korábban „nagyüzemi módon” művelt gyümölcsösök találhatók.

A Biatorbágyon megtalálható tájvédelmi, természetvédelmi és ökológiai szempontból jelentős értéket képviselő védett területek közül kiemelendő az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) terület, az Érd-Tétényi plató. A gazdag felszín alatti vízkészlet okán több ex lege védett forrás található a közigazgatási területen. A nemzeti ökológiai hálózat magterületeihez tartoznak a biai és torbágyi erdők, továbbá fontos szerepet töltenek be az ökológiai folyosók a települést átszelő vízfolyások mentén. A helyi jelentőségű természetvédelmi értékek, természeti emlékek védelmét önkormányzati rendelet és abban elfogadott kezelési tervek hivatottak biztosítani.

A közigazgatási területen tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeknek tekintendők az M1, M0 autópályákról és az 1.sz. főútról jól látható dombtetők: a Katalin-hegy, a Naphegy és az Iharos dombjainak felső sávja, a Herceghalomra vezető útról és a belterület délnyugati szélén levő házakból látható Tóparti-dűlő, amely a Biai-tó látványában háttérter képez, a Bolha-hegy térsége, a Nyakaskő, a Mádárszirt és a Százlépcső környezete a Füzes-patak völgyével, a Kígyós-patak és Benta-patak völgyének a Sós-kútra vezető útról feltáruló látványa a belterület és a Gesztenyés közötti részen valamint az Etyekre vezető útról a Köves-dűlő feltáruló látványa.

Zöldfelületek

Biatorbágy közcélú zöldfelületekkel való ellátottsága kedvező. Az aktív kikapcsolódást is szolgáló erdőterületek, és a jelentős kondicionáló hatással bíró Biai-halastó mellett a település belterületén is számos szigetszerű zöldfelület és összekötő szerepű zöldsáv gondoskodik az élhető települési környezet megvalósulásáról.

A biatorbágyi zöldfelületi rendszer a belterületen közparkokból, intézményi zöldfelületekből, sportterületekből és fasorokból, zöldsávokból áll, melyek közül az intézményi zöldfelületek és helyenként az összekötő elemek szorúlnak csak felújításra. Kiemelendő elem a belterületen is átfolyó Füzes-patak, melynek partja közhasználatú zöldfelületekkel szegélyezett.

Fontos megjegyezni, hogy a zöldfelületi ellátottság Biatorbágy társadalmi folyamatainak függvényében változhat, így nem szabad a jelenleg kedvezőnek minősített állapotot

állandónak tekinteni. A növekvő népesség miatt a közeljövőben szükséges lehet egy többfunkciós, városi szintű közösségi zöldfelület kialakítása.

Környezetvédelem

Biatorbágyon jelenleg a település lakosságának életfeltételeit, a környezeti elemeket, a táji-, természeti értékeket veszélyeztető tartós környezeti terhelés nem áll fenn.

Biatorbágy fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település.

Földtani veszélyforrással érintett területeket (csúszásveszély) a hatályos településszerkezeti terv nem jelöl ki. Nyílt karszt területek nagyobb kiterjedésben a település déli részén találhatóak, az északi részeken csak kisebb foltokban. Szennyezett talajú területről jelenleg nincs tudomásunk. A pátyi felhagyott hulladéklerakó azonban jelentős környezeti kockázatot jelent Biatorbágy-nak.

Biatorbágy Város levegőminőségét a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az ipari- kereskedelmi és logisztikai tevékenységek, és a betelepülések számottevően megnövelték a közlekedésből származó légszennyezést. Szerencsés, hogy az ipari területek, és a közigazgatási terület északkeleti részén átmenő M1 autópálya, és az 1.sz. út terhelése, nem érintik a lakóterületeket. Biatorbágy közigazgatási területén jelentős ipari eredetű levegőt szennyező létesítmény nem található. A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a városban a gázhálózat kiépítettsége teljes körű.

Légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területnek tekintendő a Torbágyi-erdő, a Biai-erdő területe, a helyi védett természeti területek, és a Natura 2000 területek.

Biatorbágy közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik. Az M1-es autópálya mentén, a Katalin-hegy déli részeinek védelmében zajvédő fal épült. A belterületi részeken a 81106. sz. út mentén alakul ki határérték átlépés.

A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. A szelektív gyűjtés rendszere is kiépült. A település saját szennyvíztisztító teleppel rendelkezik. A szolgáltató folyamatosan ellenőrzi a tisztított szennyvíz minőségét mielőtt a befogadóba, a Benta-patakba érne. A külterületi üdülési funkciójú területek (Katalin-hegy, Peca-tó környéke) infrastrukturális ellátottsága alacsonyfokú.

KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A településen élők életkörülményeit, a település környezeti állapotát a közmű-infrastruktúra kiépítettsége alapvetően befolyásolja. A komfortos életvitel feltétele a kedvező közmű-ellátottság, a vezetékes közüzemű közművek rendelkezésre állása. A szolgáltató tájékoztatása alapján a vezetékes vízellátó hálózat kiépítettsége a belterületen teljes körű, a szennyvízgyűjtő hálózat kiépítettsége 95 %-os, a vezetékes energiaellátás is teljes körű. Ezzel a település belterületén a teljes közműellátás áll rendelkezésre. A szolgáltató által jelzett szinte teljes ellátottságot a statisztikai nyilvántartás azonban nem támasztja alá.

A vezetékes ivóvíz és szennyvíz hálózati csatlakozással a lakásállománynak csak a 74,8-74,8 %-a rendelkezik. A statisztikai adat azt jelzi, hogy mintegy 1200 lakás csak hiányos közműellátással rendelkezik. Ezek a hiányosan közművesített lakásoknak egy jelentős hányada valószínű a teljes közműellátással rendelkező belterületen fekszik, a többi a jelenleg közműellátással nem rendelkező ún. volt zártkertes területeken lehet. Ennek pontosítása a szolgáltatónak és a településnek egyaránt érdeke, különös tekintettel arra, hogy a település területének döntő hányada kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.

A helyiektől szerzett információ alapján, valóban jellemző a településen a házi kutak használata, de azt, vízminősége miatt inkább csak locsoló vízként, illetve a nem ivóvíz igényű vízellátásra lenne célszerű hasznosítani. Az egészséges ivóvíz ellátás érdekében a közhálózati csatlakozás kiépítésének hiánya egészségügyi szempontból kockázatos.

A közcsontra hálózatra nem csatlakozó ingatlanokon a szennyvizet házi medencékbe gyűjtik, amelyeknek döntő hányada szikkasztóként üzemel. Ezzel feltételezhetően napi 160 m³ szennyvíz szikkad a talajba, szennyezve és veszélyeztetve a felszín alatti vizek minőségét. A közcsontra hálózat kiépítettsége mellett nem engedhető meg, hogy ennyi ingatlan ne csatlakozzon a közhálózatra.

A településen kiugróan magas a vezetékes gázellátottság, amely jelzi, hogy az automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó hőellátás lehetősége majdnem település szintű. A földgázhálózatra csatlakozó ingatlanok száma magasabb, mint a közüzemű vízhálózatra csatlakozók száma, ez nem szokványos.

A környezeti állapot alakításában, a levegő tisztaságának javításában is szerepet tölt be a közműellátottság mértéke. A nagyon kedvező vezetékes gázellátottság mutatja, hogy a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag kiváltása megtörtént, hozzájárulva a levegő tisztaságának a javításához. Meg kell azonban említeni, hogy az utóbbi években azonban a családok gazdasági nehézségeinek hatására egyre többen használnak újra

hagyományos nem vezetékes energiahordozót is, amely kedvezőtlen légköri viszonyoknál rontják a környezeti állapotokat.

A környezeti állapot javítását szolgálná, ha a termikus hőellátásra (hűtés, fűtés) a környezetbarát megújuló energiahordozókat alkalmaznák. A településen jelenleg a megújuló energiahordozó hasznosítása minimális. Az utóbbi években egy-egy intézménynél már megvalósítottak napenergia hasznosítást szolgáló beruházást, napkollektorok, napelemek elhelyezésével, de ennek mértéke még energiagazdálkodási szempontból minimális. Lakóházaknál is szórványosan megjelentek már a napkollektorok, de a hagyományos energiahordozók alkalmazását érdemileg még nem befolyásolják.

A közművek elhelyezésének is van a környezeti állapotok alakításában szerepe. A föld feletti hálózatok, szinte betöltve a föld feletti tereket, egyrészt közvetlenül, a megjelenésük esztétikai hatásával rontják a település arculatát, másrészt helyfoglalásukkal korlátozzák az igényes közterület alakítását és a közterületekkel történő racionális területgazdálkodás lehetőségét.

A felszín alatti közműelhelyezésnél sem tapasztalható, hogy törekedtek volna a takarékos elrendezésre, így a közművek helyfoglalása a felszín feletti terek hasznosítási lehetőségét is korlátozzák.

A környezeti állapotot, s ezzel az életkörülményeket befolyásolják a felszíni vízelvezetés rendszerében előforduló hiányosságok. Az utóbbi években beépített területeken, a főbb utcákban kiépített vízelvezetés kivételével település szinten megoldatlan a csapadékvíz elvezetése. Néhol kétoldali, néhol egyoldali kialakított árok lenne hivatott a csapadékvizek elvezetésére, de ezek nem alkotnak hálózati rendszert, hidraulikailag rendezetlenek, sok a feliszapolódott szakasz. A jelentkező szélsőségesebb csapadék események zavarmentes elvezetésére a rendelkezésre álló vízelvezető rendszer nem alkalmas.

A település kedvező természeti adottsága a Biai halastavak, amelyek horgászati célra már jelenleg is hasznosítottak.

A szomszédos településekről ismert, hogy a település alatt termál-gyógyvíz lencse fekszik. Biatorbágy ennek hasznosítási lehetőségét még nem vizsgálta. A lencséből a fővárosi fürdők vízellátását biztosítják, így a vízkivételi lehetőség korlátozott, de törekedni kellene, akár korlátozott mennyiségű víz vízkivételére, amelynek hasznosítása a település fejlesztését segíthetné.

A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölthetne be az utak-közterek látványát meghatározó közvilágítás. A településre azonban jellemző, hogy közvilágítása az esztétikus egyedi lámpatestek helyett, a kifestültségű hálózatok tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott, így a közvilágítás arculat-alakító hatása nem érvényesülhet.

KÖZLEKEDÉS

A város kiváló közúti közlekedési kapcsolatai és motorizációs szintje (a személygépjármű-ellátottság a magyarországi átlagérték felett van: 400 gjm/1000 lakos) következtében jelenleg még jóval nagyobb azoknak a száma, akik személygépjárművet vesznek igénybe ingázásukhoz, utazásaikhoz.

Mivel a vasútállomás és a vasúti forgalom szolgáltatási színvonala az elvárt alatt van, és nagyon érződik a vasútállomásnál elhelyezkedő, nagyméretű P+R parkoló hiánya, azoknak az ingázóknak egy része, akik vasúttal szeretnének utazni, inkább a személygépjárművet választja. Biatorbágy és a főváros között az M0 és M1 gyorsforgalmi utak teremtenek közvetlen kapcsolatot. Ezek az országos főutak azonban erősen telítettek a reggeli csúcsórákban a távolabbról érkező forgalom nagy volumene miatt. Ezek a tényezők oda vezetnek, hogy a településen torlódások, forgalmi zsúfoltság alakul ki a Budapest irányába vezető útszakaszokon reggel 7 h és 8.30 h között. A délutáni csúcsforgalom egyenletesebben oszlik el, így torlódások nem jellemzők a városban a délutáni órákban.

A Biatorbágy és Budapest között fennálló forgalmi igényt jól jellemzi az 1. sz. főút két szakaszán tapasztalható forgalomnagyság, amelyek közül kiemelkedik a Biatorbágy – Budapest szakasz forgalma.

Mindenképpen célként kell kijelölni a közúti forgalom mérséklését a városban, egyéb közlekedési módok feltételeinek javításával (kerékpározás, közösségi közlekedés).

Bár a gyalogosok helyzete Biatorbágyon kedvezőnek ítéltető (megfelelő gyalogjárda, biztonságos közúti átvezetések), a kerékpáros hálózat kialakítása még csak most kezdődött meg. Ennek folytatása, biztonságos és vonzó kerékpáros infrastruktúra kiépítése további forgalom-csökkenést eredményezne a településen, mivel a helyi forgalom, a helyi úti célok közötti közlekedésre a lakosság egy része nem a közúti gépjárműveit venné igénybe.

További rendezendő kérdés a város közösségi közlekedéssel való jobb ellátása, a buszjáratok nyomvonalnak továbbvezetése, bővítése, hogy minél több lakóingatlant lehessen kedvezőbb feltételekkel megközelíteni.

HELYZETÉRTÉKELÉS

A Helyzetértékelés c. fejezetben a Helyzetelemzés eredményeit értékeltük szakágak szerint. A 3.1.1 folyamatok értékelése c. és a 3.1.2 a település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése c. témákat az egyes szakági fejezetekben fejtettük ki. A 3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata c. téma az „Épített környezet” szakági fejezetben található.

A munkarészben éltünk a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012. sz. Korm. rendelet 5. § (3) nyújtotta lehetőséggel, nevezetesen, hogy a rendelet 1. és a 2. mellékletében „meghatározott tartalom elemei összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók, illetve azokat a település méretének, sajátosságainak, a településhálózatban betöltött szerepének, valamint az adott témakörnek megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni.”

A településfejlesztés problémáinak és értékeinek rendszerezését szakági SWOT-táblákban foglaltuk össze, amelyek révén finomabban és részletesebben tudjuk bemutatni Biatorbágy fejlesztési távlataiban a társadalmi, gazdasági, természeti és épített környezeti, valamint műszaki erősségeket, hátrányokat, lehetőségeket. E mellett készítettünk települési értéktérképet is, amely az „Épített környezet” c. szakági részben és a Mellékletben található.

A megalapozó vizsgálatok keretében felülvizsgáltuk a hatályban lévő Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) által kijelölt városi zónákat, településrészeket. Összevonásokat és kisebb határkorrekciókat végeztünk, amelyek jóváhagyása a következő munkaszakaszban, az új Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) készítése és elfogadása során fog megtörténni. A régi és az új felosztás térképei az „Épített környezet” c. szakági fejezetben szerepelnek.

Az ITS készítése során térünk ki az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek vizsgálatához is, mivel a településfejlesztési koncepció társadalmi, gazdasági és környezeti tartalmának elfogadása után és a stratégia készítése során kristályosodnak ki a városrészek (zónák) jövőbeli fejlesztésére vonatkozó elképzelések.

A stratégiakészítési folyamat részének tekintettük a városra egyébként nem jellemző szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett, illetőleg egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek meghatározását is.

TÁRSADALOM

A település lakossága csökkenő mértékű, de stabil emelkedést mutat. A kedvező migrációs és demográfiai folyamatoknak köszönhetően a település lakosságának korszerkezete egészségesebbé vált az elmúlt 25 év folyamán.

A város társadalma egyre fiatalodik. A gyermekek jelentős része már biatorbágyi születésű, ezért az önkormányzat számára – a település- és közösségfejlesztés szempontjából – mind nagyobb kihívást jelent a fiatalkorúak helyben tartása, oktatási, képzési és foglalkoztatási lehetőségeik megteremtése.

A lakosság képzettségi szintje és foglalkoztatási helyzete a kistérségben kedvező, országos összevetésben kiemelkedő. A következő generáció magas színvonalú képzésével jelentős jövőbeli gazdasági potenciál rejtőzik a lakosság demográfiai összetételében.

A helyi társadalom jövedelmi szintje, szociális helyzete a térségen belül átlagosnak tekinthető, de a város országosan a kedvező helyzetű települések közé tartozik.

3.1. SWOT-tábla – Társadalom

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • kiegyensúlyozott népességnövekedés • kedvező, fiatalodó korszerkezet • erős civil szféra, együttműködési készség, kulturális tőke • jelentős humán tőke (magasan képzett, kvalifikált lakosság) • magas gazdasági aktivitás, alacsony munkanélküliség • kedvező jövedelmi viszonyok és szociális helyzet 	<ul style="list-style-type: none"> • egységes „Biatorbágy”-i lokálpatriotizmus hiánya • asszimmetrikus térségi szerepkör (diákok el, munkavállalók ide ingáznak) • szegregációval veszélyeztetett területek • társadalmi részvételt, helyi együttműködések koordináló intézményi háttér hiánya
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none"> • fenntartható népességnövekedés • magas hozzáadott értéket előállítani képes, magasan kvalifikált helyi közösség • egységes „Biatorbágy”-i lokálpatriotizmus • erős helyi civil-társadalmi hálóz(at), proaktív közösség • együttműködés a civil, a vállalkozói és az önkormányzati szereplők között 	<ul style="list-style-type: none"> • a fiatal és munkaképes korú népesség elvándorlása • külterületeken szegregátumok kialakulása • helyi társadalmi konfliktusok kialakulása (új vs. régi lakóterületen élők, szegregációval veszélyeztetett területen élők) • gyengülő helyi társadalmi háló • érdektelen civil szektor kialakulása

GAZDASÁG

A gazdaságfejlesztés szempontjából a vállalati adatokból levonható fő következtetések

Biatorbágy kiváló adottságokkal rendelkezik a település hosszú távú, kiegyensúlyozott fejlődése szempontjából. Magyarország gazdasági szempontból egyik legdinamikusabb kistérségének tagja, amelyet a válsággal szemben is ellenállóbbnak bizonyult az ország más területeihez képest. Az ingatlanok megőrizték értéküket.

A népesség gyarapodása kiegyensúlyozott, kedvező szociális összetételű. A lakosság iskolázottsági szintje magas, jövedelmi pozíciója hazai viszonylatban kiemelkedő. A munkanélküliség mértéke alacsony.

A helyi gazdasággal kapcsolatos elemzés alapján a következő jellemzők rajzolódnak ki:

- jelentős egyensúlytalanság: sok kisvállalkozás és néhány nagy, hiányzik a „közepméret”;
- erőteljes tagoltság jellemzi a helyi gazdaságot, sokféle tevékenység jellemző, de kevés az igazán domináns terület, ágazat;
- a sok kisvállalkozás függetlenül működik, nincsenek kezdeményezések stratégiai szövetségek, klaszterek egymáshoz kapcsolódó tevékenységláncok létrehozására;
- a domináns területek (logisztika, gépjárműjavítás, kereskedelem) a nem nagy hozzáadott értéket teremtő ágazatokhoz sorolhatók;
- a nagy hozzáadott értéket előállító kreatív vállalkozások által foglalkoztatottak aránya alacsony, relatív alacsony az innovatív cégek aránya;
- alacsony az új vállalkozások aránya;
- a turizmus szempontjából fontos minőségi szálláshelyek száma csekély;
- kevés a bejegyzett mezőgazdasági vállalkozások száma.

Az önkormányzat számára a gazdaság fejlesztése szempontjából fontos lenne, hogy minél több helyi lakos találjon helyben magas színvonalú munkát vagy vállalkozási lehetőséget. Ennek eléréséhez az alábbi lépések javasoltak:

- a helyi vállalkozások összetételének a nagyobb hozzáadott érték termelés felé való elmozdítása (pl: innovációs park, klaszter létrejöttének kezdeményezésével);
- az iskolázottsági szint fenntartása, sőt növelése, helyi oktatási-képzési lehetőségek megteremtése (középiskola alapítás, képességfejlesztés, tudás- és kompetenciaközpont létrehozása, népfőiskola, vállalkozóképzés- és továbbképzés);
- kezdő vállalkozások támogatása (start-up programok, inkubáció, mentorálás).

3.2. SWOT-tábla – Gazdaság

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> Jó megközelíthetőség, közlekedési kapcsolatok Értéktartó ingatlanállomány Jelentős helyi szürkeállomány, tudás Erős, jól prosperáló helyi gazdasági szereplők Vonzó települési és fejlesztési környezet Kiegyensúlyozott önkormányzati gazdálkodás Kiegyensúlyozott településfejlődés 	<ul style="list-style-type: none"> Alacsony szolgáltatási színvonal Hiányos intézményhálózat Kiaknázatlan helyi szürkeállomány, tudás Erősen tagolt, gyenge „helyi érdekű” gazdaság Kiegyensúlyozatlan vállalkezési szerkezet, közepméretű vállalkozások hiánya Helyi értékek kihangsúlyozatlansága Hiányzó települési jövőkép Gyenge városmarketing tevékenység
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none"> Helyi gazdaság sokszínűbbé válása (pl.: helyi tudás helyben hasznosítása, kreatív ipar és k+f szektor erősödése) Települési vonzerő megőrzése, hasznosítása (helyi értékek feltárása, hangsúlyozása, gazdasági érték) Egyedi vállalkezési környezet kialakítása, természeti környezettel harmonikus fejlődés (pl.: ökogazdaság, energia, tó) Térségi szerep erősítése (nem csak foglalkoztatás) Turizmus-fejlesztés (kerékpáros, öko, stb.) Közösségi gazdaságfejlesztés 	<ul style="list-style-type: none"> A helyi gazdasági környezet romlása (nagyfoglalkoztatók kivonulása, gyenge helyi vállalkozások) Kedvezőtlen migrációs folyamatok (pl.: fiatalok elvándorlása) Romló települési környezet, életminőség (túlszűfolttság, infrastrukturális hiányosságok) Mélyülő ellentétek a helyi (érdek)csoportok között (pl.: régi lakosok és beköltözők; lakosság és vállalkozások; generációk) Alvó város jelleg erősödése Erősödő térségi verseny

Összegző következtetések

Alulról szerveződés (bottom-up): a központi gazdaságfejlesztési eszközök, források allokálásával szemben azt jelenti, hogy a helyi érdekű gazdaság(fejlesztés)i stratégia kialakítása és megvalósítása a helyi adottságokra, értékekre és lehetőségekre építve a gazdaság helyi szereplőivel együttműködésben történik.

Integrált megközelítés: a gazdaságfejlesztés nem pusztán a gazdaság megújítására törekszik, hanem ezt a helyi közösséggel, környezettel szervesen összekapcsolódva – nem csak kimondottan gazdaságfejlesztési eszközök bevonásával – próbálja megvalósítani, ami által társadalmi, és környezeti megújítási folyamatok is megvalósulnak.

Fenntarthatóság: a gazdaságfejlesztést hosszú távú folyamatként kezeljük, amelyben a fenntarthatóság társadalmi, gazdasági és környezeti szinten megjelenik. A külső források bevonásával szemben a helyi erőforrások mobilizálását célozza, ezáltal gazdasági értelemben

autonómiára, önfenntartásra törekszik, erősítve a helyi piac kialakulását, a helyben való foglalkoztatást, előtérbe helyezve az ökológiai szempontokat.

Értékteremtő és értéknövelő megközelítés (kreativitás és innováció): Az önkormányzat azon igényét jeleníti meg, hogy a forrásokat még hatékonyabban hasznosítsa és fektesse be a helyi gazdaságba, a vállalati innováció, ipari termelés útján, vagy akár a munkaerő továbbképzésébe. Ebben a megközelítésben a helyi közösség úgy tekint a munkára, mint fontos árucikkre, a munkaerő továbbképzésére pedig mint alapvető és célzott befektetésre. Ez a helyi források mobilizálását és fellendülését hozza magával, a helyi előnyök maximális kihasználását, és a viszonylag magasabb bérszínvonal kiegyensúlyozását. Az értékteremtés, értéknövelés gazdasági-közösségi alapját a kreativitásban és innovációban látjuk.

Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek meggyűrőzni a változó gazdasági feltételekkel, segítenek új piacok felkutatásában és a még a cégen belüli problémák megoldásában is.

Vállalkozásösztönzés, vállalkozások beindításának támogatása: Olyan gazdasági fejlődést elősegítő eszközök, amelyeket elsősorban arra dolgoztak ki, hogy előremozdítsák egy településen új vállalkozások létrejöttét. Olyan szolgáltatásokat foglal magában, amelyek ösztönzik helyi, vagy betelepülő vállalkozások indítását. Ezek közé tartozik a képzés, az adminisztratív segítségnyújtás, az üzleti tanácsadó szolgáltatás, a vállalkozói hálózatok kiépítése, a mentor-programok, a pénzügyi támogatások, a marketing tervek, a menedzsment képességek fejlesztése, és egyéb specializált szolgáltatások biztosítása.

Humán infrastruktúra-fejlesztés: A humán infrastruktúra alatt az oktatási, a szakképzési és továbbképzési programokat és ennek infrastruktúráját, továbbá az életminőség javításához szükséges egyéb infrastruktúrát (egészségügy, rekreáció, szabadidő) és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat értjük, amelyek működhetnek a vállalkozásokat támogató szolgáltatásokként. Így tágan értelmezve valamennyi vállalkozásösztönző szolgáltatás a humáninfrastruktúra részének is tekinthető.

Műszaki infrastruktúra-fejlesztés: Rugalmasan bérelhető, kis helyigényű, kreatív vállalkozások számára vállalkozói tér (terület, telek, zóna, inkubációs létesítmény, helyek felkínálása a cél, ahol meg lehet osztani a felszerelést és az adminisztratív szolgáltatásokat.

Közösségi gazdaságfejlesztés: Az önkormányzat célja, hogy mobilizálja a helyi erőforrásokat, és a gazdaságfejlesztést a helyi közösség kohéziójának erősítésére is felhasználja. A szemlélet biztosítja a transzparenciát, és javítja a kommunikációt a helyi gazdasági_közösségi élet szereplői között. Ez a szemlélet egyben növeli a hatékonyságot, hiszen olyan koordináló mechanizmus létrehozásához vezet, amely azért jön létre, hogy biztosítsa a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Biatorbágy város az épített környezet településképi megjelenése tekintetében kedvező helyzetben van, ugyanakkor a településszerkezeti és településképi vonzó hatás tekintetében nagyobb súllyal vannak jelen a kockázati tényezők, mint a továbbfejlesztési lehetőségek alá sorolható elemek.

A SWOT-elemzés módszerével az alábbiakban foglalhatók össze Biatorbágy város településszerkezetének, épített környezetének jelenlegi állapotára vonatkozó jellemzői.

3.3. SWOT-tábla – Épített környezet

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> A település elhelyezkedése: Biatorbágy a Budapesti agglomeráció egyik települése, sikerült olyan tájhasználatot kialakítania, amely eredményeképpen hangsúlyt fektetett táji-, természeti értékeinek megőrzésére, ugyanakkor lehetőséget teremtett az agglomerációs létből fakadó előnyök kihasználására is, oly módon, hogy az a helyi lakosok életét kevésbé zavarja A torbágyi és a biai alközpont turisztikai, örökségvédelmi vonzerővel rendelkezik 	<ul style="list-style-type: none"> Oktatási, valamint a sportolási rekreációs tevékenységek helyszíneinek hiánya: új létesítmények, tornatermek, uszodák építése, fenntartható üzemeltetéssel. Jelentős a leszakadási potenciál a kistérségi kínálathoz képest az intézményi komplexitás valamint a turisztikai- idegenforgalmi infrastruktúra tekintetében Sándor-Metternich kastély felújítása, valamint a műemléképületek hasznosítása nem minden esetben megoldott, karbantartásukra és felújításukra nincs elegendő forrás.
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none"> A torbágyi valamint a biai alközpontok a kapcsolódó fejlesztések, szolgáltatások révén településfejlesztési lehetőséget jelentenek A táji, természeti- és az épített környezet határvidékének körülmekintő fejlesztése gondos menedzselés révén magas minőségű vonzerőt jelenthet 	<ul style="list-style-type: none"> Oktatásügy problémái megoldásra várnak: új épületek, meglévők felújítása Sándor-Metternich kastély, a felújításokra nincs elegendő forrás Lakóterületek további kontrollálatlan fejlesztése: a Város település-szerkezetének túlterhelése.

A településfejlesztés és –rendezés kapcsolata

A településfejlesztési kérdések több ponton településrendezési kérdéseket is érintenek, ezek röviden négy fő téma köré csoportosíthatóak:

1. Iskolaügy rendezése a demográfiai jövőképpel összhangban: a területi változatok, a lakóterületek és a természeti környezeti közötti kapcsolat valamint a közlekedési- és közműhálózat optimalizálása.

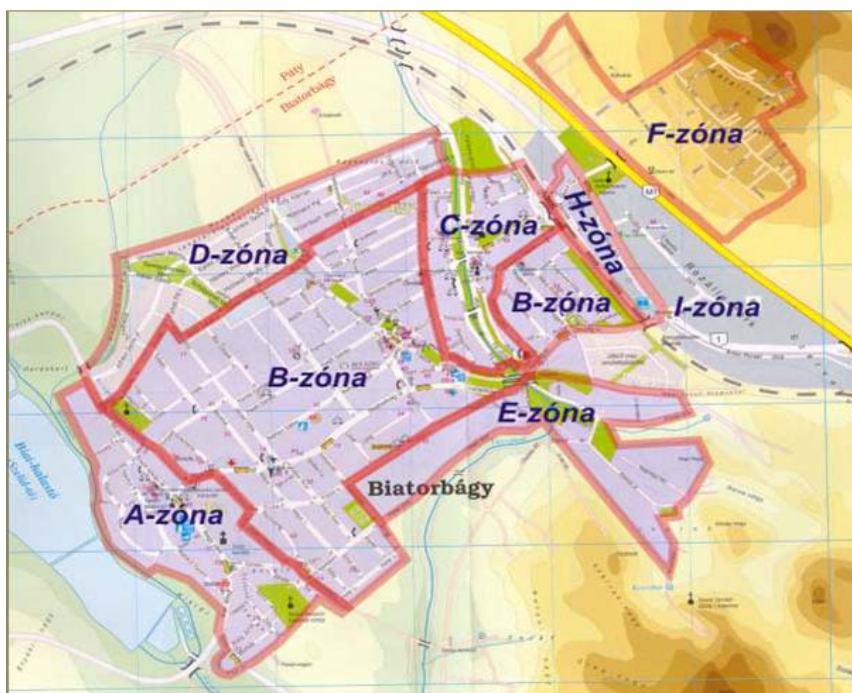
2. Lakóterületek: egyrészt a több lépcsőben történt besűrítés, másrészt a beépítésre szánt üres telkek túlkínálata miatt a szabályozás újragondolása.
3. Az intézményhálózat intenzifikálása: a településszerkezeti súlypontok tisztázása, a lakóterületekkel való összhang kialakítása.
4. Idegenforgalmi-turisztikai kínálat: a külvilág felé a „Bia/bio”-program megjelenítése érdekében a táji-természeti és az épített környezet szegélyén speciális szabályozás kidolgozása.

Mindezek alapján, a továbbtervezés során – a település sajátosságait figyelembe véve – olyan településrendezési eszközök kidolgozását javasoljuk, mely ezen „finom-hangolásokat” a megfelelő érzékenységgel képes kezelni.

Biatorbágy új városrészi felosztása

Biatorbágy 2009. évben elkészített Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS) tartalmazta a település városrészi felosztását, amely a belterületen hat, a külterületeken további három városrészt (zónát) határozott meg. Az alábbi ábra mutatja a jelenlegi felosztást.

3.1. térkép. Biatorbágy – jelenlegi városrészi felosztás



A városrészi lehatárolások esetén célszerű azonban a következő szempontokat figyelembe venni, amelyek elvárásként is megfogalmazhatók, egyben az új felosztáshoz vezetnek:

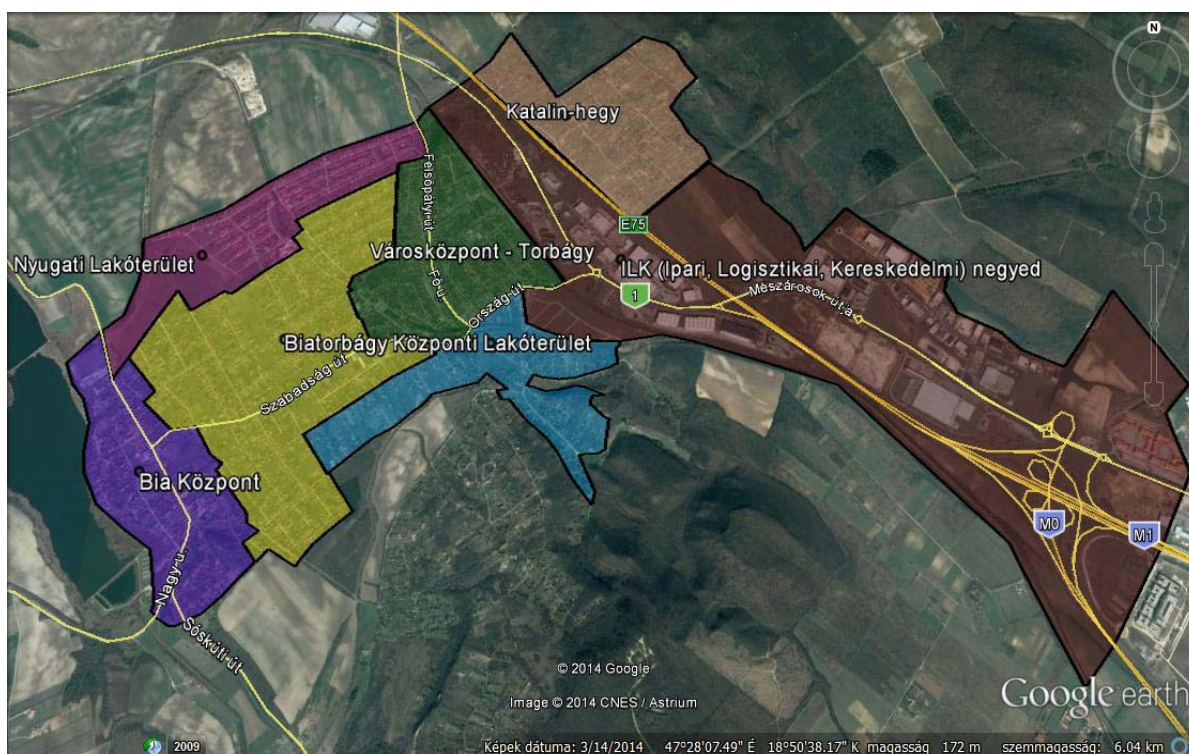
- egyértelmű közterületi, városszerkezeti határok követése (utca, tér, patak, stb.);
- egyéb városi jellegek figyelembe vétele (pl. funkciók, társadalmi jellemzők, identitás);
- nagyobb, kompakt, egybefüggő településrész meghatározása;
- a település területének teljes lefedése;

- városfejlesztési (városépítészeti, gazdasági, közösségi) szempontok figyelembe vétele;
- arányossági szempontok figyelembe vétele (a település területéhez és népességszámához történő viszonyítás);

Fentiek alapján az alábbi szempontokat alkalmaztuk az új városrészi lehatárolás meghatározásakor:

- kevesebb, a funkciókhoz jobban illeszkedő városrész;
- a településközpont területegységének meghatározása;
- kompakt városrészek lehatárolása;
- új, identitásképző városrésznevek meghatározása

3.2. térkép. Biatorbágy – javasolt új városrészi felosztás



A városrészek határa a következő:

Nyugati Lakóterület: belterület határa – Felsőpátyi út – Búzavirág utca – Szent László utca – Kinizsi utca – Ybl Miklós sétány – Jókai Mór köz – Baross Gábor utca – Hársfa utca – József Attila utca – Kamilla utca – Szent István út – Disznólápa-patak

Bia Központ: Szent István út - Rezeda utca – Hunyadi János utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Szabadság út - Deák Ferenc utca – Levente utca – Zugor István utca - Géza fejedelem utca – Belterület határa – Hatház utca – Nagy utca – Benta-patak – Disznólápa-patak

Biatorbágy Központi Lakóterület: Szent László utca – Ady Endre utca – Viadukt utca – Petőfi utca – Mester utca – Vasút utca – Szabadság út – Füzes köz – Füzes utca – Kolozsvári utca – Domb utca – Belterület határ – Géza fejedelem utca – Zugor István utca – Levente utca – Deák Ferenc utca – Szabadság út – Bajcsy-Zsilinszky utca – Hunyadi János utca – Rezeda utca – Kamilla utca – József Attila utca – Hársfa utca – Baross Gábor utca – Jókai Mór köz – Ybl Miklós sétány – Kinizsi utca

Városközpont-Torbágy: Vasúti nyomvonal – Ország út – Szabadság út – Vasút utca – Mester utca – Petőfi utca – Viadukt utca – Ady Endre utca – Szent László utca – Búzavirág utca – Felsőpályi út

Füzes: Csodaszarvas utca – IV. Károly utca – Forrás utca – Iharos utca – Belterület határa – Iharos utca – Keserűfű utca – Határkereszt sétány – Patak utca – Kolozsvári utca – Füzes utca – Szabadság út – Ország út

ILK (Ipari, logisztikai, kereskedelmi) negyed: M1 autópálya – belterület határai – közigazgatási határ (Budaörs-Törökbálint – vasúti nyomvonal – Csodaszarvas utca – Ország út – vasúti nyomvonal

Katalin-hegy: belterület határai.

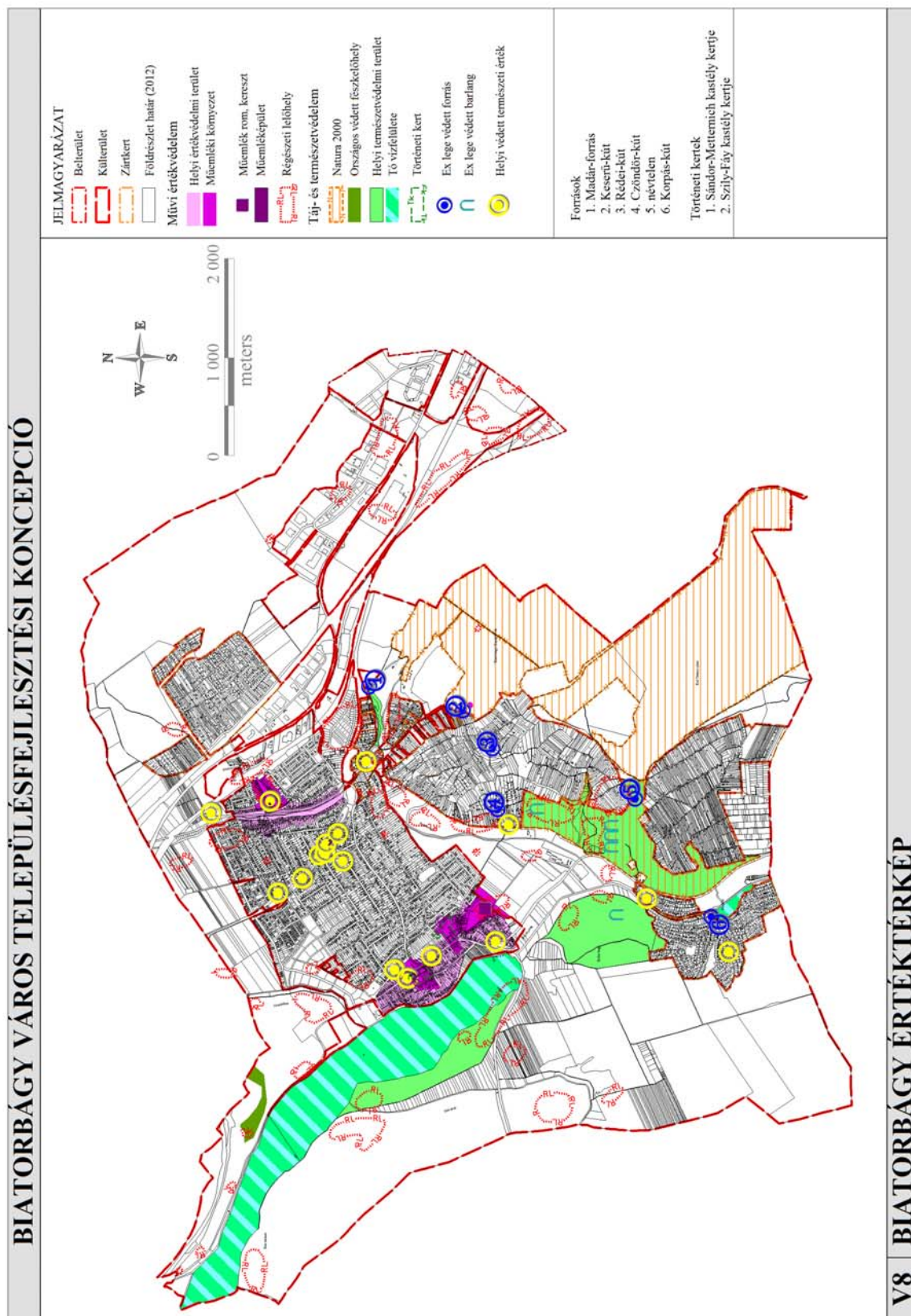
Az új városrészi lehatárolás tartalma:

- A városrészek száma csökkent, tekintettel arra, hogy a külterületet egy egységként kezeljük, valamint a „Dózsa György utca keleti szakasza, a vasúti pálya és a Felvég utca közötti terület” (korábbi H-zóna) városrészt az „Ipari területekkel” (korábbi I-zóna) összevonásra került – ILK (Ipari, logisztikai, kereskedelmi) negyed névvel. Az összevonást a funkcionális, városszerkezeti tényezők indokolják.
- A belterületi városrészek közül új, kompakt egységként jelentkezik a „Városközpont – Torbágy” városrész, amely a korábbi „Torbágyi alközpont” (korábbi C-zóna) és „az egykori vasúti nyomvonal mentén kiépült városi terület” (korábbi B-zóna) összevonásával keletkezett. Az összevonást a funkcionális, városszerkezeti tényezők indokolják.
- A Biatorbágy Központi Lakóterület, mint a legnagyobb lakóterületi egység határai pontosításra kerültek.

A javasolt új városrészi, zonális beosztás egyben vitaanyag, amelyet az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) készítése során szükséges véglegesíteni.

A következő ábrán Biatorbágy települési értéktérképét mutatjuk be.

3.3. térkép. Biatorbágy – települési értéktérkép



TÁJ-, TERMÉSZETVÉDELEM

Biatorbágy a Budapesti agglomeráció egyik települése, mindezek ellenére eddig sikerült olyan tájhasználatot kialakítania, amely eredményeképpen hangsúlyt fektetett táji-, természeti értékeinek megőrzésére is, ugyanakkor lehetőséget teremtett az agglomerációs létből fakadó előnyök kihasználására is, oly módon, hogy az a helyi lakosok életét kevésbé zavarja. Az országos közlekedési folyosó –M1, M0 autópályák, 1.sz. főközlekedési út, I. Budapest-Hegyeshalom vasútvonal térségében, a hagyományos lakó-, üdülő funkciójú területektől elkülönülve kerültek kialakításra szolgáltató-logisztikai egyéb gazdasági funkciójú területek.

A helyi szinten értékes természetvédelmi értékek védelmére az önkormányzat rendeletet alkotott, amely a védetté nyilvánított területek, természeti emlékek kezelési tervét is tartalmazza. Ezáltal „szabályozás tekintetében” ezek értékek védelme 2006 óta —a Bolha-hegy esetében már a 1977 óta— biztosított. Azonban megállapítható, hogy ezen kezelési terveknek, előírásokban nem minden esetben sikerült maradéktalanul érvényt szerezni. Ezen értékek bemutatása, a védelmi szempontokat szem előtt tartó rekreációs hasznosítása tekintetében még vannak lehetőség.

A tájképi szempontból értékes, érzékeny területek a településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek, a védelmi szempontok érvényesítésére a helyi építési szabályzat előírásokat tartalmaz. Azonban a településrendezési tervek módosításaikor a tájképvédelmi területek lehatárolása folyamatosan csökkent, nem minden fejlesztési szándék esetén sikerült a tájképvédelmi szempontoknak érvényt szerezni.

Sajnos a tavak és vízfolyások által alkotott ökológiai folyosó hálózatban a patakokat jelenleg jellemzően nem kíséri megfelelő szélességű és állapotú többszintű növényzetből álló zöldfelületi sáv. Fontos lenne ennek kialakítása, hiszen a patakok jelentős zöldfelületi összekötő szereppel bírnak.

A hajdani szőlő-gyümölcsös kertek (volt zártkerti területek) tájhasználatuk tekintetében két fő csoportra oszthatók. A településrendezési eszközökben meghatározott infrastrukturális feltételek teljesítése esetén üdülőterületté váló területek; a Peca-tó térsége és a Katalin-hegy, ill. a hosszú távon is kertes területek. Az előbbi területeken a telkek nagy részét a művelésből már kivonták (Peca-tó: telkek majdnem kétharmadát, Katalin-hegy a telkek több, mint felét) azonban a területek közművesítése, az úthálózat szükséges korrekciója még nem történt meg. A kertes mezőgazdasági területek másik csoportja esetében – Szarvas-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Ürge-hegy – vegyes a területhasználat; a kertes területhasználat mellett nagymértékben elterjedt az üdülési funkció is, „gazdasági épületbe bújtatott”, sokszor nem kellő igényességű üdülőépületeivel. A területen ösztönzendő a hagyományos gyümölcs- és szőlőművelés, illetve a biogazdálkodási módszerű növénytermesztés. A kertes területek tájképileg igen érzékeny hegytetői részeit a beépítésektől meg kell óvni.

A közigazgatási terület több, mint egynegyedét kitevő, jellemzően jó termőhelyi adottságú **szántóterületek** agro-ökopotenciáljuknak megfelelő hasznosítása nem jellemző.

Zöldfelületek

Biatorbágy közcélú zöldfelületekkel való ellátottsága kedvező. Az aktív kikapcsolódást is szolgáló erdőterületek, és a jelentős kondicionáló hatással bíró Biai-halastó mellett a település belterületén is számos szigetszerű zöldfelület és összekötő szerepű zöldsáv gondoskodik az élhető települési környezet megvalósulásáról.

A jó állapotban lévő közparkokkal, összekötő zöldfelületi elemekkel kapcsolatban a jelenleg is színvonalas fenntartási munkák folytatása a teendő. Zöldfelületi fejlesztési feladatok jellemzően az intézménykertek körében szükségesek.

Zöldfelületi fejlesztésre szorul a biai és a torbágyi katolikus temető, a temetőkertekben kevés a nagy lombkoronájú árnyékadó fa. Kiemelten kezelendő intézményi zöldfelületté kell válnia a Sándor-Metternich kastély és a Szily-Fáy kastély kertjének, itt a történeti kert rekonstrukciója a kívánatos feladat.

A felhagyott vasútvonal menti zöldfelület felújítása zöldfolyosóként kiegészíthetné a települést érintő ökológiai folyosórendszert. A közlekedési folyosó mentén kialakult, a helyi építészeti hagyományokat követni nem tudó, nagy tömegű, „funkcionális” épületcsoport lakóterületek felőli takarására erdősáv telepítése javasolt.

Városi szintű közpark létesítésére alkalmas terület kijelölése szükséges a további tervezési folyamatban, hogy a népességnövekedéssel várható rekreációs igény növekedését helyben biztosíthassa a város.

Környezetvédelem

Biatorbágy környezeti állapotában egyik legnagyobb környezetszennyező-forrás a közlekedésből eredő **zaj**. Az autópálya, az 1. sz. főút, egyes gyűjtőutak (Ország út, Fő út), valamint a vasutak mentén jelentős zajterheléssel találkozunk.

Biatorbágy kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen található.

Az illegális hulladéklerakások Biatorbágyon fokozottan környezetszennyezőek. Biatorbágy nyílt karszt területei, felszín alatti vizei szennyeződésre érzékenyek. További veszélyforrás a településen, az üdülőterületi, valamint kertes részek csatornázatlansága miatt, hogy a lakosságnál keletkezett, közcsatornával el nem szállított szennyvizet engedély nélkül rendelkező szállítók viszik el. Sajnos ilyenkor ellenőrizetlenül, ismeretlen helyen ürítik le a szennyvíziszapot, előfordulhat, hogy talaj- és felszínalatti vízszennyezést okozva. A pátyi hulladéklerakó rendezetlen volta Biatorbágyra jelentős környezetszennyező hatással bír.

Talaj- és vízvédelmi okokból is fontos lenne a rekultiválás hatósági kontroll melletti befejezése.

A levegő állapotának romlása részben megelőzhető, ha az új ipari-, üzemi létesítmények a „legjobb technológia elvének” alkalmazásával működnek. A város gázzal ellátott, ami fajlagosan kis mértékű légszennyezést eredményez, azonban az elmúlt években megfigyelhető tendencia – a lakosok gazdasági helyzetéből következően –, hogy egyre többen térnek vissza a hagyományos tüzelési módokra, amely levegő-tisztaságvédelmi szempontból kedvezőtlen hatásokat indít el. Átgondolandó, hogy a város milyen eszközökkel tudná segíteni, az épületek energetikai szempontú korszerűsítését, továbbá a megújuló energiaforrások alkalmazását.

Fontos feladat továbbá a csapadékvíz elvezetésének megoldása, a víz folyamatos lefutásának biztosítása.

3.4. SWOT-tábla – Táj- és természetvédelem

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> Jelentős értéket képviselő természeti értékek jelenléte (ex lege védett források és barlangok, Biai-halastó, Peca-tó, Bolha-hegy, Nyakaskő-Ürge-hegy, Biatorbágyi Kaptárkövek, Forrás-völgy) Natura 2000 terület jelenléte (Érd-Tétényi plató) Kedvező táji feltételek, szép tájképi részletek, egyedi tájképi adottságok (pl.: Nyakaskő, Madárszirt, Százlépcső) Kiterjedt, összefüggő erdőterületek megléte (Biai erdő, Torbágyi erdő) Helyi közösség értékőrző szemléletmódja (természeti értékek kataszterezése és védelem alá helyezése) A tavak és a patakok menti ökológiai folyosó rendszer, amely a Füzes-patak mentén a belterületen sem szakad meg, Termálvíz jelenléte 	<ul style="list-style-type: none"> Ökológiai folyosók menti tájhasználat egyes szakaszokon akadályozza a funkció betöltését (pl. partszakaszok művelés alá vonása, elgyomosodott part) Erdőterületek helyenként nem őshonos állománya (pl. fekete fenyves) Tájképileg érzékeny területeken nem oda illő látványelemek, pl: a Kutya-hegy kertes mezőgazdasági területeinek épületei megjelennek a látképben a Nyakaskő, Madárszirt és a Százlépcső sziklák felett, Külterületi dűlőutak menti növénytelepítés hiánya
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> Termálforrás hasznosítása gyógyfürdőként Ökoturizmusban rejlő potenciál kihasználása Mezőgazdasági területek hasznosítása ökológiai gazdálkodási módszerekkel Ökogazdálkodás elterjesztése: oktatásban, ökológiai mintagazdaság létrehozása stb. 	<ul style="list-style-type: none"> Védelem alatt álló természeti értékek pusztulása a nem megfelelő természetvédelmi kezelés következtében Védett természeti területek melletti kertes mezőgazdasági területek üdülőtérletté alakulása miatti beépítési igény növekedése ellentétes lehet a természetvédelmi érdekekkel Ökológiai folyosók menti tájhasználati igény és természetvédelmi érdekek eltérése

3.5. SWOT-tábla – Zöldfelületek

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Zöldfelületi ellátottság kedvező • Rekreációs, kondicionáló és díszítő funkció egyaránt jelen van • Változatos, több korosztálynak, használati igénynek teret adó közcélú zöldfelületek jelenléte • Felújított zöldfelületek jelenléte • Közterületek, zöldfelületek felújítására vonatkozó igény a helyi közösség részéről • Zöldfelületek rendszeres karbantartása 	<ul style="list-style-type: none"> • Kastélykertek jelenlegi állapota nem méltó történeti kert mivoltukhoz • Katolikus temetők zöldfelületi minősége kedvezőtlen • Zöldhálózati kapcsolatok hiányosak • Hiányos fasorok jelenléte • Elöregedett, balesetveszélyes faegyedek jelenléte a fasorokban • Autópálya menti iparterületek zöldfelületeiben kevés fa és cserje
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Zöldfolyosó kialakítása a régi vasútvonal mentén • Fásításra alkalmas utcákban zöldsávok kialakítása, fasorok telepítése (pl. Juhász Gy. u.) • Városi szintű közpark létrehozása • Turizmusfejlesztéssel összekapcsolt zöldfelületfejlesztés • Intézményi zöldfelületek fejlesztése 	<ul style="list-style-type: none"> • Elöregedő növényzet pusztulása • Közterületek, zöldfelületek fejlesztésére felhasználható források csökkenése, elapadása

3.6. SWOT-tábla – Környezetvédelem

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Környezeti állapot minősége jó • Jelentős környezeti szennyezés nem áll fenn, nincs jelentős környezetszennyező ipar, üzem • Fajlagosan alacsony fűtési légszennyezés (gázellátás kiépítettsége) • Saját szennyvíztisztító megléte 	<ul style="list-style-type: none"> • Zajterhelés és légszennyezés a főközlekedési utak és egyes gyűjtőutak mentén • Légszennyezésre, zajterhelésre vonatkozó mérési adatok hiánya • Csapadékvíz elvezetés nem megoldott • Üdülőterületi részek csatornázatlansága
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Kerékpárutak fejlesztése • Megújuló energiaforrások egyre nagyobb mértékű hasznosítása • Mezőgazdálkodásban környezetet vegyszerekkel nem terhelő biogazdálkodás • Csatornahálózat teljes körű kiépítése 	<ul style="list-style-type: none"> • Illegális hulladéklerakások nyílt karszt területeken, továbbá a nyílt karszt területeken elhelyezkedő kertes mezőgazdasági területeken nem vízzáró szennyvíz-gyűjtők földtani közeg és talajvízszennyezése, • Nyílt karsztterületeken levő mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági területeken műtrágya és növényvédőszer használat, • Pátyi hulladéklerakó magas környezet-szennyező kockázata • Közlekedésből származó környezetszennyezés növekedése • Talajszennyezés növekedése, talajok fizikai- és kémiai romlása, • Felszíni- felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyezettségének növekedése, • A lakosság gazdasági helyzetéből fakadóan a hagyományos fűtési módok újbóli elterjedése • Engedély nélküli szennyvíz-szállítók ismeretlen helyre történő szennyvíziszap ürítései

KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A településen élők életkörülményeinek alakításában minőségi változást eredményezett az utóbbi két évtizedben kiépített közcsontra hálózat, amely egyrészt komfortnövelési lehetőséget biztosít, másrészt a felszín alatti vizek védelmét növeli. Ehhez a közcsontra hálózatra az érintett ingatlanok rácsatlakozását kell mielőbb megvalósítani. Továbbá fejlesztést igényelnek a szennyvízátemelő műtárgyak, amelyeknek bűzzáróvá és zajvédetté tétele szükséges ahhoz, hogy a környezetébe ne okozzon kellemetlen bűz hatást.

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. Az egyes településeken élő és dolgozó emberek számára az élhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb infrastruktúra ellátással elégíthető ki. A műszaki infrastruktúrát az út- és közműellátás alakítja, annak nemcsak mennyiségi, hanem minőségi ellátási színvonalával.

A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények, vagy tartós csapadékhiányos időszakok és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élhetőség fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet és a természeti környezetet is, a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket is. Biatorbágy változatos topográfiai adottsága mellett kialakult, illetve kialakított vízelvezető rendszerek a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. A településre jellemző nyílt árkos vízelvezetés, részben megfelelő kialakításának, részben karbantartásának hiányosságai miatt a nagy záporok levezetésére nem alkalmasak. A megfelelő vízelvezetés kialakításának hiánya komoly eróziót okoz az utaknál.

A befogadó vízfolyások végbefogadója Százhalombattánál a Duna. A csapadékvíz elvezetését szolgáló vízfolyások, a Benta-patak, nagy zápor esetén ne kapjon túl nagy lökések terhelést, a vízelvezető rendszert fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. Fejleszteni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a víz-visszatartás lehetőségét.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, hatására a talajvízszint süllyedése jelentkezik, a mezőgazdaságban, az erdőgazdaságban jelent komolyabb megoldandó feladatokat.

A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A téli fűtési szezonban ugyan energia-megtakarítás várható, de a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye meghaladja a téli megtakarítást.

Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Az így növekvő költség-terhelés a fenntartható fejlődési folyamat fékezőjévé vált. A fékező hatás elérte közvetlenül a lakosságot, a vállalkozásokat, az önkormányzatokat, a termelés valamennyi ágazatát egyaránt. E negatív spirál megállítása társadalmi-gazdasági feladattá vált.

Ezért megoldást kell keresni komfortszint, a termelőképesség csökkentése nélkül, az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené

elő. Az első lépést jelentősebb beruházási ráfordítás igénye nélkül lehet megtenni, az általános energiatakarékosságra való törekvésre neveléssel, szemléletformálással (pl. indokolatlan világítás csökkentésével, túlfűtés mérséklése, stb), amellyel már jelentős energiafogyasztás megtakarítás érhető el.

Az üzemeltetés költségigénye csökkenthető, a fenntarthatóság javítható optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. A megújuló energiahordozók hasznosítási lehetősége korlátozott, de alkalmazása nem hagyható ki. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható.

A település arculatát befolyásolja a kiépített közvilágítása, amely a település jelentős hányadán csak a minimálisan előírt közlekedésbiztonságot szolgálja. A vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

3.7. SWOT-tábla – Közműellátottság

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Már kiépített közművesítettsége. • Kiépített ivóvíz és szennyvízgyűjtő csatorna hálózatokra való csatlakozási lehetőség. 	<ul style="list-style-type: none"> • A víz- és szennyvízgyűjtő hálózat kiépítettsége ellenére a rákötöttség még hiányos • A szennyvíz közcsatorna hálózaton üzemelő átemelő műtárgyak lakóingatlanokhoz közel kerültek elhelyezésre, bűzzár és zajvédelem nélküli kivitelezéssel. Jelen műszaki kialakításukkal bűzhatással terheli a környezetét. • Csapadékvíz elvezetés jellemzően nyílt árkos, hiányzó, vagy karbantartás elmaradása miatt feliszapolódott szakaszai a szükséges vízszállításra alkalmatlanok. A meglevő nyílt árkos szakaszok hidraulikai rendezése nem jellemző. Jelentős a csapadékvíz elvezetés útján az eróziós károsodás. • Csapadékvíz visszatartó záportárolók hiányoznak. • A vizek elővízbe vezetése előtt nincsenek hordalékfogók. • A nyílt árkokkal összegyűjtött vizeket továbbvezető vízfolyások medre is jellemzően rendezetlen. • A Benta-patak 2000-ben megvalósított rehabilitációja ellenére ismét intenzívebb

	<p>karbantartást igényelne.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oszlopokra fektetve haladó nagyfeszültségű 132 kV-os főelosztó vezetékek jelentős környezetterhelést okoznak (területhasznosítási korlátozás, vizuális szennyezés) • Település arculatát, biztonságát befolyásoló közvilágítás mennyiségi és minőségi hiányosságai
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Közművek felszín feletti-felszín alatti racionálisabb elrendezésével, igényesebb területgazdálkodással mikrokörnyezeti állapot javítás érhető el (növény-fa telepítés, utcabútorozás) • Föld feletti vezetékek fokozatos földalattivá tételével arculat javítási lehetőség és hely felszabadítás • Csapadékvíz elvezető hálózati rendszer hiányzó szakaszainak, műszakilag meg nem felelő szakaszainak ki- és átépítése • Épületek termikus energiaellátásának fenntarthatóságának javítása, hőszigeteléssel, tudatformálással, illetve megújuló energiahordozó alkalmazási lehetőségének igénybevétele • Termálvíz vízkivételi lehetőségének vizsgálata • Közvilágítás általános minőségi és mennyiségi javítása 	<ul style="list-style-type: none"> • A szennyvízhálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál a talajba szikkadó szennyvíz veszélyezteti a felszín alatti vizek minőségét.

KÖZLEKEDÉS

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Biatorbágy város közlekedési lehetőségeit, a közúthálózat kiépítettségét és a forgalombiztonságot tekintve igen kedvező helyzetben van, ugyanakkor a közösségi közlekedési hálózat és a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése elkerülhetetlen a város élhetősége, közlekedésének fenntarthatósága érdekében.

A SWOT-elemzés módszerével az alábbiakban foglalhatók össze Biatorbágy város közlekedési hálózatának jelenlegi közlekedésére vonatkozó jellemzői.

3.8. SWOT-tábla – Közlekedés

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Térségi közúti közlekedési kapcsolatok • Gyorsforgalmi utak közelséges • Biztonságos, szakszerű forgalomtechnikai megoldások • Burkolt utak aránya • Gyalogosfelületek aránya • Zöldfelületek aránya • Városközpontban megfelelő nagyságú parkolófelületek • Jól működő vasúti kapcsolat • Kerékpározásra alkalmas terepviszonyok jelentős aránya • Csapadékvíz elvezetése minden utcában megoldott 	<ul style="list-style-type: none"> • Gyorsforgalmi utak megközelítése reggeli csúcsórában, különösen budapest felé • Kerékpáros infrastruktúra hiánya • P+R parkoló hiánya a vasútállomásnál • A közösségi közlekedési ellátottság csupán 50 %-os • Városrészek közötti kerékpáros és gyalogoskapcsolatok hiánya (lakóterületek és rekreációs területek között, lakóterületek és gazdasági területek között)
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none"> • Községi közlekedés fejlesztése (járatsűrűség és ellátottsági terület növelése a buszközlekedésben, elővárosi vasúti kapcsolat kiépítése) • Kerékpáros infrastruktúra kiépítése, nyomvonalak kijelölése a városközpont és az egyes városrészek között, • A vasútállomásnál további parkolófelületek és kerékpártárolók kiépítése 	<ul style="list-style-type: none"> • Közúti közlekedés további térnyerése • Fenntartható közlekedési módok infrastruktúrájának jelenlegi szinten tartása • Az elővárosi vasúti kapcsolat ki nem építése • Parkoló-fejlesztés elmaradása a vasútállomásnál • További parkolófelületek építése a városközpontban

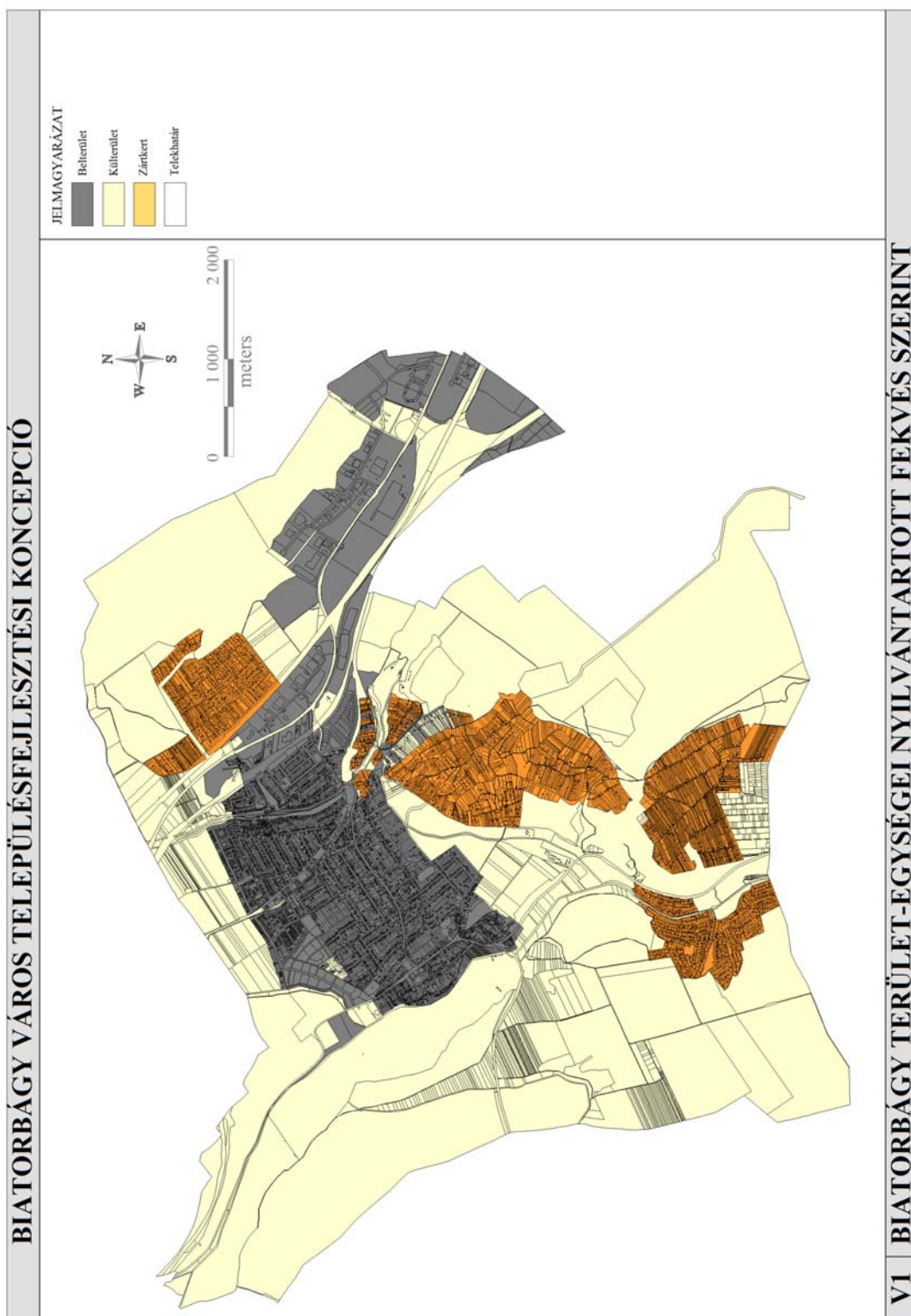
További fejlesztési alapelvekként az alábbiak jelölhetők meg közlekedési szempontból:

- fenntartható közlekedési módok fejlesztése (kerékpáros infrastruktúra, elővárosi vasút),
- az egyes városrészek közötti kerékpáros és gyalogoskapcsolatok fejlesztése,
- P+R parkoló megvalósítása a vasútállomásnál.

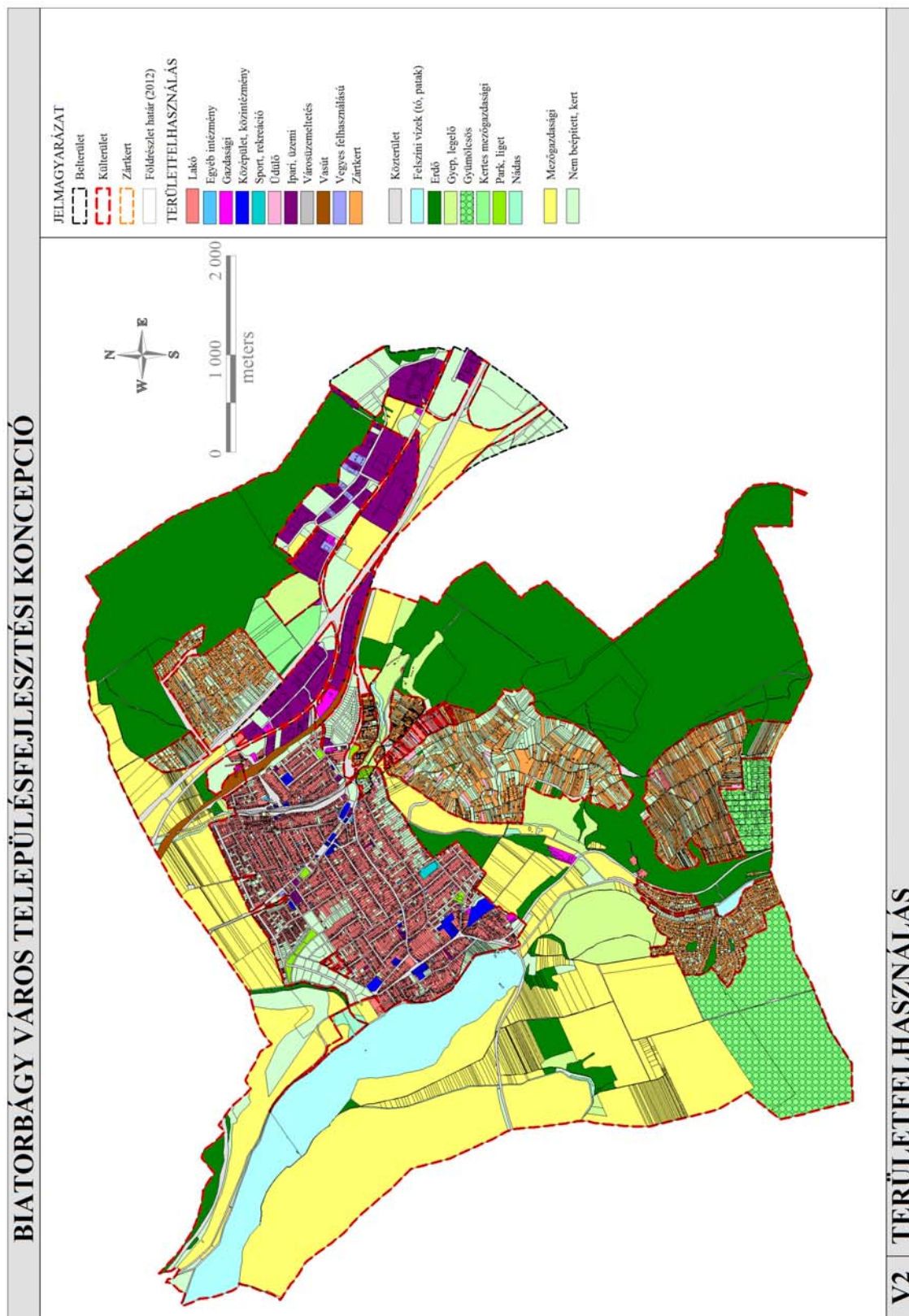
MELLÉKLET

Település – térképek

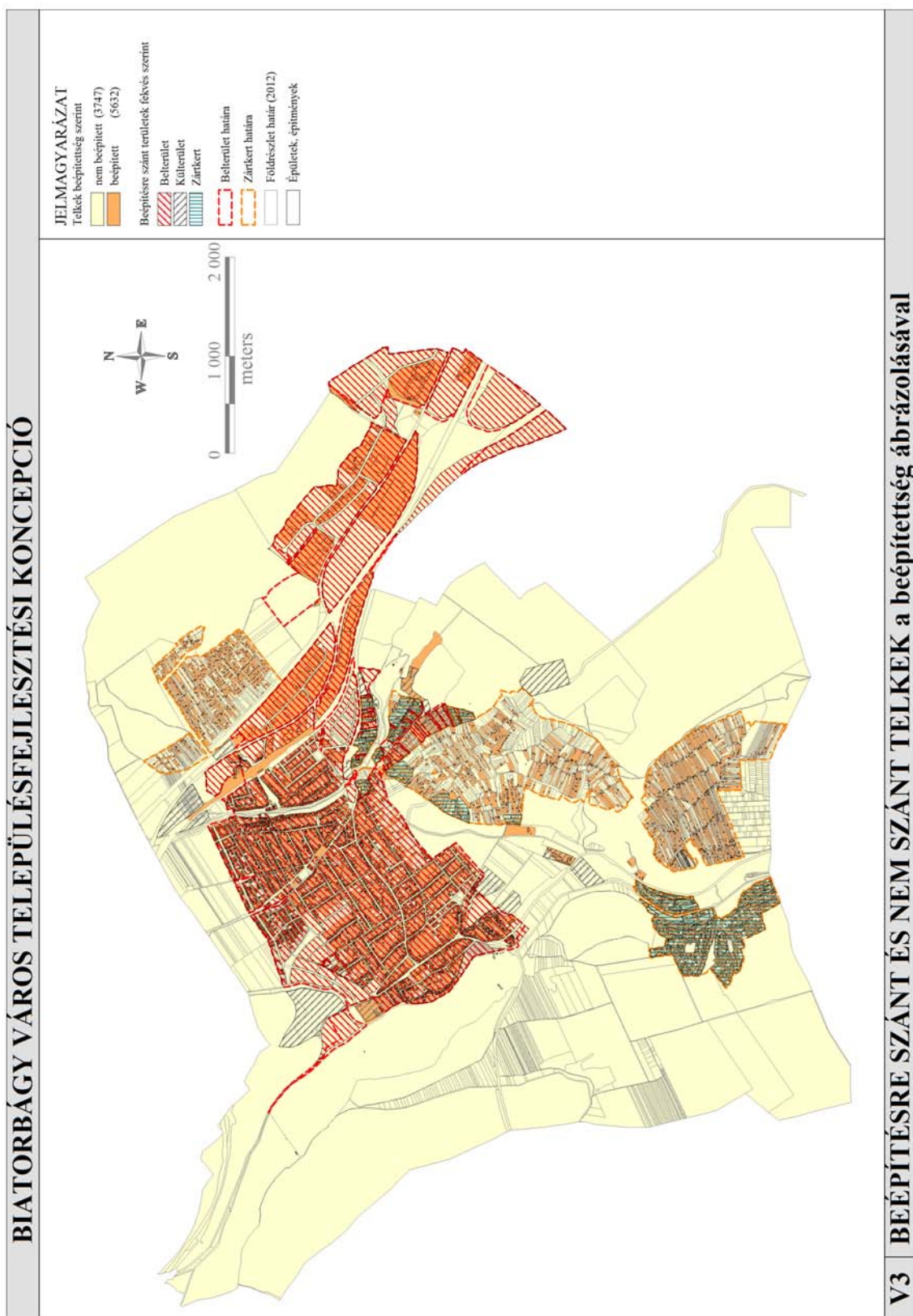
1. FEKVÉSHATÁROK



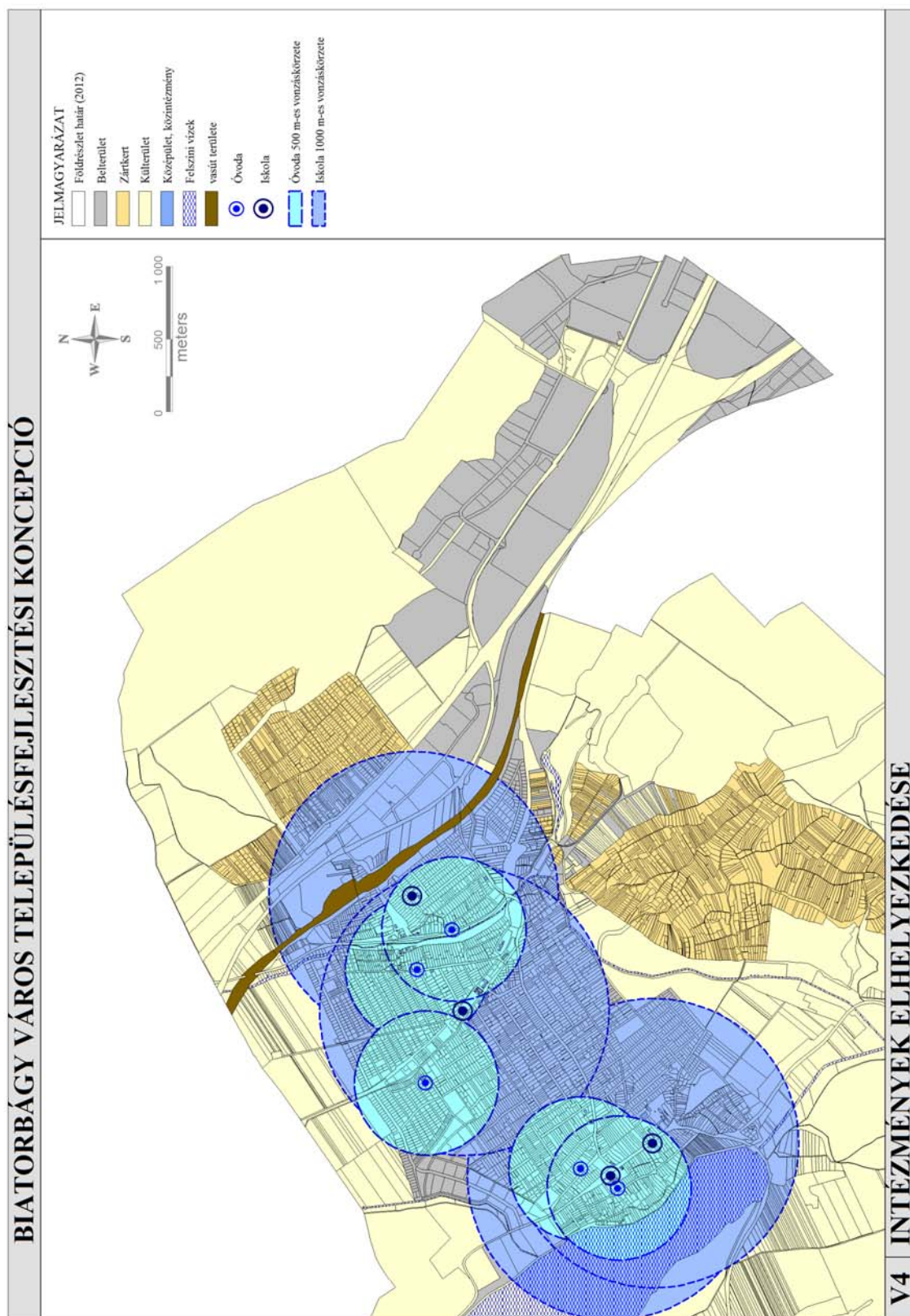
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



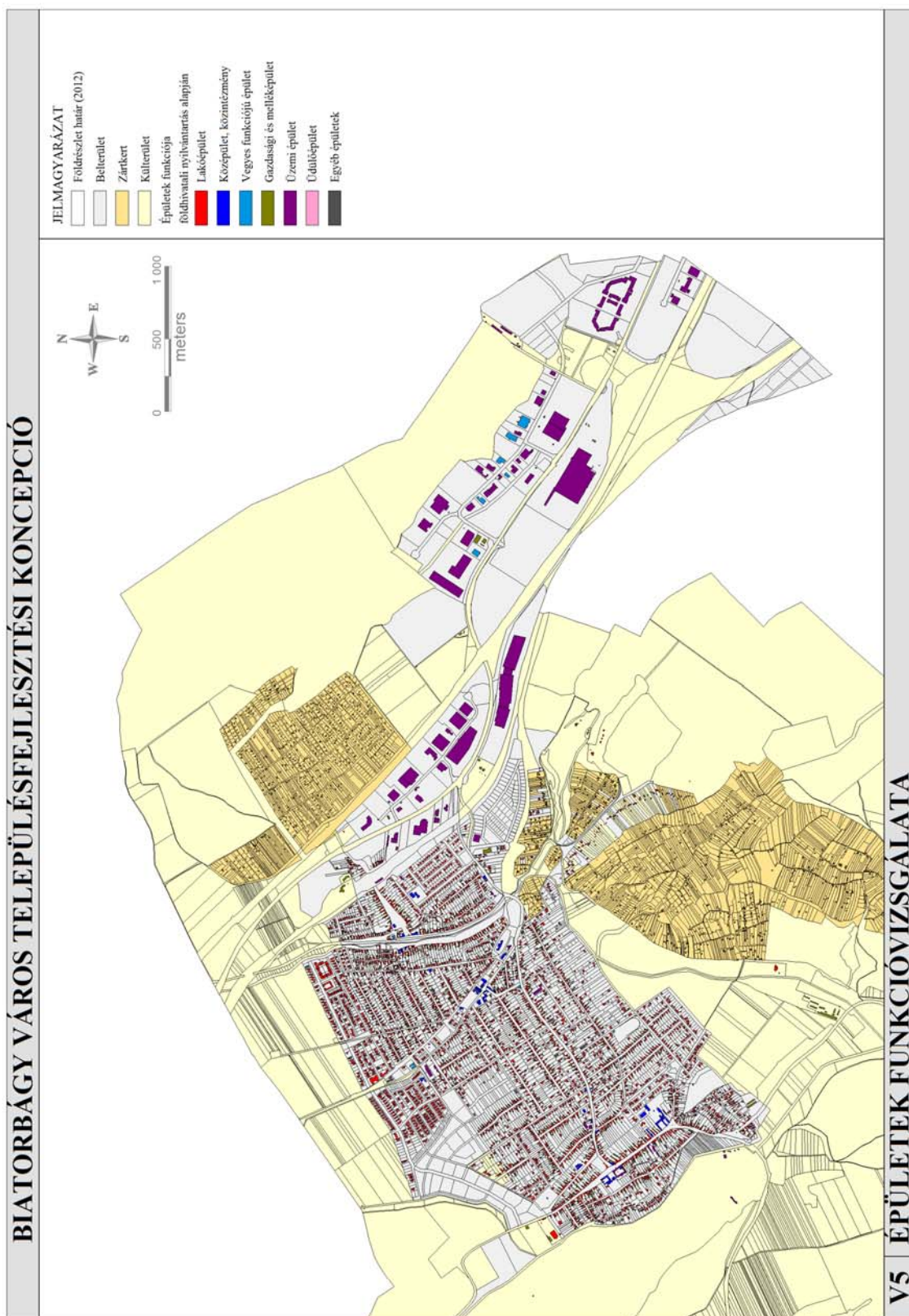
3. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS NEMSZÁNT TELKEK



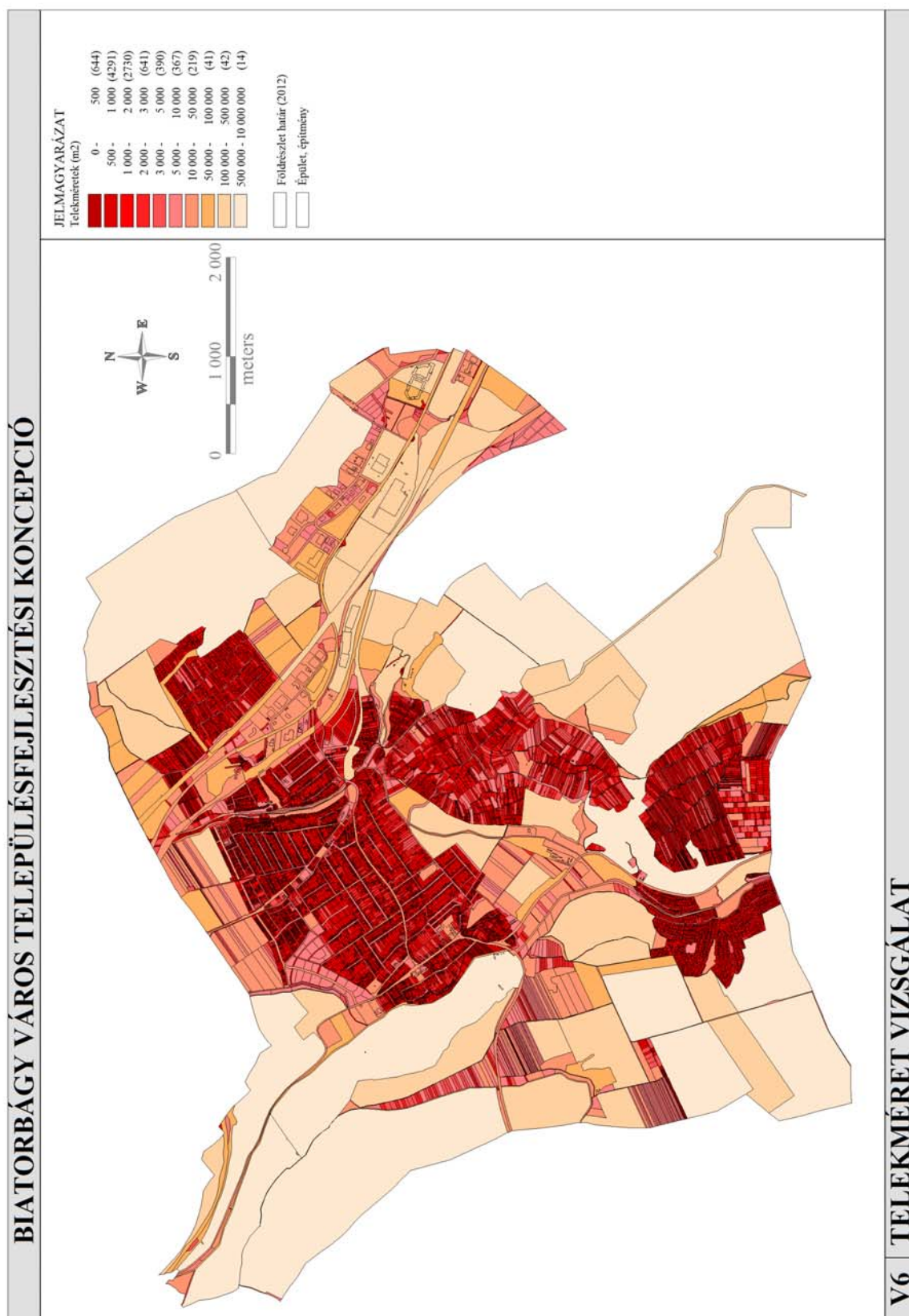
4. INTÉZMÉNYEK



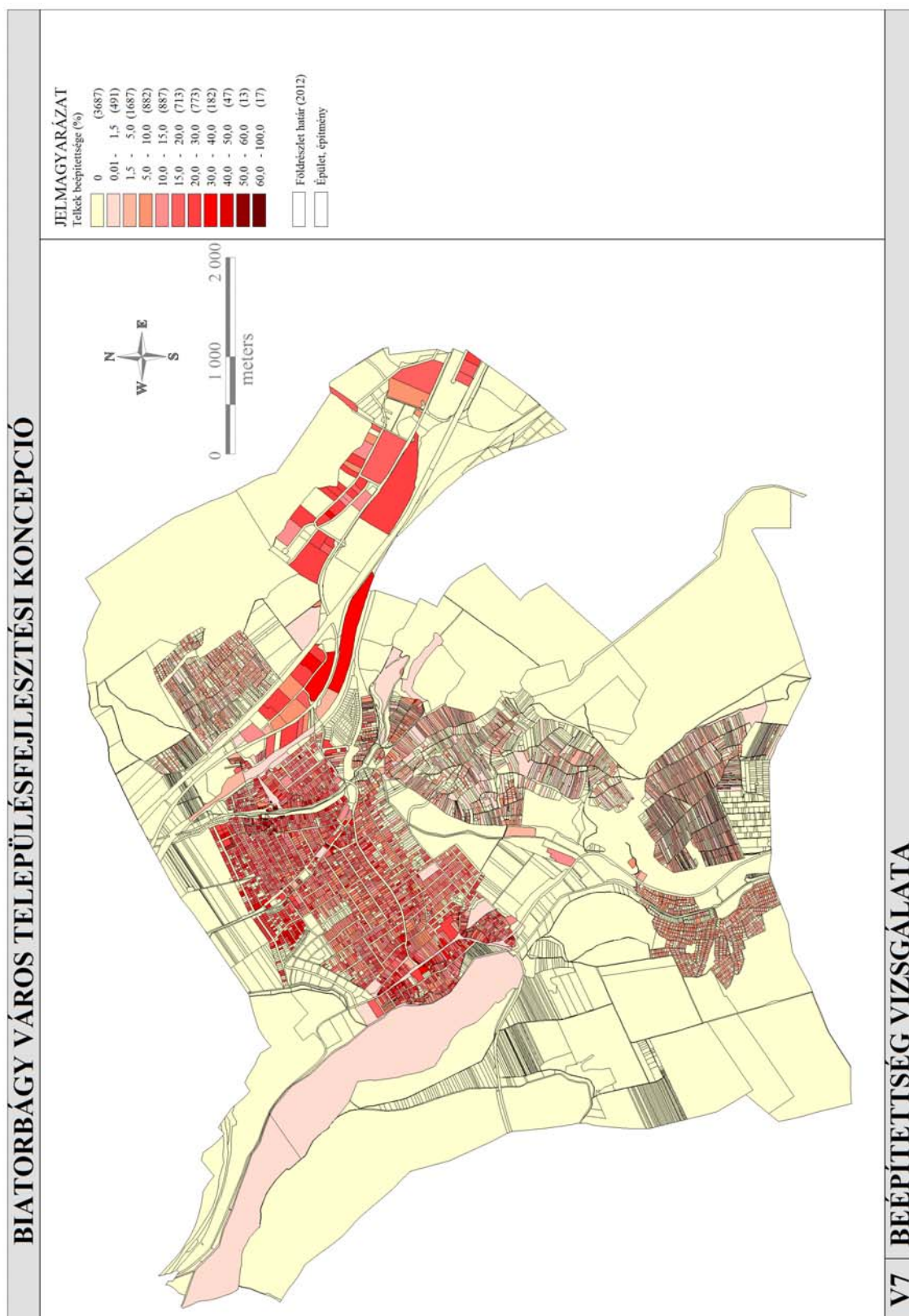
5. ÉPÜLETFUNKCIÓ



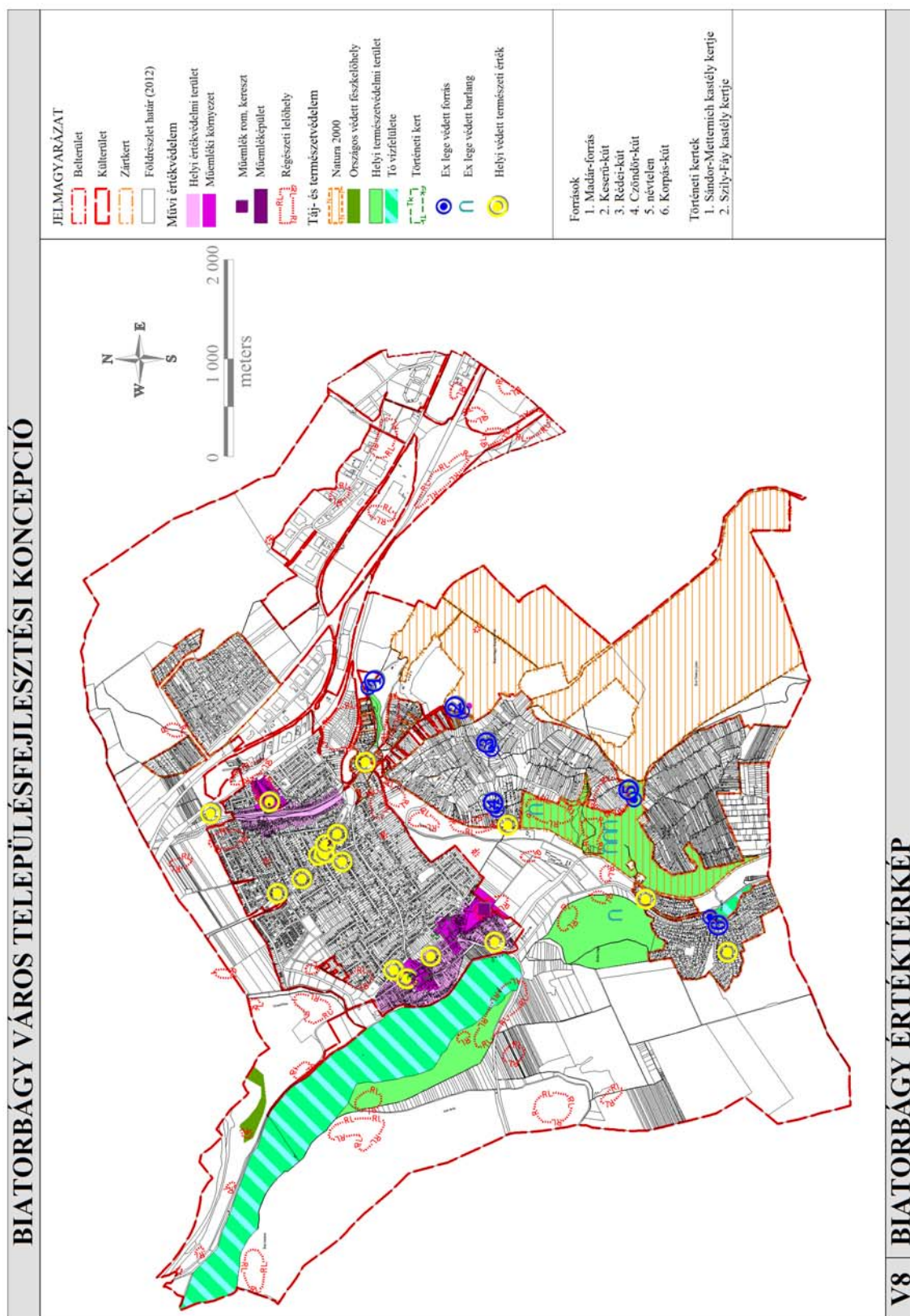
6. TELEKMÉRET



7. BEÉPÍTETTSÉG



8. TELEPÜLÉSI ÉRTÉKTÉRKÉP



MELLÉKLET – AZ 1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA C. FEJEZETHEZ**I. Tájéltörténet**

Biatorbágy az északi Torbágy és a déli Bia településekből jött létre, 1966-ban.

Biát és Torbágyot említő első írásos emlék III. Béla király adománylevele 1192-ből. Az adománylevél Biát „Biua” néven a Szelid-tó (Sceledtou) melletti településként említi és utal Torbágy „Turobag” erdőre is. Bia és a Biai-tó már az Árpádkorban létezett, nyílvánvalóan a környezetében szántóföldi növénytermesztést és állattenyésztést is folytattak, sőt valószínűleg a szőlőtermesztés is meghonosodott már.

A török hódoltság idején a forrásokból külterjessé váló területhasználat rajzolódik ki. Bia és Torbágy fokozatosan elnéptelenedett, hol elköltöztek, hol visszaköltöztek a lakosok.

A török kiűzése után Biára többségében magyar családok települtek vissza, de nem az eredeti faluba (református temető környéke), hanem mellette építették újjá a falut. (A mai Nagy utca, Rákóczi utca, Tópart utca és környéke.) A magyarokon kívül más nemzetiségűek a környékbéli falvakból költöztek ide. Míg Bia magyar faluként élt tovább, Torbágyot német nemzetiségűekkel telepítették be.

Az 1783. évi I. katonai felmérés (12.5. ábra) jól tükrözi a településszerkezet kialakulását, világosan látható a német telepések egyutcás, orsós beépítésű hagyományos faluszerkezete Torbágyon. A térkép jól látatja Bia halmazos faluszerkezetét, ahol a T alakú útkereszteződésben felismerhető valami féle központi építmény. Ebben az időszakban a biai Szelid-tó partja még nem épült be.

A Budapest—Bécs összekötő utat (Mészárosok útja) jól láthatóan tünteti fel a térkép. A Buda—Bécs összekötő út hajdani nyomvonalát a jelenlegi Ország, Szabadság és Szent István utcák alkották. Ezen az úton lábon hajtották az jószágot Nyugat-Európába. Az út mentén, a zsámbéki leágazásnál, a Békás-patak völgyében a térképen jelzett fogadó is volt (w.h.).

A térképen jól látszik, hogy a mezőgazdaság valamennyi ágazata egyértelműen jelen volt, harmonikusan igazodva a táji-, természeti adottságokhoz; szántóföldi növénytermesztés, gyepgazdálkodással együtt állattenyésztés, halgazdálkodás, nagykiterjedésű erdők.

A térség tájszerkezetében meghatározó elem volt a Biai-tó. A tóban halászat, halgazdálkodás folyt. A tavat tápláló Kígyós-patak, Békás-patak, Disznós-lápai-patak és Biai-árok menti területeken réteket, vízállásos területeket, mocsarakat jelöl a térkép. A patakok mentén és a Biai halastavat felduzzasztó völgyzáró gát mellett malmok települtek (1780-as években). Malomtavat jelöl pl. a térkép a mai Peca-tó helyén is.

Összefüggő, nagy kiterjedésű erdőterületek találhatók a mai torbágyi erdő területén, továbbá Biától DK-re, a Füzes-patakon túli meredek domboldalakon (mai biai erdő). Az erdők a falvak faszükségletén kívül makkoltatással, az erdei tisztások legeltetésével és a vadászattal több funkciót is betöltöttek. A térkép már jelöli Torbágy szőlőskertjeit a Katalin-hegyen, és Bia szőlőskertjeit Öreghegyen és Szarvas-hegyen.

Szántóföldi növénytermesztés a lankás dombhátak és patak völgyek magasabb részein volt meghatározó;

Az 1856 — 60 körüli II. katonai felmérésen (12.6. ábra) már látható a Sándor—Metternich kastély, a középkori templom alatti domboldal és az ide vezető völgyek beépítése. A főutca és a csatlakozó utcák egyvelege halmazos településszerkezetre utal. Torbágy orsós településközpontja szinte alig változik az I. katonai felméréshez képest.

A Szelíd-tó Biai-tó névvel szerepel a térképen, de annyira meghatározó eleme a tájnak, mint az I. katonai felmérésen, mert ez a térkép nem összefüggő vízfelületként ábrázolja, hanem szabad vízfelülettel rendelkező nádas-mocsaras területként.

Az 1780-as években szabályozták a patakokat, a térkép már a szabályozott Benta-patakot és Füzes-patakot ábrázolja, vonalvezetésük megegyezik a már a mai állapottal. A Benta-patak mentén az Alsó malmot, a Felső malmot és a Sós-kúti malmot feltünteti a térkép.

A patak völgyekben továbbra is meghatározóak a gyepterületek, helyenként ligetekkel.

A patak menti rétek mellett nagyobb hangsúlyt kapnak a dombsági legelők; Bolha-hegy, Nyakaskő alatti legelők, Ürge-hegyi legelők. A XVIII. században, főként Bia térségében egyre nagyobb szerepe van a legeltetési állattenyésztésnek.

Ebben az időszakban a biai uradalom a környék legkorszerűbb birtokai közé tartozott. Az uradalom központja a Sándor-Metternich kastélyban volt. A Sándori major (később Sós-kúti major) már megépült. Az uradalomban a szántóföldi szőlőtermesztés is hangsúlyosabbá vált, a szőlőskertek területe nőtt az erdőterületek rovására. A Katalin-hegyi szőlőskert már felnyúlik a hegy csúcsáig. A biai szőlők területe is jelentősen megnőtt az Öreghegyen, Kutya-hegyen, Ürge-hegyen.

Az 1882— 90 körüli III. katonai felmérés (12.7. ábra) ábrázolja a vasútvonalat és a vasútállomást. A vasút 1884-ben érte el Bia és Torbágy települést, amikor a Kelenföld irányából kiépülő egyvágányú pálya viaduktján keresztezte a Füzes patak völgyét és megálló létesült a két falu közti dombon. Ezidőtájt épült a két viadukt²⁷ egy 120—140 m széles és 20-25 m magasságú völgy áthidalásaként, amelyek Biatorbágy jelképévé váltak. Nincs Magyarországon még egy olyan völgyhíd, ami páros sín párral rendelkezik.

A vasút 1884-es kiépülésével, a dombtetőn elhelyezkedő Biatorbágy vasútállomással irányt szabott mindkét falu fejlődésének és a későbbi egyesülésnek.

A térképen jól látható a vasútállomáshoz az országútról vezető Vasút utca környezetében a mai Biatorbágy településközpont kezdeteinek kiépülése. Mind Torbágy, mind Bia a vasút irányába vezető utcák, vagy utak mentén kiépülő beépítéssel fejlődik.

A hagyományos települések a vasút menti tömbökkel fokozatosan egybeépültek. Az újabb területek kertjeiként alakultak ki a Nap-hegy és az Iharos kiskertes tömbjei.

Az uradalomban a szántóföldi növénytermesztés és a juhászat volt a meghatározó, de változatlanul jelentős szerepe volt az erdőgazdálkodásnak is. A tájalakulás tekintetében jelentős változás az uradalom „mintagazdasága” által, szántóföldi művelésű területeken kialakított dűlőrendszer, és dűlőket feltáró utak szabályos rendszere, továbbá az utak, dűlők mentén telepített sövények és fasorok, valamint a mezsgyék kialakítása, amelyek a talaj termőképességének megőrzése mellett a tájképet is gazdagították.

²⁷ Matuska Szilveszter által 1931. szeptember 12-én terrorcselekmény színhelyévé váltak. Az azóta funkciójukat veszített hidak vasúttörténeti emlékek, helyi védelem alatt állnak.

A patakok mentén visszaszorultak a rétek. Eltűntek a biai malmok, az alsó malom tava (ma Peca-tó) is eltűnt, mocsaras területté vált

A szőlőhegyeken a filoxéra vést követően fokozatosan megjelent a gyümölcsstermesztés. Új gyümölcs és zöldségkertek alakultak ki, amelyek elterjedése a közeli főváros szinte korlátlan keresletére épült.

A térkép ábrázolja a bolha-hegyi és Ürge-hegyi kőbányát. A bányászat a XVIII. —XIX században kezdődött, de jelentőssé a XIX. Sz. végén, XX. Sz. elején vált. Homokot, agyagot, mészkövet bányásztak.

Az **1955. évi térkép** (12.9. ábra) már Biatorbágyot ábrázolja (bár Biatorbágy 166-ban alakult, de 1950—58 között is egyesítve volt a két település). Bia és Torbágy a vasútállomás irányában több utcával terjeszkedett és a két falu a vasút vonalában találkozott. Ez a beépítés a két falut összekötő országúttól észak-nyugati irányban jött létre. A régi vasúti területen fokozatosan létrejön az új településközpont.

Az államosítások, majd a termelőszövetkezetek megalakulása következtében a nagybirtokok változatlanul nagyüzemi jellegű módon kerültek hasznosításra.

A bányászati tevékenység megszűnt.

Az **1987. évi térkép** (12.10. ábra) már az 1. számú főutat új nyomvonalon ábrázolja, a belterület és a Katalin-hegy között (1960-ban épült).

Az 1960-as évek végétől korábbi szőlőhegyekből ún. zártkertek lettek. A területek tájhasználatuk fokozatosan megváltozott a gazdálkodás helyett előtérbe került a „pihenési funkció”, prэшázak, gazdasági épületek helyett „álcázott” hétvégi házak jelentek meg. A telkek felaprózódtak, hiszen az „üdülési szerepkörhöz” „nagyok” voltak a 3000-6000m² nagyságú ingatlanok, „elég volt” a 700-1000m² nagyságú ingatlan is. Leggyorsabb volt ez a folyamat a Budapesthez közeli, szép panorámájú Katalin-hegyen és a Peca-tó környéki zártkertekben.

A térképen megjelenik az 1956-ban kialakított Peca-tó. A Peca-tó körül az 1970-es évektől kialakított zártkerti területek már egyértelműen elsősorban üdülési szerepkörűek. Itt a telekstruktúra szerkezete már eleve az üdülőtellekkel hasonlóságot mutat, szabályos alakú telkek, nem hosszú, keskeny „nadrágszj” parcellák.

A tájhasználatban ez időben szintén jelentős változást eredményezett, hogy nagyüzemi gyümölcsösöket telepítettek az 1.sz főút mentén Biatorbágy és Törökbálint között, valamint a sóskúti határ, az Ürge-hegytől délre levő területen, az Alsó- és Felső major közötti területen (Barackos) és Torbágyon az Országúti dűlőben (Almás, Meggyes)

A **XX. század második felében**, 1976-ban áthelyeződött a vasútvonal is Torbágytól északra, a belterület, valamint a temető és a zártkertek közé. A vasút új nyomvonala az országos főúttal párhuzamosan, attól 200 m-re északra halad. Az új vasútállomást a község északkeleti oldalán helyezték el. 1980-ban a 100. sz. (1. sz.) főúttól északra épült meg az M1 autópálya. A településtől elválasztja a Katalin-hegyi kiskerteket.

A tájhasználatban ez időben szintén jelentős változást eredményezett, hogy nagyüzemi gyümölcsösöket telepítettek az 1.sz főút mentén Biatorbágy és Törökbálint között, valamint a sóskúti határ, az Ürge-hegytől délre levő területen, az Alsó- és Felső major közötti területen (Barackos) és Torbágyon az Országúti dűlőben (Almás, Meggyes)

Biatorbágy tájhasználatának alakulását ezt követően az autópálya léte jelentősen befolyásolta. A rendszerváltást követően, az **1990-es évektől** a tájhasználat változását a részben a település dinamikus gazdasági fejlődésének terület igénye, részben a fővárosi szuburbanizációs folyamatokból eredő lakóterület fejlesztési igények okozták.

Az ipari, gazdasági és logisztikai központok az autópálya és az 1. sz. út mentén a mezőgazdasági területek, gyümölcsösök helyén települtek meg. Budapest közelségének következtében egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból, amely folyamatra erősítőleg hatottak az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztései is.

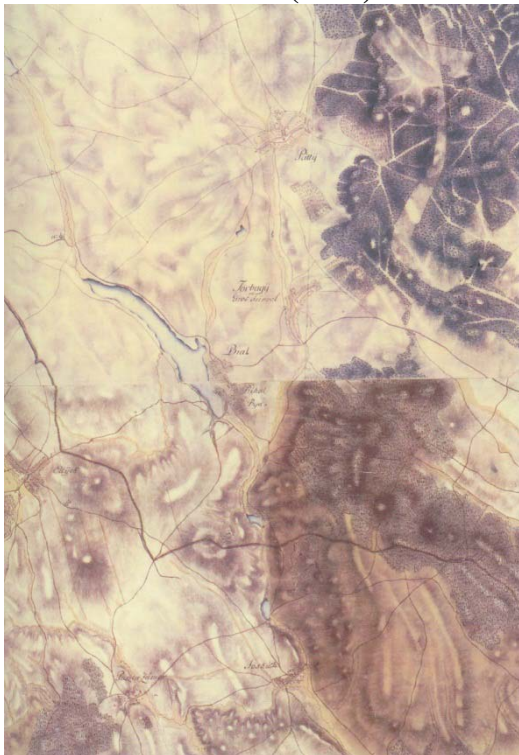
A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult településszerkezethez.

A mezőgazdasági területek tulajdonviszonyaiban történt változások a mezőgazdasági tájhasználatot, tájszerkezetet érdemben nem érintették, mivel a „nagytablás” szántóterületek művelése nem változott meg. Folytatódott a volt zártkerti, kiskertes területek egy részének - Peca-tó térsége, Katalin-hegy, Iharos, Naphegy - átalakulása üdülő- és lakóterületté.

Az újabb fejlesztési területek, különösen a lakóterületek iránti igény az 2005 óta tartó gazdasági válság következtében lassult.

A következő oldalakon bemutatott ábrák és táblázatok számozása a főanyag 12. fejezetének számozási sorrendjét követi.

12.9. ábra: Biatorbágy az I. Katonai felmérésen (1783)



12.10. ábra: Biatorbágy a II. Katonai felmérésen (1856-1860)

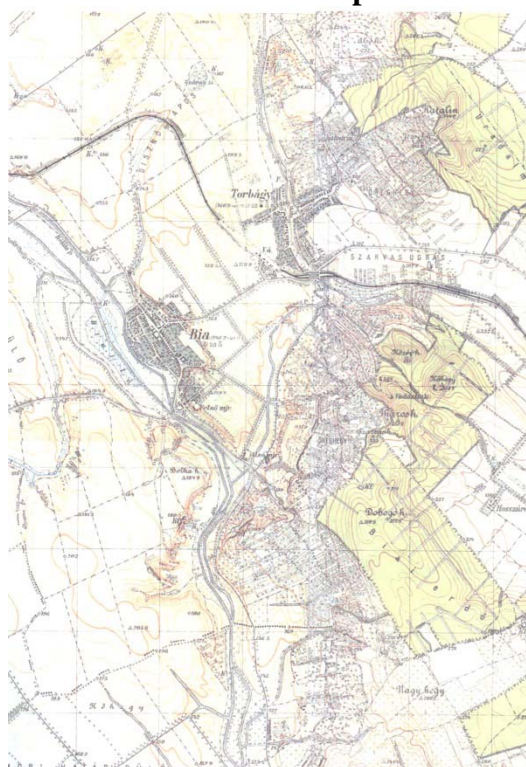


Forrás: Biatorbágy Helyi Értékvédelem, M-Teampannon Kft. 2005.

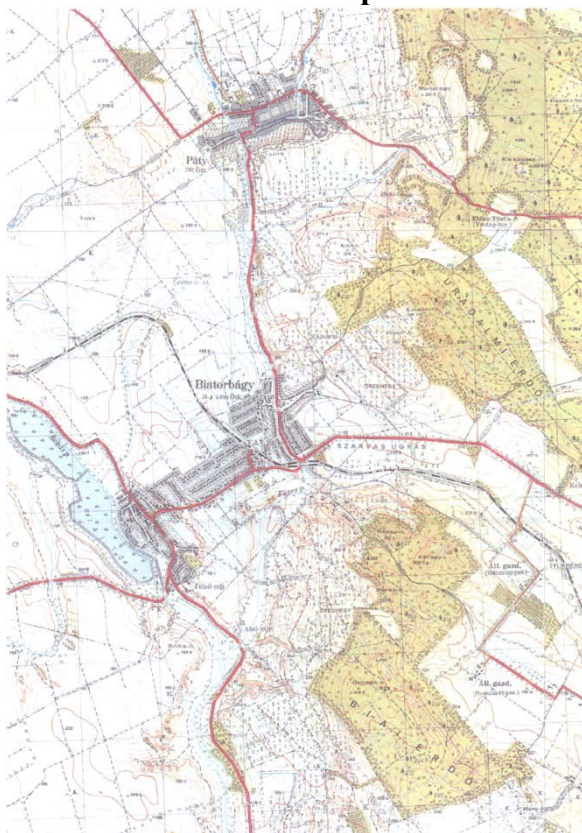
12.11. ábra: Biatorbágy a III. Katonai felmérésen (1882-1883)



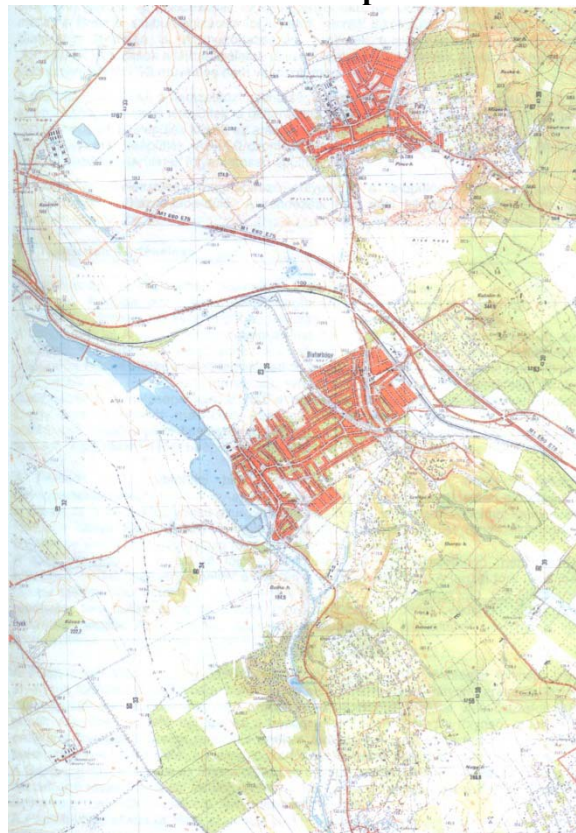
12.12. ábra: Biatorbágy az 1922. évi katonai térképen



12.13. ábra: Biatorbágy az 1955. évi katonai térképen



12.14. ábra: Biatorbágy az 1987. évi katonai térképen



Forrás: Biatorbágy Helyi Értékvédelem, M-Teampannon Kft. 2005.

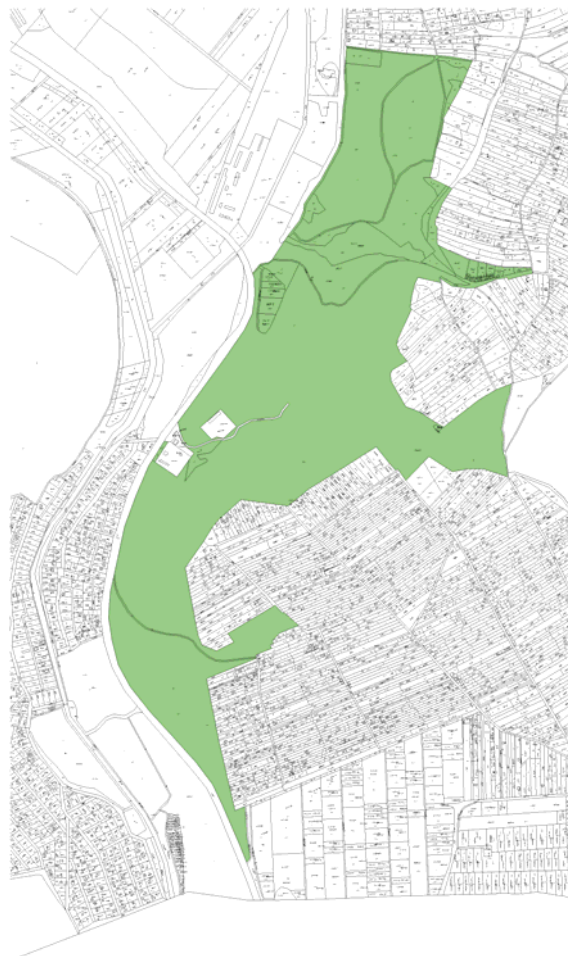
12.2. táblázat: A biatorbágyi ex lege védett barlangok jellemzői

#	Kat.sz.	Név	Hossz (m)	Vertikális kiterjedés (m)	Mélység (m)	Magasság (m)	Hrsz.
1.	4720-7	Bolha-hegyi hasadékbarang	25	6	6	0	0178/6
2.	4710-3	Guillotine-barlang	21	9	2	7	0132/24
3.	4710-1	Kőbeles-barlang	2.8	2.5	0.5	2	0135
4.	4710-2	Szilikózis-barlang	37	13	10	3	0132/24
5.	4710-4	Szinlő-barlang	15	4.5	1	3.5	0132/24

Forrás: Országos Barlangnyilvántartás, www.termeszetvedelem.hu

II. Helyi védett természeti területek értékeinek összefoglaló bemutatása:

1. A **Nyakaskő – Űrge-hegy Helyi Természetvédelmi Terület** 90 hektáron terül el az Űrge-hegy nyugati oldalán. A helyi védett természeti terület a nemzeti ökológiai hálózat magterületének, illetve az Érd-Tétényi plató Natura 2000 kiemelt jelentőségű természet megőrzési terület része. Kiemelkedő tájképi értékkel bír a terület névadó geológiai képződménye, a Nyakas-kő, és az Öreg-hegyen húzódó sziklaperem, a Madárszirt. A tájképi és földtani jelentőség mellett két értékes élőhely típus is gazdagítja a terület természeti értékeit: a sziklakibúvásos, gyér termőtalajú felszíneken a sziklagyepek, ezt váltja fel fokozatosan a termőréteg vastagabbá válása nyomán a lejtősztyepp, majd a karszt bokorerdő.²⁸ A területen a hajdani bányászat és a szőlőgazdálkodás is megtartandó értékeket hozott létre (pl. sziklába vájt pincék). Természetvédelmi célkitűzés a Nyakaskő – Űrge-hegy természetvédelmi területen a földtani, tájképi, kultúrtörténeti, biológiai értékek megőrzése, fenntartása és bemutatása.



2. A **Biai-halastó Helyi Természetvédelmi Terület** a város északnyugati felén helyezkedik el, a vízfelszín, a parti sávot és a tó délnyugati csücskénél húzódó nedves rétet foglalja magába 275 hektáron. A terület országos jelentőségű ökológiai folyosó része, zöldfolyosóként kapcsolódik hozzá a Disznó-lápa időszakos vízfolyás és mocsaras part menti gyepterületei. A természetvédelmi kezelés célja a több évszázados hagyománnyal bíró halgazdálkodás fenntartása, valamint a tó tájképi egységének megtartása, az ökológiai hálózat folytonosságának biztosítása.



²⁸ Forrás: <http://www.biatorbagy.org/elet-a-kovek-kozott/>

3. A **Forrás-völgy Helyi Természetvédelmi Terület** Biatorbágy belterületének szomszédságában húzódik: a Füzes-patakba torkolló, Forrás utcával párhuzamosan folyó kisvízfolyást parti füzi fel sávjának egy részével és forrásával. A kisvízfolyás forrása a Füzes-pataki torkolattól cca. 1 kilométerre található, a természetvédelmi terület kiterjedése 3 ha. A természetvédelmi kezelés célja elsősorban a forrás, mint ex lege védett természeti érték környezetének és víztisztaságának védelme, illetve a lakosság rekreációs igényének kiszolgálása.



4. A **Peca-tó Helyi Természetvédelmi Terület** Biatorbágy déli határán található, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része. A Benta-patak mentén 1956-ban került kialakításra a horgásztó és a környezetében elterülő zártkertes településrész, mely ma már üdülőtelep. A Peca-tó vízfelülete 3,2 ha, a partot is magába foglaló természetvédelmi terület pedig 4,5 ha. A tó vízutánpótlását három saját forrása mellett a Benta-patak vizének átszivattyúzása biztosítja. 2008-2011 között történt a tó biológiai remediációja, melynek köszönhetően vízminősége kiváló.²⁹ A XX. sz. előtt a vízfolyás mentén malmok működtek. A XVIII. és XIX. században készült katonai felmérések két malmot ábrázolnak, a Felső- és az Alsó-Malmot. A malmok működtetéséhez a patakat felduzzasztották és malomárkot alakítottak ki. Az Alsó-Malom tava a mai Peca-tó helyén volt.³⁰ A természetvédelmi kezelés célja a megőrzés, a természetszerű fejlesztés és a lakosság rekreációs igényeinek kiszolgálása – mely a tó keleti partján biztosított.



²⁹ Forrás: <http://www.biatorbagyipecato.hu/toinfo/>

³⁰ Forrás: <http://www.pecato.hu/2014/03/regi-malmok-pecato-helyen-helytortenet.html>

5. A **Bolha-hegy Helyi Természetvédelmi Terület**et a Pest Megyei Tanács a 96/1977.

VB határozattal nyilvánította védetté. A védett terület a Benta-patak mentén helyezkedik el mintegy 65 hektáron. A Bolha-hegyet a földtörténet miocén korszakában kialakult szarmata mészkő építi fel, mely az ún. sóskúti mészkő előfordulása a településen.

A sziklakibúvásos Bolha-hegyen sziklagyep vegetáció, a mélyebben fekvő mészkőre rakódott lösz rétegen pedig árvalányhajas löszpusztagyep alakult ki. A botanikai

értékek mellett az állatvilág számára is értékes a Bolha-hegy, a rovarok és kételtűek élőhelye, ragadozó madaraknak pedig fontos táplálkozó helye a védett terület. Kultúrtörténeti értéket képez a felhagyott mészkőbánya és az úgynevezett sziklaút, mely a sziklakibúváson fut keresztül, a mészkövet szállító szekerek vágják ki a nyomvonalát a puha kőzetbe. A természetvédelmi kezelés célja a kultúrtörténeti és természeti értékek megőrzése, a biológiai sokféleség fenntartása.



6. A **Biatorbágyi Kaptárkövek Helyi Természetvédelmi Terület** egy 3214 m²

kiterjedésű terület az Érd-Tétényi plató Natura 2000 területén belül. A kaptárkövek (összesen 10 db fülkével) a Kő-hegy déli oldalának tetején álló, három egymástól elkülöníthető sziklatömbön találhatók.

A természetvédelmi kezelés célja elsősorban a megőrzés, állagmegóvás, ezen túl pedig a bemutatás és kutatás.



III. Biatorbágy közigazgatási területét érintő Natura 2000 védettségének indoka, előforduló értékek

Biatorbágy közigazgatási területét az **Érd-Tétényi plató (HUDI20017)** kiemelt jelentőségű természet megőrzési terület érinti.

Érintett területek Biatorbágy közigazgatási területén belül: a **Biai-erdő, a Gesztenyés és az Öreg-hegy** térsége.

Érintett helyrajzi számok Biatorbágy közigazgatási területén belül: 0105/1, 0112, 0113/1, 0118, 0119, 0120/2d, 0120/3, 0132/3, 0132/18, 0132/19, 0132/20, 0132/21, 0132/22, 0132/23, 0132/24, 0133, 0134/1, 0134/2, 0135 hrsz.

A Natura 2000 terület kijelölésének célja a jó állapotú szubpannon sztyeppék, pannon sziklagyepek természetszerű szerkezetének, fajkészletének megőrzése. A jelölő fajok populáció nagyságának megőrzése, az elterjedési terület csökkenésének megelőzése. Nem véghasználható a tíz éves erdőtervezési cikluson belül - jelölő élőhely típusonként vizsgálva -több idős erdőállomány, mint amennyi korosodásával belép a hasonló ökológiai funkciót ellátni képes korosztályokba. A jelölő erdei élőhelyek állományaiban a tájidegen fajok elegyaránya nem növekedhet.

A teljes Natura terület kiterjedése 1164,85 ha. Biatorbágy, Sóskút, Érd, Törökbálint, Diósd, és Budapest XXII. kerületének közigazgatási területét érinti. Hat területegységből áll. A fiatal – lajta, szarmata és a szélein pannon, pleisztocén – üledékrétegekből felépülő mészkőfennsíkba több aszóvölgy is bevágódik. A fennsíkot néhol vékony löszlepel borítja. Ennek, és a homokká aprózódó mészkőnek köszönhető, hogy középhegységi és alföldi fajok sajátos keveredése jellemzi ezeket az élőhelyeket. Legmagasabb része, a Biai-hegyek, már alacsony középhegységi jellegű, erdős terület, látványos sziklaletörésekkel. A Budapesti Agglomeráció erőteljesen fejlődő térsége – forgalmas vasútvonalak, autópályák, autóutak és a közelükben kiépülő kereskedelmi-szolgáltató övezetek, lakóparkok darabolják fel, illetve szegélyezik. A térség egykori katonai bázisai ma már döntően beépítésre szánt területek, vagy ipari célokra használt területek. Számos kisebb-nagyobb kőfejtő tagolja a tájat. A mezőgazdasági művelés, legeltetés felhagyása, a gyepek nagymértékű cserjésedése jellemző. A terület nagy része üzemtervezett erdő. Jellemző az inváziós fajok térhódítása (pl. bálványfa, fehér akác stb.).

Jelentősebb előforduló, védett növényfajok:

Natura 2000 fajok: leánykökörcsin (*Pulsatilla grandis*), Magyar gurgolya (*Seseli leucospermum*), Piros kígyószisz (*Echium russicum*), Homoki nőszirm (*Iris humilis ssp. arenaria*), Homoki kikerics (*Colchicum arenarium*)

Védett növényfajok: Apró vetővirág (*Sternbergia colchiciflora*), Sárga len (*Linum flavum*), Nagy pacsirtafű (*Polygala major*), Nagy ezerjófű (*Dictamnus albus*), Magyar zergevirág (*Doronicum hungaricum*), Pézsmahagyma (*Allium moschatum*)

Jelentősebb előforduló védett állatfajok:

Natura 2000 fajok: Budai szakállasmoly (*Glyphipterix loricatella*), Magyar tarsza (*Isophya costata*), Magyar futrinka (*Carabus hungaricus*), Eurázsiai rétisáska (*Stenobothrus eurasius*), Nagy höscicnér (*Cerambyx cerdo*), Nagy szarvasbogár (*Lucanus cervus*), Gyászscincér

(*Morimus funereus*), Magyar ősziaszoló (*Chondrosoma fiduciarium*), Füstösszárnyú ősziaszoló (*Lignyoptera fumidaria*)

Védett állatfajok: Tarka szemeslepke, (*Chazara briseis*), Bikapók (*Eresus cinnabarius*), Búbos banka (*Upupa epops*), Pannon gyík (*Ablepharus kitaibelii*), Gyurgyalag (*Merops apiaster*), Nagy örgébics (*Lanius excubitor*), Kis pávaszem (*Eudia pavonia*)

12.3. táblázat: Védelemmel nem rendelkező helyi természeti értékek

Sorsz.	Megnevezés	Területi azonosító
1.	Hársfasor	Alkotmány u. 2316/1 hrsz-ú telek
2.	Fasor	Meggyfa utca
5.	Facsoport	Szent László u. 33. sz.előtt
6.	Diófasor	Szent László utca 25-29.; 30-36. Sz közötti szakaszon
7.	Facsoport	Damjanich u. hrsz 1947; 1946 előtt
8.	Facsoport	Damjanich u. 1. sz. előtt
9.	Cseresznyefa	Kárpáti u. hrsz 1948
10.	Fasor és szoliter fák	hrsz 1519/32 (Viadukt u. eleje, Gyógyszergyártó telke)
11.	Fasor	Hotel előtt, Viadukt utca eleje
12.	Facsoportok	hrsz 1518/3; 1518/15; 1518/16 sz. telkek (Ybl M. sétány és Viadukt u. között)
13.	Facsoport	Viadukt u. hrsz 1518/4 sz. volt vasutasház
15.	Facsoport	Viadukt u., Vasút u. sarok hrsz 1518/8
17.	Platánfák	hrsz 1518/8; Ybl M. sétány, Baross G. u. között az üzletek mögötti parkoló utcában
18.	Diófa	Vasút utca 6.
20.	Diófasor	Ady Endre u.
21.	Hársfa	Ady Endre u. 21.sz. udvara
22.	Diófa	Ady E. 19. ház előtt
23.	Feketefenyő hársfa egy.	Táncsics M. u. 13.
24.	Akácfa	Ferenc u. 45. Házsarok
25.	Hársfa	Ferenc u. 44. előtt
26.	Diófasor	Ferenc u. 35-43. Szakasz
27.	Diófa	Ferenc u. 44. Előtt
28.	Diófasor	Tavaszi u. - Ferenc u. és Székely u. között
29.	Diófasor	Ferenc u. 47-51. sz.
30.	Diófasor	Székely u.- Tavasz u. Ybl M. s. között
32.	Facsoport	Baross G. u. 13. - szemben
33.	Facsoport	Baross G. u. 10-11.
34.	Facsoport	Ybl M. s. 17.
35.	Facsoport	Vasút u., Bethlen G. u. találkozási

37.	Diófásor	Jókai M. u. 16.
38.	Platánfák	Szabadság út 14. Előtt
39.	Facsoport	Szabadság út (hrsz 963/2) - Széchenyi u. sarok
40.	Vadgesztenye	Széchenyi u. 2. előtt
42.	Oszlopos tölgyfásor	Sándor-Metternich kastély előtt, Gárdonyi és Petőfi köz közötti szakasz
43.	Nyárfák platánok csop.	Szentháromság tér 4.
45.	Nyárfa	hrsz 108
46.	Fásor	Rákóczi F. u.
48.	Nyárfásor	Levente u. kastély telé eső terület
50.	Diófa	Gábor Á. 14. Előtt
51.	Rezgőnyárok	Árpád u.15. - Határ u. sarok; Álmos vezér u. - Határ u. sarok
53.	Facsoport	Iharos út Füzes-patakot átívelő híd környezete
54.	Juharfák	hrsz 3436/7
55.	Facsoport és diófásor	hrsz 3807/1 és hrsz 3805
56.	Diófa	hrsz 4330
57.	Fásor	Szilfa u. bal oldalán
58.	Diófa	hrsz 4350/1
60.	Nyárfák	hrsz 0133
62.	Facsoport	Horgász sétány (hrsz 6891-6902)
64.	Facsoport	hrsz 043/4 (Szt Antal káp.körny.)
66.	Közpark	hrsz 1982; 1984/1; 1983; 1985 - Füzes-patak menti zöldsáv
67.	Közpark	Fő tér
70.	Közp. Ügy. Szolg. kertje	hrsz 1512 Baross G u. 2/a
72.	Közpark	Géza fejedelem u. Rozmaring u. sarok (hrsz 499/25)
76.	Disznólápa-patak térsége	Bia NY-i oldalán a Halastóba érkező patakvölgy
77.	Füzes-patak völgye	Bia és Torbágy között ÉNY-DK; majd a Viadukt után D-i irányba forduló vízfolyás
79.	Szily kápolna	Iharos hrsz 0113/1
87.	Iharosi-rét	hrsz 0102

89.	Biai erdő	
90.	Torbágyi erdő	
92.	Nyárfa – Sulteisz kanyar	
93.	Úrge-hegyi kút	Nyakaskő és Úrgehegy közötti völgy
95.	Nyárfasor	

Forrás: Táji és természeti értékek katasztere, 5/2006.(05.25.) Ör. sz. rendelet

12.4. táblázat: A biatorbágyi egyedi tájértékek katasztere

Sorszám	Megnevezés	Típus
1.	Külterületi pince	Pince
2.	Külterületi pince	Pince
3.	Külterületi pince	Pince
4.	Külterületi pince	Pince
5.	Kőtömb, kőhalmaz	Szobor
6.	Külterületi pince	Pince
7.	Külterületi pince	Pince
8.	Külterületi pince	Pince
9.	Külterületi pince	Pince
10.	Külterületi pince	Pince
11.	Borbála kápolna	Kápolna
12.	Kőtömb, kőhalmaz	Szobor
13.	Kőtömb, kőhalmaz	Szobor
14.	Külterületi pince	Pince
15.	Külterületi pince	Pince
16.	Külterületi pince	Pince
17.	Régi sírkövek a torbágyi temetőben	Sírkő
18.	Külterületi pince	Pince
19.	Külterületi pince	Pince
20.	Útszéli kereszt és jegenyesor (1979)	Feszület
21.	Külterületi pince	Pince
22.	Külterületi pince	Pince
23.	Kőtömb, kőhalmaz	Szobor
24.	Külterületi pince	Pince
25.	Külterületi pince	Pince
26.	Kápolna	Kápolna
27.	Református temető	Halastó
28.	Kápolna	Kápolna
29.	Külterületi pince	Pince
30.	Terméskő-út	Jellegzetes gyalogút; kocs út
31.	Külterületi pince	Pince
32.	Régi nyomóskút a Hunyadi utcában	Kút
33.	Útmenti feszület a Jókai utcánál	Feszület
34.	Külterületi pince	Pince
35.	Madármegfigyelő hely	Fészkelőhely; táplálkozóhely; migrációs útvonal; mester-ségesen kialakított élőhely
36.	Külterületi pince	Pince
37.	Reil temető kereszt	Feszület
38.	Külterületi pince	Pince
39.	Külterületi pince	Pince
40.	Biatorbágy Patika kereszt	Feszület
41.	Külterületi pince	Pince
42.	Tóparti-dűlő	Római kori épület
43.	Vadgesztenyeerdő és sziklaképződmények (1979)	Szikla

Sorszám	Megnevezés	Típus
44.	Külterületi pince	Pince
45.	Külterületi pince	Pince
46.	Külterületi pince	Pince
47.	Hosszú-rétek	Római kori épület
48.	Kerekeskút a Vörösmarty utcában	Kút
49.	Öreg-hegy	Római kori épület
50.	Külterületi pince	Pince
51.	Iharos-Szily-féle sírkápolna	Kápolna
52.	Külterületi pince	Pince
53.	Külterületi pince	Pince
54.	Kőtömb, köhalmaz	Szobor
55.	Külterületi pince	Pince
56.	Idős hársfa a Szabadság utcában	Fa; jellegfa
57.	Külterületi pince	Pince
58.	Külterületi pince	Pince
59.	Milleniumi széekelykapu	Emlékmű; emlékszóbor; emlékoszlop; emléktábla
60.	Külterületi pince	Pince
61.	Régi sírkövek a biai katolikus temetőben	Sírkő
62.	Öntöttvas kút a Fő utcában	Kút
63.	II. világháborús emlékmű és környezete	Emlékmű; emlékszóbor; emlékoszlop; emléktábla
64.	Szent Vendel-szóbor	Szentekek szobra
65.	Külterületi pince	Pince
66.	Külterületi pince	Pince
67.	Külterületi pince	Pince
68.	Külterületi pince	Pince
69.	Külterületi pince	Pince
70.	Biatorbágy temető Kálvária	Feszület
71.	Templom	Templom
72.	Schmidt kereszt	Feszület
73.	Templomrom	Romemlék
74.	Külterületi pince	Pince
75.	Külterületi pince	Pince
76.	Külterületi pince	Pince
77.	Külterületi pince	Pince
78.	Külterületi pince	Pince
79.	Külterületi pince	Pince
80.	Kukorica-dűlő, Tópark	Római kori épület
81.	Emlékmű az 100 éves kereszttyénség emlékére	Emlékmű; emlékszóbor; emlékoszlop; emléktábla
82.	Külterületi pince	Pince
83.	Külterületi pince	Pince
84.	Emlékmű, szóbor, egyedülálló oszlop	Szóbor
85.	Külterületi pince	Pince
86.	Külterületi pince	Pince

Sorszám	Megnevezés	Típus
87.	Római Katolikus temető, Temetőkápolna (1979)	Temető
88.	Egyedülálló, kimagasló szikla	Szikla
89.	Külterületi pince	Pince
90.	Temetői fészület (1925) a biai katolikus temetőben	Fészület
91.	Kőtömb, kőhalmaz	Szobor
92.	Külterületi pince	Pince
93.	Külterületi pince	Pince
94.	Külterületi pince	Pince
95.	Biatorbágy Szent István úti kereszt	Fészület
96.	Külterületi pince	Pince
97.	Külterületi pince	Pince
98.	Külterületi pince	Pince
99.	Vörös (Orbán)-kereszt	Fészület
100.	Külterületi pince	Pince
101.	Fehér kereszt	Fészület
102.	Torbágyi temetőkápolna	Kápolna
103.	Külterületi pince	Pince
104.	Külterületi pince	Pince
105.	Külterületi pince	Pince
106.	Külterületi pince	Pince
107.	Külterületi pince	Pince
108.	Külterületi pince	Pince
109.	BW kereszt	Fészület
110.	Külterületi pince	Pince
111.	Külterületi pince	Pince
112.	I. Béla dombormű	Emlékmű; emlékszobor; emlékoszlop; emléktábla
113.	Régi vasút nyomvonala	Töltésút
114.	Külterületi pince	Pince
115.	Külterületi pince	Pince
116.	Külterületi pince	Pince
117.	Zöldútjelző oszlop a Viadukt alatt	
118.	Külterületi pince	Pince
119.	Kőtömb, kőhalmaz	Szobor
120.	Öreg-hegy	Erődítés
121.	Külterületi pince	Pince
122.	Külterületi pince	Pince
123.	Külterületi pince	Pince
124.	Külterületi pince	Pince
125.	Külterületi pince	Pince
126.	Külterületi pince	Pince
127.	Biatorbágy Szent István úti kereszt	Fészület
128.	Pincesor	pincesor
129.	Szent Flórián kápolna (1979)	Kápolna
130.	Külterületi pince	Pince
131.	Régi sírkövek a biai református temetőben	Sírkő

Sorszám	Megnevezés	Típus
132.	Országzászló	Emlékmű; emlékszobor; emlékoszlop; emléktábla
133.	Külterületi pince	Pince
134.	Külterületi pince	Pince
135.	Kerekeskút a torbágyi temetőben	Kút

Forrás: Egyedi tájértékek katasztere, www.tajertektar.hu

MELLÉKLET – AZ 1.17. KÖRNYEZETVÉDELEM C. FEJEZETHEZ

17.5. táblázat: Biatorbágy összesített kibocsátási anyagai légszennyező anyagokra

Szennyezőanyag	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 - Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂	<0,5	7	<0,5	6	12	1
104 - Pentán	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
105 - Hexán	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
110 - Etilén	<0,5	<0,5	<0,5	1	2	2
150 - Benzol	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
151 - Toluol	1 463	120	295	168	90	47
152 - Xilolok	596	119	39	41	34	37
157 - Etil-benzol	100	19	6	5	37	37
162 - Propil-benzol	8	<0,5	9	32	<0,5	<0,5
163 - 1,2,4,-Trimetil-benzol (Pseudokumol)	7	<0,5	62	2	<0,5	<0,5
164 - Trimetil-benzolok	<0,5	<0,5	16	<0,5	<0,5	<0,5
165 - Izo-propil-benzol / kumol; metil-etil-benzol /	33	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
2 - Szén-monoxid	207	412	344	262	343	314
24 - Foszforsav	<0,5	<0,5	<0,5	1	4	<0,5
246 - Vinil-acetát / ecetsav-vinil- észter /	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	1	1
261 - METOXI PROPIL-(2)- ACETÁT	<0,5	6	<0,5	<0,5	<0,5	76
266 - Butil-alkohol (szekunder- butanol) / butanol-2 /	12	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
3 - Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	715	564	529	401	447	486
301 - Etil-alkohol / etanol /	250	9	66	68	71	68
302 - Propil-alkolok	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
304 - Butil-alkoholok	1	4	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
307 - Izo-propil-alkohol	3 508	17	870	534	81	150
308 - Butil-alkohol (primer- butanol) / butanol-1 /	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	18
310 - Formaldehid	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
312 - Aceton	789	36	211	186	31	26
313 - Metil-etil-kezon / 2-butanon /	2 386	16	2 121	5 762	31	27
316 - Metil-izobutil-kezon / 4- metil-2-pentanon; izobutil-metil- kezon /	21	4	10	6	5	3
317 - Diaceton-alkohol	560	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
320 - Metil-acetát / ecetsav-metil- észter /	24	22	1	<0,5	<0,5	<0,5

321 - Etil-acetát / ecetészter; ecetsav-etil-észter /	8 980	63	1 041	2 973	64	63
323 - Butil-acetát / ecetsav-butyl- észter /	3 249	131	368	946	80	112
326 - Izo-butyl-acetát	<0,5	102	14	11	4	3
331 - Butyl-glikol-acetát	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	2
334 - Etilén-glikol-acetát	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	13
360 - Etilén-glikol-monobutyl-éter / 2-butoxi-etanol;butyl-glikol /	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
469 - Tetrahydrofuran	<0,5	2	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
500 - Benzin mint C, ásványolajból	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
52 - Ólom és szervesetlen vegyületei Pb-ként	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
598 - Paraffin-szénhidrogének C9- tól	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	7
600 - Izo-propil-acetát	326	<0,5	10	36	<0,5	<0,5
618 - Di-izobutyl-ke-ton / 2,6- dimetil-heptán-4-on /	23	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
7 - Szilárd anyag	281	222	235	267	210	25
736 - Propilén-glikol-monometil- éter / metil-proxitol; 1-metoxi-2- propanol /	<0,5	6	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
84 - Ón és vegyületei Sn-ként	1	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
933 - 3C osztályba tartozó anyagok összesen (SPECIFIKUS)	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
999 - SZÉN-DIOXID	95 071	1 089 628	582 964	743 538	844 243	851 971
Összesen	118611	1091509	589211	755246	845790	853489

Forrás LAIR - Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer -OKIR

17.6. táblázat: A bejelentett pontforrással rendelkező telephelyek éves szennyezőanyag kibocsátása 2012-ben csökkenő sorrendben

Rangsor	Telephely	Szennyezőanyag	Mennyiség [kg/év]
1	SCANIA Hungária Kft. GÉPJÁRMŰKERESKEDÉS ÉS SZERVIZ - KÖZPONT (2051 Biatorbágy ROZÁLIA PARK 1.)	999 - SZÉN-DIOXID	431 832
2	Premier Outlets Center Kft. PREMIER OUTLETS CENTER (2051 Biatorbágy Budaörsi út 4.)	999 - SZÉN-DIOXID	226 162
3	Andreas Stihl Kereskedelmi Kft / ANDREAS STIHL KERESKEDELMI KFT. IRODAHÁZ+RAKTÁR (2051 Biatorbágy PAUL HARTMANN U. 4)	999 - SZÉN-DIOXID	72 946
4	SCANFIL Magyarország Kft. SCANFIL GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy Rozália Park 5-7.)	999 - SZÉN-DIOXID	61 529
5	Tammerneon-Európa Kft. TELEPHELY (2051 Biatorbágy ROZÁLIA PARK)	999 - SZÉN-DIOXID	30 637

6	European Truck Center Kft GÉPJÁRMŰ JAVÍTÓ (2052 Biatorbágy Paul Hartmann u. 6.)	999 - SZÉN-DIOXID	26 496
7	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	999 - SZÉN-DIOXID	1 995
8	Lindab Építőipari Kft ÉPÍTÉS (2051 Biatorbágy ÁLLOMÁS U. 1/A.)	3 - Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	289
9	Ébner Gyuláné FÉMÖNTŐ MŰHELY (2051 Biatorbágy Bethlen Gábor u. 31.)	999 - SZÉN-DIOXID	202
10	Autocolor Festékgyártó És Forgalmazó Kft FESTÉKGYÁRTÓ ÜZEM ÉS KERESKEDEÉS (2051 Biatorbágy ERDŐVÁRI IPARTELEP)	999 - SZÉN-DIOXID	172
11	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	307 - Izo-propil-alkohol	150
12	SCANIA Hungária Kft. GÉPJÁRMŰKERESKEDEÉS ÉS SZERVIZ - KÖZPONT (2051 Biatorbágy ROZÁLIA PARK 1.)	2 - Szén-monoxid	130
13	Lindab Építőipari Kft ÉPÍTÉS (2051 Biatorbágy ÁLLOMÁS U. 1/A.)	2 - Szén-monoxid	126
14	SCANIA Hungária Kft. GÉPJÁRMŰKERESKEDEÉS ÉS SZERVIZ - KÖZPONT (2051 Biatorbágy ROZÁLIA PARK 1.)	3 - Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	124
15	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	261 - METOXI PROPIL- (2)-ACETÁT	76
16	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	301 - Etil-alkohol / etanol /	55
17	Bia-Color Bt AUTÓSZERELŐ MŰHELY (2051 Biatorbágy REZEDA U. 1.)	323 - Butil-acetát / ecetsav-butil-észter /	49
18	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	321 - Etil-acetát / ecetészter; ecetsav-etil- észter /	47
19	Premier Outlets Center Kft. PREMIER OUTLETS CENTER (2051 Biatorbágy Budaörsi út 4.)	2 - Szén-monoxid	38
20	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	323 - Butil-acetát / ecetsav-butil-észter /	36
21	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	157 - Etil-benzol	34
22	Premier Outlets Center Kft. PREMIER OUTLETS CENTER (2051 Biatorbágy Budaörsi út 4.)	3 - Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	33
23	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	151 - Toluol	33
24	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	313 - Metil-etil-keton / 2- butanon /	27
25	Andreas Stihl Kereskedelmi Kft / ANDREAS STIHL KERESKEDELMI KFT. IRODAHÁZ+RAKTÁR (2051 Biatorbágy PAUL HARTMANN U. 4)	3 - Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	19
26	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	152 - Xilolok	18
27	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	308 - Butil-alkohol (primer-butanol) / butanol- 1 /	18
28	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	312 - Aceton	17
29	Asztalosok Minőségi Kft. ASZTALOS ÜZEM (2051 Biatorbágy NAGY U. 34.)	7 - Szilárd anyag	16
30	Asztalosok Minőségi Kft. ASZTALOS ÜZEM (2051 Biatorbágy NAGY U. 34.)	151 - Toluol	14

31	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	334 - Etilén-glikol-acetát	13
32	SCANFIL Magyarország Kft. SCANFIL GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy Rozália Park 5-7.)	2 - Szén-monoxid	13
33	Alpine Kft ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy BUDAI ÚT 1.)	323 - Butil-acetát / ecetsav-butil-észter /	12
34	SCANFIL Magyarország Kft. SCANFIL GYÁRTÓ ÜZEM (2051 Biatorbágy Rozália Park 5-7.)	3 - Nitrogén oxidok (NO és NO2) mint NO2	11
35	Asztalosok Minőségi Kft. ASZTALOS ÜZEM (2051 Biatorbágy NAGY U. 34.)	323 - Butil-acetát / ecetsav-butil-észter /	10
36	Bia-Color Bt AUTÓSZERELŐ MŰHELY (2051 Biatorbágy REZEDA U. 1.)	321 - Etil-acetát / ecetészter; ecetsav-etil- észter /	9
37	Bia-Color Bt AUTÓSZERELŐ MŰHELY (2051 Biatorbágy REZEDA U. 1.)	301 - Etil-alkohol / etanol /	9
38	Asztalosok Minőségi Kft. ASZTALOS ÜZEM (2051 Biatorbágy NAGY U. 34.)	312 - Aceton	9
39	Autocolor Festékgárto És Forgalmazó Kft FESTÉKGYÁRTÓ ÜZEM ÉS KERESKEDEÉS (2051 Biatorbágy ERDŐVÁRI IPARTELEP)	152 - Xilolok	8
40	European Truck Center Kft GÉPJÁRMŰ JAVÍTÓ (2052 Biatorbágy Paul Hartmann u. 6.)	3 - Nitrogén oxidok (NO és NO2) mint NO2	7
41	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	152 - Xilolok	7
42	Asztalosok Minőségi Kft. ASZTALOS ÜZEM (2051 Biatorbágy NAGY U. 34.)	321 - Etil-acetát / ecetészter; ecetsav-etil- észter /	7
43	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	598 - Paraffin- szénhidrogének C9-től	7
44	Lindab Építőipari Kft ÉPÍTÉS (2051 Biatorbágy ÁLLOMÁS U. 1/A.)	7 - Szilárd anyag	5
45	Autocolor Festékgárto És Forgalmazó Kft FESTÉKGYÁRTÓ ÜZEM ÉS KERESKEDEÉS (2051 Biatorbágy ERDŐVÁRI IPARTELEP)	323 - Butil-acetát / ecetsav-butil-észter /	5
46	Andreas Stihl Kereskedelmi Kft / ANDREAS STIHL KERESKEDELMI KFT. IRODAHÁZ+RAKTÁR (2051 Biatorbágy PAUL HARTMANN U. 4)	2 - Szén-monoxid	5
47	Asztalosok Minőségi Kft. ASZTALOS ÜZEM (2051 Biatorbágy NAGY U. 34.)	152 - Xilolok	4
48	Asztalosok Minőségi Kft. ASZTALOS ÜZEM (2051 Biatorbágy NAGY U. 34.)	301 - Etil-alkohol / etanol /	4
49	Autocolor Festékgárto És Forgalmazó Kft FESTÉKGYÁRTÓ ÜZEM ÉS KERESKEDEÉS (2051 Biatorbágy ERDŐVÁRI IPARTELEP)	316 - Metil-izobutil- keton / 4-metil-2- pentanon; izobutil-metil- keton /	3
50	Asztalosok Minőségi Kft. ASZTALOS ÜZEM (2051 Biatorbágy NAGY U. 34.)	326 - Izo-butil-acetát	3
51	Tammerneon-Európa Kft. TELEPHELY (2051 Biatorbágy ROZÁLIA PARK)	3 - Nitrogén oxidok (NO és NO2) mint NO2	2
52	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	7 - Szilárd anyag	2
53	Lindab Építőipari Kft ÉPÍTÉS (2051 Biatorbágy ÁLLOMÁS U. 1/A.)	110 - Etilén	2
54	Autocolor Festékgárto És Forgalmazó Kft FESTÉKGYÁRTÓ ÜZEM ÉS KERESKEDEÉS (2051 Biatorbágy ERDŐVÁRI IPARTELEP)	157 - Etil-benzol	2

55	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	331 - Butil-glikol-acetát	2
56	European Truck Center Kft GÉPJÁRMŰ JAVÍTÓ (2052 Biatorbágy Paul Hartmann u. 6.)	2 - Szén-monoxid	2
57	WEST-98 Autójavító Bt. AUTÓJAVÍTÓ MŰHELY (2051 Biatorbágy Viola u. 1068/2. hrsz.)	3 - Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	1
58	Autocolor Festékgyártó És Forgalmazó Kft FESTÉKGYÁRTÓ ÜZEM ÉS KERESKEDEÉS (2051 Biatorbágy ERDŐVÁRI IPARTELEP)	7 - Szilárd anyag	1
59	Ébner Gyuláné FÉMÖNTŐ MŰHELY (2051 Biatorbágy Bethlen Gábor u. 31.)	7 - Szilárd anyag	1
60	Lindab Építőipari Kft ÉPÍTÉS (2051 Biatorbágy ÁLLOMÁS U. 1/A.)	246 - Vinil-acetát / ecetsav-vinil-észter /	1
61	SCANIA Hungária Kft. GÉPJÁRMŰKERESKEDEÉS ÉS SZERVIZ - KÖZPONT (2051 Biatorbágy ROZÁLIA PARK 1.)	1 - Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂	1
62	Bia-Color Bt AUTÓSZERELŐ MŰHELY (2051 Biatorbágy REZEDA U. 1.)	157 - Etil-benzol	1

Forrás LAIR - Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer -OKIR

17.7. táblázat: Hulladékfőcsoportok szerinti megoszlás Biatorbágyon 2012-ben

Hulladék főcsoport	Nem veszélyes (kg)	Veszélyes (kg)	Összesen (kg)
01 - Ásványok kutatásából, bányászatából, köftejtésből, fizikai és kémiai kezeléséből származó hulladékok	6 680	0	6 680
02 - Mezőgazdasági, kertészeti, vízkultúrás termelésből, erdőgazdaságból, vadászatból, halászatból, élelmiszer előállításból és feldolgozásból származó hulladékok	26 355	0	26 355
06 - Szervetlen kémiai folyamatokból származó hulladékok	0	180	180
07 - Szerves kémiai folyamatokból származó hulladékok	62 751	2 664	65 415
08 - Bevonatok (festékek, lakkok és zománcok), ragasztók, tömítőanyagok és nyomdafestékek termeléséből, kiszerezéséből, forgalmazásából és felhasználásából származó hulladékok	45 093	50 696	95 789
10 - Termikus gyártásfolyamatokból származó hulladékok	0	4 944	4 944
11 - Fémek és egyéb anyagok kémiai felületkezeléséből és bevonásából származó hulladékok; nem vas fémek hidrometallurgiai hulladékai	0	13 990	13 990
12 - Fémek, műanyagok alakításából, fizikai és mechanikai felületkezeléséből származó hulladékok	427 803	870	428 673
13 - Olajhulladékok és folyékony üzemanyagok hulladékai (kivéve az étolajokat, valamint a 05, 12 és 19 fejezetekben felsorolt hulladékokat)	0	275 512	275 512
14 - Szerves oldószer-, hűtőanyag- és hajtógáz hulladékok (kivéve 07 és 08)	0	708	708
15 - Hulladékká vált csomagolóanyagok; közelebből nem meghatározott abszorbensek, törlőkendők, szűrőanyagok és védőruházat	998 794	45 099	1 043 893

16 - A jegyzékben közelebből nem meghatározott hulladékok	50 898	35 886	86 784
17 - Építési és bontási hulladékok (beleértve a szennyezett területekről kitermelt földet is)	2 545 799	1 260	2 547 059
19 - Hulladékkezelő létesítményekből, szennyvizet keletkezésük telephelyén kívül kezelő szennyvíztisztítókból, illetve az ivóvíz és ipari vízszolgáltatásból származó hulladékok	3 344 310	1 395	3 345 705
20 - Települési hulladékok (háztartási hulladékok és az ezekhez hasonló, kereskedelmi, ipari és intézményi hulladékok), beleértve az elkülönítetten gyűjtött hulladékokat is	503 482	1 648	505 130
Végösszeg	8 011 965	434 852	8 446 817

Forrás: HIR – Hulladékgazdálkodási Információs Rendszer - OKIR

17.8. táblázat: A legnagyobb hulladéktermelők Biatorbágyon 2012-ben

Rangsor	Adatszolgáltató ügyfél	Hulladékmennyiség (kg)
1	Biatorbágyi Vízművek Kft. - SZENNYVÍZTELEP	
2	Budajenői Vízművek Kft. - SZENNYVÍZTELEP	1 669 420
3	SCANFIL Magyarország Kft. - SCANFIL GYÁRTÓ ÜZEM	1 555 009
4	Torbágy-Kert Kft. - JÁRMŰTELEPHELY	899 560
5	Alpine Kft - ELEKTRONIKAI ALKATRÉSZ GYÁRTÓ ÜZEM	678 391
6	ALDI Magyarország Élelmiszer Bt. - TELEPHELY	668 957
7	Lindab Építőipari Kft - ÉPÍTÉS	472 378
8	Gerecse House Kft. - TELEPHELY	228 740
9	Premier Outlets Center Kft. - PREMIER OUTLETS CENTER	197 430
10	Jungheinrich Hungária Fejlesztési És Tanácsadó Korlátolt Felelősségi Társaság - GÉPJÁRMŰJAVÍTÓ TELEP	67 195
11	Tulipan Park A Kft. - TULIPÁN PARK	50 280
12	PRISTA OIL HUNGARY KFT. - TELEPHELY	43 110
13	ENGLMAYR HUNGÁRIA KFT. - SZÁLLÍTMÁNYOZÁSI TELEPHELY	41 130
14	SCANIA Hungária Kft. - GÉPJÁRMŰKERESKEDÉS ÉS SZERVIZ - KÖZPONT	33 144
15	KRUPP és Trs. Kft. - ÉLELMISZER ÁRUHÁZ	29 818
16	Truckquarius Szolgáltató Kft. - TELEPHELY	24 500
17	Almádi Truck Kft. - TELEPHELY	22 935
18	Michael Huber Hungaria Nyomdafesték Kereskedelmi és Gyártó Kft - MICHAEL HUBER HUNGARIA KFT.	17 635
19	Tubosider Kft. - TELEPHELY	14 905
20	European Truck Center Kft - GÉPJÁRMŰ JAVÍTÓ	13 925
21	Hanaro Hungary Kft. - LOGISZTIKAI KÖZPONT	10 839
22	Atlas Copco Kft. - TELEPHELY	10 166
23	Bau-Trans Budapest Nemzetközi Fuvarozó És Szolgáltató Kft - TELEPHELY	8 350
24	Holczer Tiborné - TELEPHELY	3 970
25	FERME Kft - TELEPHELY	3 878
26	Kárpátia Logisztikai Kft. - LOGISZTIKAI TELEP ÉS HŰTŐHÁZ	2 800
27	Profi-Bagger Építőipari Gépkereskedelmi Kft - TELEPHELY	2 797

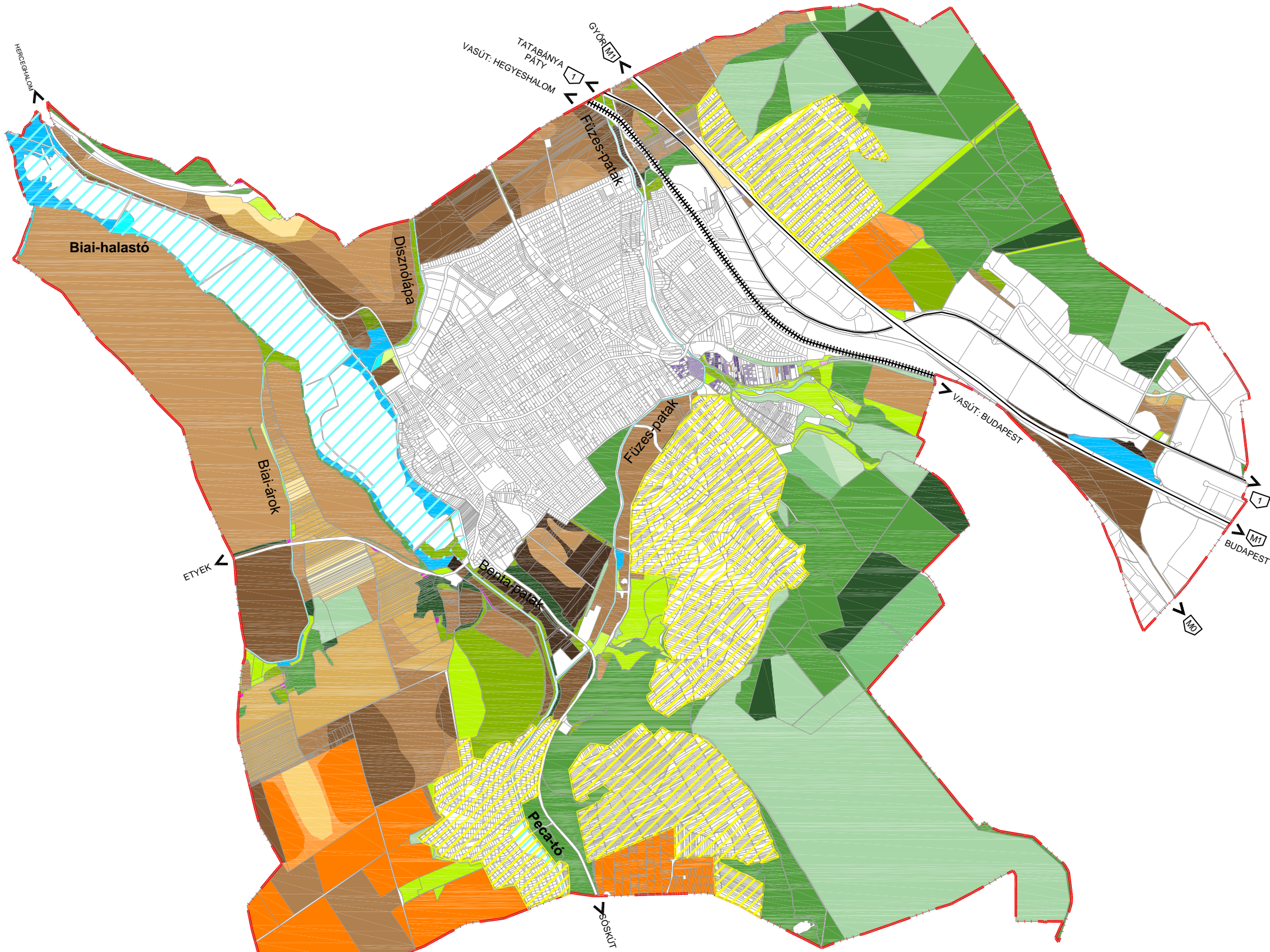
28	Mirbesz Kft. - KERESKEDELMI ÉS LOGISZTIKAI TELEP	1 809
29	Penny-Market Kft. - PENNY MARKET ÉLELMISZERDISZKONT ÁRUHÁZ	1 267
30	Kerék Gábor - EGYÉNI VÁLLALKOZÓ	600
31	Autocolor Festékgyártó és Forgalmazó Kft - FESTÉKGYÁRTÓ ÜZEM ÉS KERESKEDEÉS	460
32	Chemimark Festékgyártó És Forgalmazó Kft - FESTÉKGYÁRTÓ ÜZEM	450
33	Kópé-98 Bt. - TELEPHELY	420
34	A.,. Schulman Magyarország Kereskedelmi Kft. - SZÉKHELY	326
35	Varga és Tsa. Kft - ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS	306
36	Biatorbágyi Agrár-gazda Szövetkezet - GÉPTELEP	238
37	Biai-Auto-Doki Autojavító És Szolgáltató Kft - GÉPJÁRMŰJAVÍTÓ MŰHELY	158
38	Asztalosok Minőségi Kft. - ASZTALOS ÜZEM	53
39	Schwáb Csabáné - SCHWÁB CSABÁNÉ	46
40	Bia-Fol Csomagolóanyaggyártó És Szolgáltató Kft - NYOMDA	2

Forrás: HIR – Hulladékgazdálkodási Információs Rendszer - OKIR

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Környezetvédelem

Biatorbágy külterület művelési ágak és minőségi osztályok



Jelmagyarázat

- | | | | |
|--|--|--|----------------------------|
| | Közigazgatási határ | | Szántó 1 min. osztály |
| | Országos jelentőségű közút | | Szántó 2 min. osztály |
| | Vasút | | Szántó 3 min. osztály |
| | Vízfelület | | Szántó 4 min. osztály |
| | Vízfolyás | | Szántó 5 min. osztály |
| | Kertes területek - külön térképen jelennek meg | | Szántó 6 min. osztály |
| | Műveléskől kivont terület | | Szántó 7 min. osztály |
| | Erdő 3 min. osztály | | Kert 2 min. osztály |
| | Erdő 4 min. osztály | | Kert 3 min. osztály |
| | Erdő 5 min. osztály | | Kert 4 min. osztály |
| | Erdő 6 min. osztály | | Gyümölcsös 2 min. osztály |
| | Erdő 7 min. osztály | | Gyümölcsös 3 min. osztály |
| | Rét, legelő 2 min. osztály | | Gyümölcsös 4 min. osztály |
| | Rét, legelő 3 min. osztály | | Fás terület 3 min. osztály |
| | Rét, legelő 4 min. osztály | | Fás terület 4 min. osztály |
| | Rét, legelő 5 min. osztály | | Nádas 2 min. osztály |
| | Rét, legelő 6 min. osztály | | Nádas 3 min. osztály |
| | Rét, legelő 7 min. osztály | | |

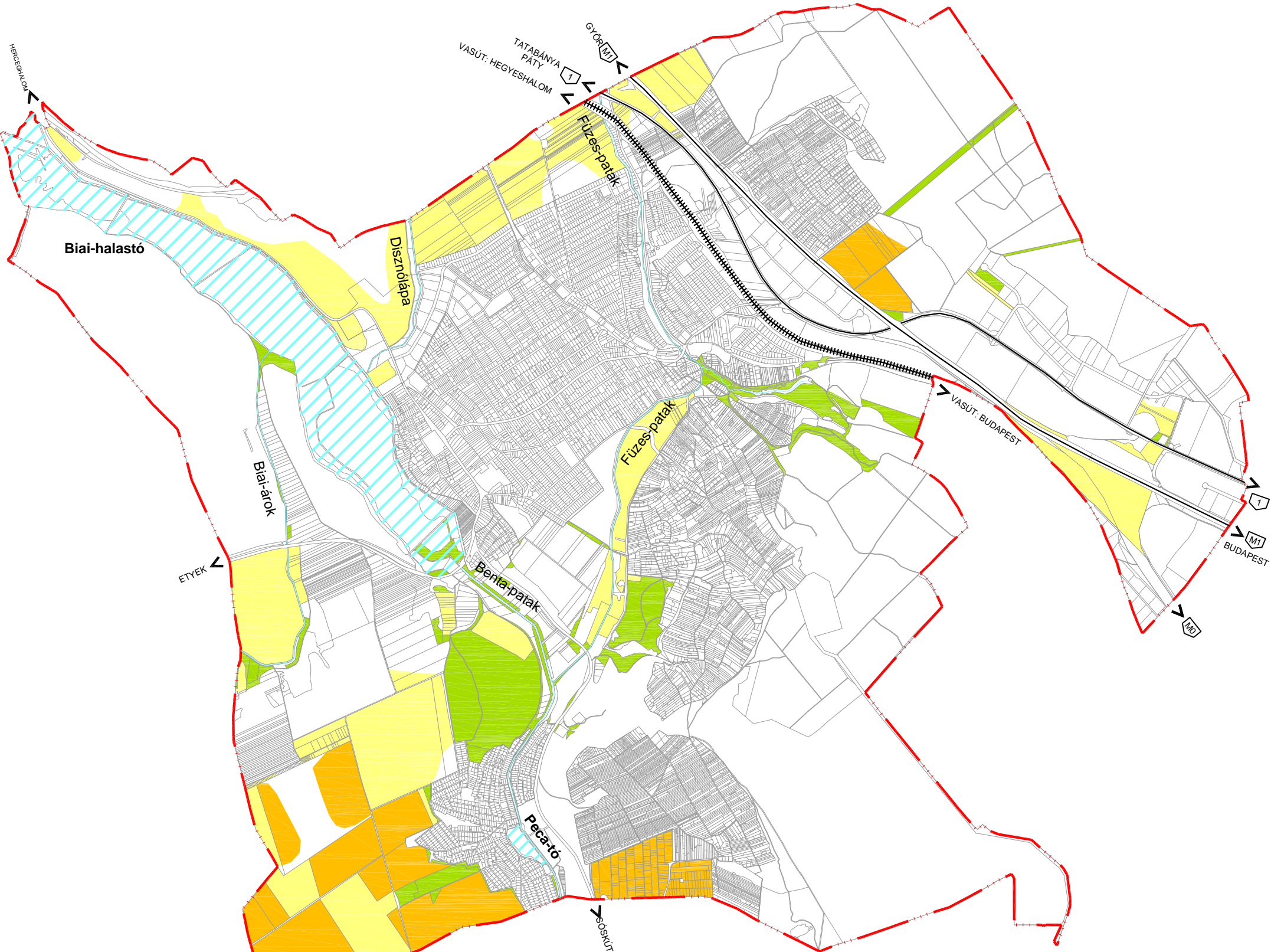
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Biatorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata
Megalapozó vizsgálatok kiegészítése
Környezetvédelem

Biatorbágy külterület művelési ágak és minőségi osztályok		Lépték: M=1:35.000
		Dátum: 2015. október
TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. 1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu		KV-V-1
Szakági tervező	Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003	
	M. András Ágnes okl. tájépítészmérnök	

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Környezetvédelem
Átlagosnál jobb minőségű termőterületek



0 500m 1000m

Jelmagyarázat

- Közigazgatási határ
- Országos jelentőségű közút
- Vasút
- Vízfelület
- Vízfolyás
- Gyümölcsös
- Szántó
- Gyep (rét, legelő)

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Batorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata
Megalapozó vizsgálatok kiegészítése
Környezetvédelem

Átlagosnál jobb minőségű termőterületek

Lépték: M=1:35.000
Dátum: 2015. október

TÁJOLÓ-TERV
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

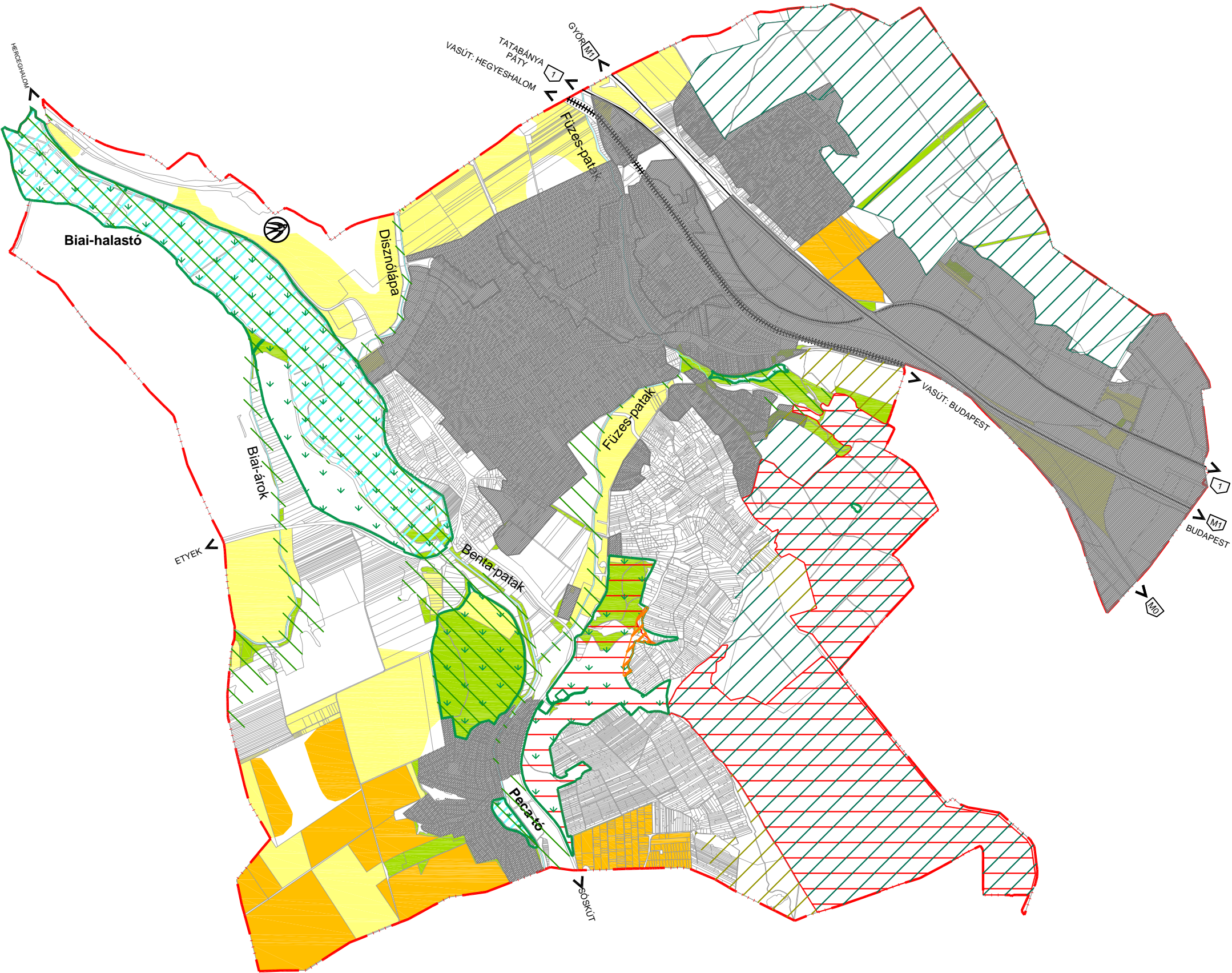
KV-V-2

Szakági tervező
Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003
M. András Ágnes okl. tájépítésmérnök

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Környezetvédelem

Átlagosnál jobb minőségű termőterületek és
természetvédelmi érdekelttségű területek



Jelmagyarázat

- Közigazgatási határ
- Országos jelentőségű közút
- Vasút
- Vízfelület
- Vízfolyás
- Gyümölcsös
- Szántó
- Gyep (rét, legelő)
- Országos jelentőségű védett természeti emlék
- Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Natura 2000 terület
- Partifecske és gyurgyalag fészkelőhely
- Országos ökológiai hálózat magterülete
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe
- Országos ökológiai hálózat pufferterülete
- BATrT-ben városias települési térségnek jelölt terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Batorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata
Megalapozó vizsgálatok kiegészítése
Környezetvédelem

Átlagosnál jobb minőségű termőterületek
és természetvédelmi érdekelttségű területek

Lépték: M=1:35.000

Dátum: 2015. október



TAJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

KV-V-3

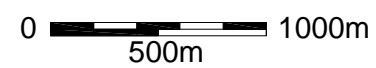
Szakági tervező

Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003

M. Andrási Ágnes okl. tájépítésszámőrök

Környezetvédelem

Területhasználatot korlátozó tényezők



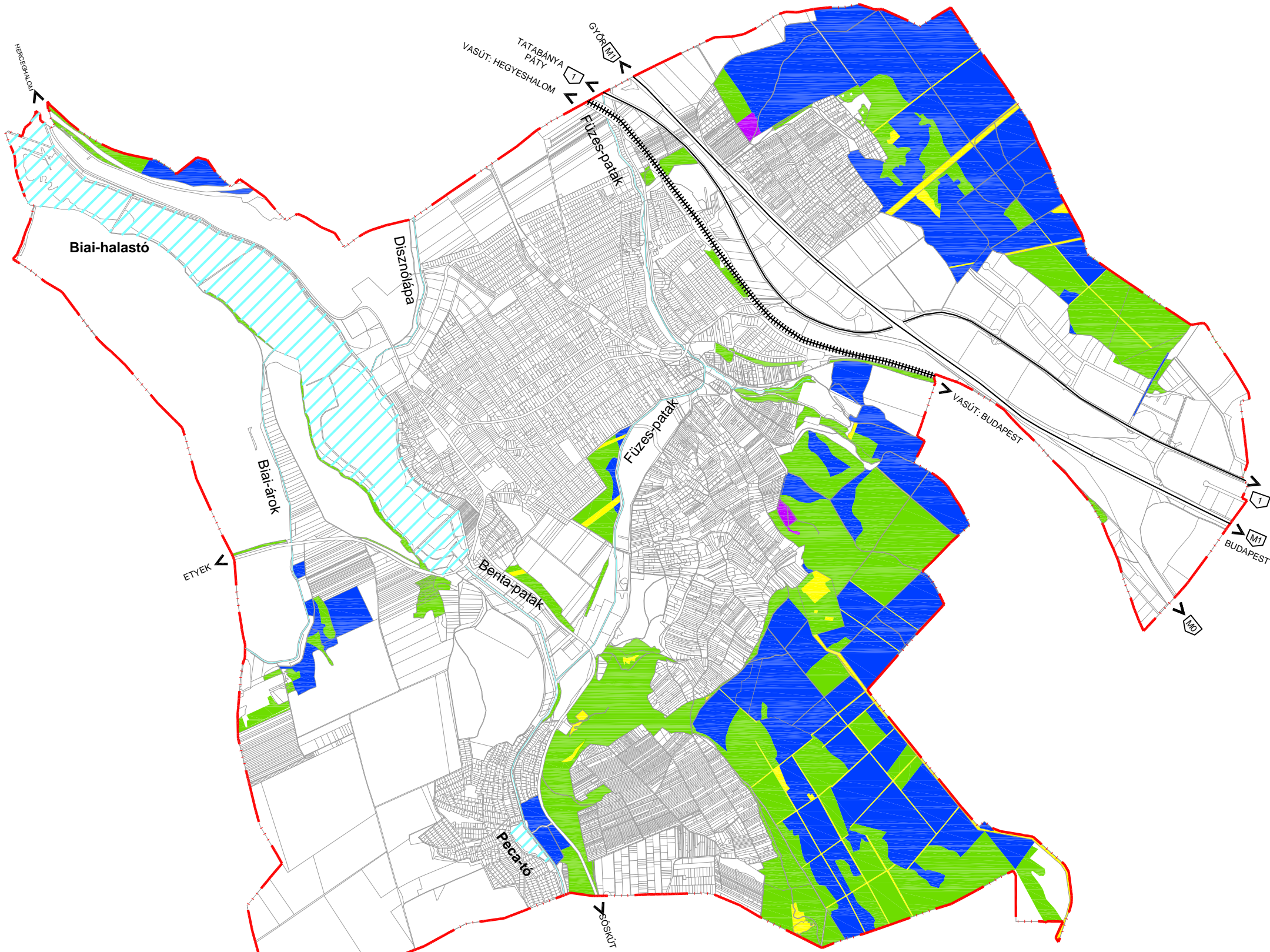
	Közigazgatási határ
	Országos jelentőségű közút
	Vasút
	Vízfelület
	Vízfolyás
	OTrT-ben kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
	OTrT-ben jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
	OTrT-ben országos vízminőség-védelmi terület övezete
	Nyílt karszt területe
	BATrT-ben vízerózióknak kitett terület övezete
	Nitrátérzékeny területek
	Vízfolyások, vizes élőhelyek védőtávolsága
	Szennyvíztisztító telep és védőtávolsága

Biatorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata


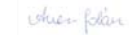
<h1>Területhasználatot korlátozó tényezők</h1>		Lépték: M=1:35.000
		Dátum: 2015. október
 <h2>TÁJOLÓ-TERV</h2> <p>Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. 1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax.:+36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu</p>		<h1>KV-V-4</h1>
Szakági tervező	Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003	<i>Auer Jolán</i>
	M. András Ágnes okl. tájépítésszámérnök	

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Táji, természeti adottságok
Erdőtervezett erdőterületek elsődleges rendeltetés szerint

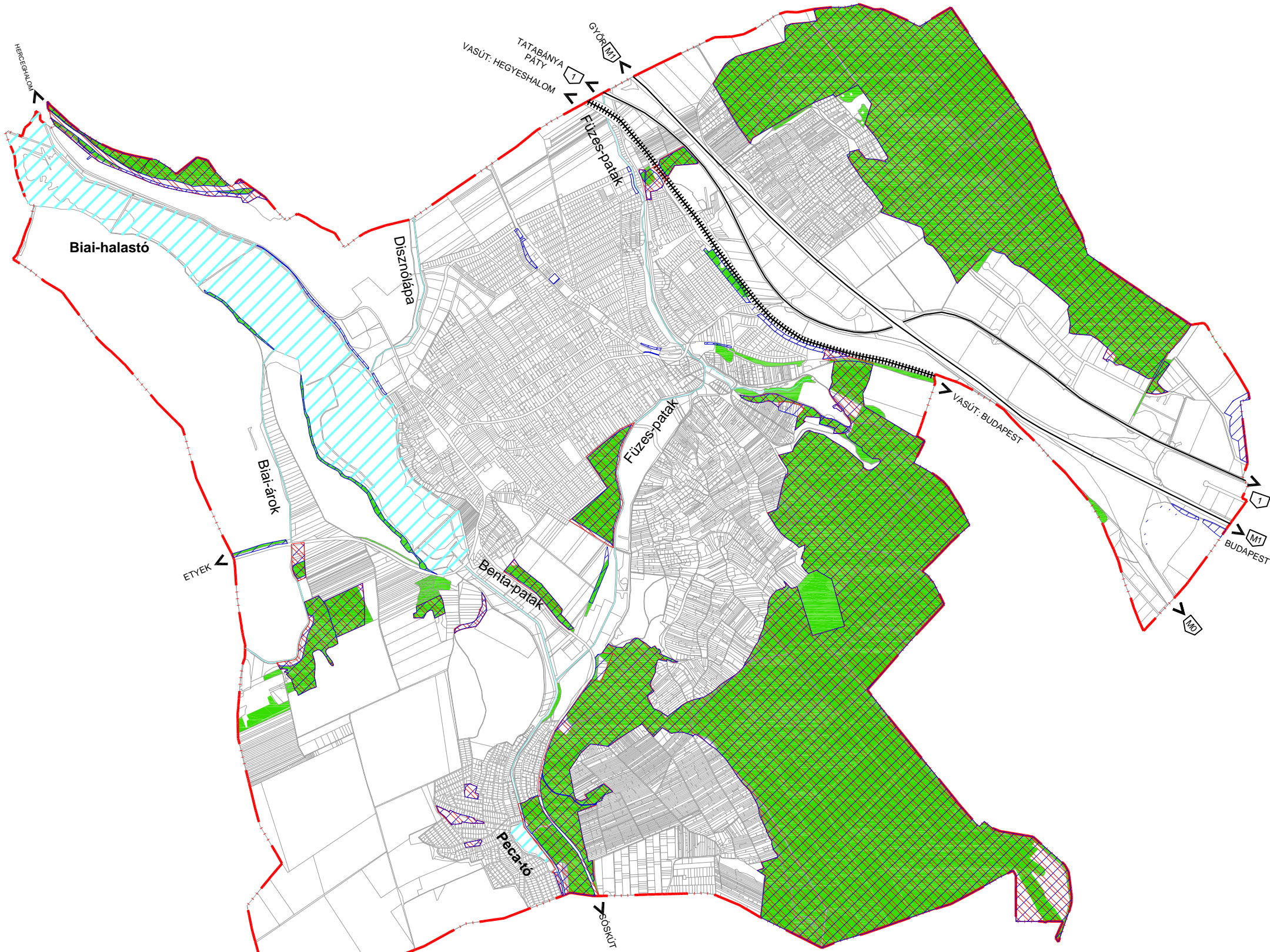


- Jelmagyarázat**
- Közigazgatási határ
 - Országos jelentőségű közút
 - Vasút
 - Vízfelület
 - Vízfolyás
 - Védelmi rendeltetésű erdő
 - Gazdasági rendeltetésű erdő
 - Közzóléti rendeltetésű erdő
 - Egyéb erdő (tisztás, nyiladék, vadföld)

Készült az állami alapadatok felhasználásával	
Biatorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata	
Megalapozó vizsgálatok kiegészítése	
Táji, természeti adottságok	
Erdőtervezett erdőterületek elsődleges rendeltetés szerint	Lépték: M=1:35.000
	Dátum: 2015. október
<div><div></div><div>TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. 1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu</div></div>	TK-V-1
Szakági tervező	Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003 
	Pisák Brigitta okl. tájépítésmérnök

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Táji, természeti adottságok
Erdőterületek vizsgálata



0 500m 1000m

Jelmagyarázat

- Közigazgatási határ
- Országos jelentőségű közút
- Vasút
- Vízfelület
- Vízfolyás
- Erdőtervezett erdők
- A hatályos Településszerkezeti Terv által kijelölt erdőterületek
- BATrT-ben erdőgazdálkodási térség

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Bátorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata
Megalapozó vizsgálatok kiegészítése
Táji, természeti adottságok

Erdőterületek vizsgálata

Lépték: M=1:35.000
Dátum: 2015. október

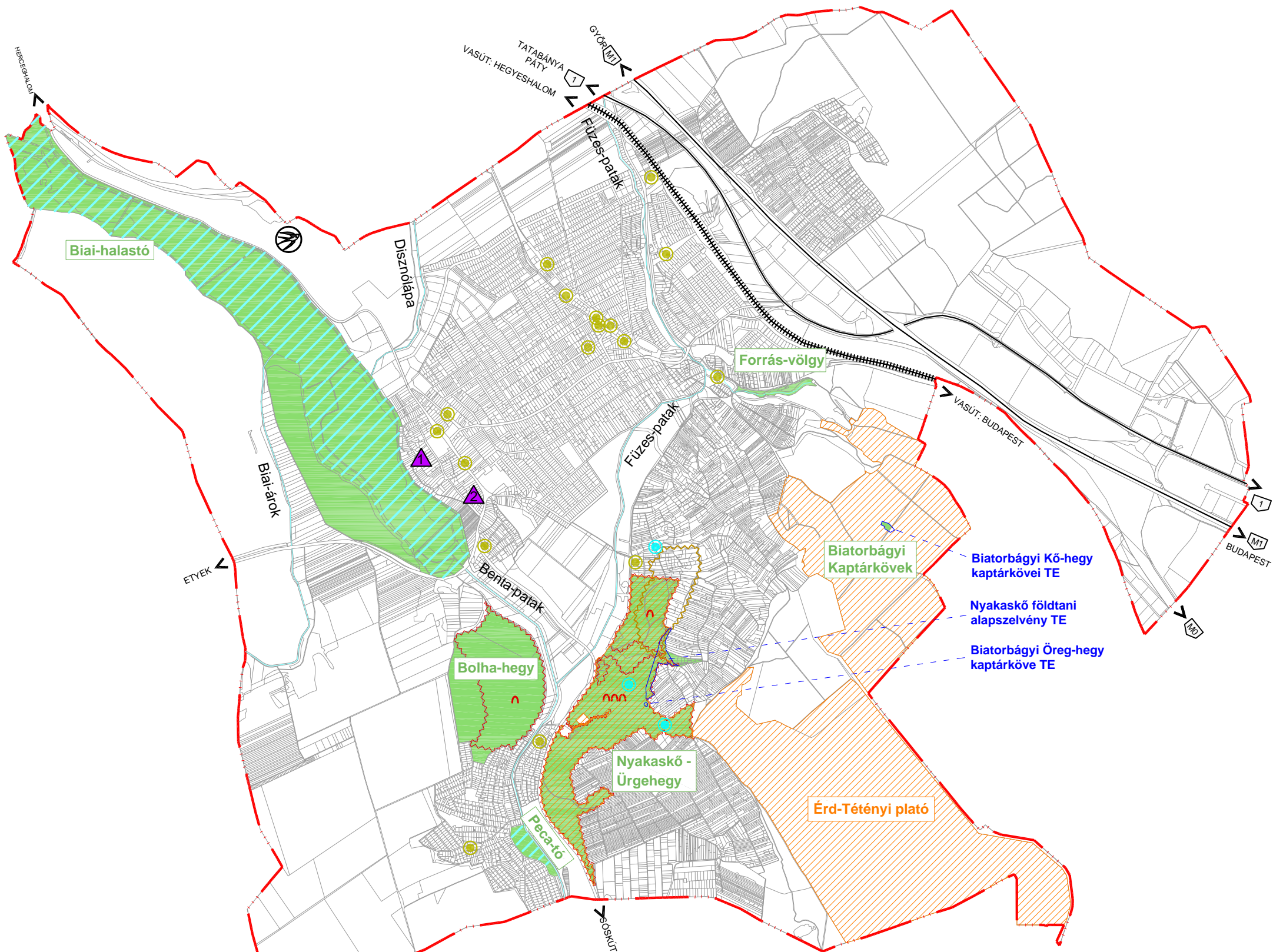
 **TÁJOLÓ-TERV**
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

TK-V-2

Szakági tervező
Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003
Pisák Brigitta okl. tájépítésmérnök

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Táji, természeti adottságok
Védelem alatt álló táji, természeti értékek





0 500m 1000m

Jelmagyarázat

- Közigazgatási határ
- Országos jelentőségű közút
- Vasút
- Vízfelület
- Vízfolyás
- Ex lege védett forrás
- Ex lege védett barlang
- Ex lege védett barlang felszíni védőövezete
- Ex lege védett földvár
- Országos jelentőségű védett természeti emlék
- Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék
- Partifecske, gyurgyalag fészkelőhely
- Történeti kert (1. Sándor-Meetrnich kastély kertje, 2. Szily-Fáy kastély kertje)
- Natura 2000 terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Bátorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata
Megalapozó vizsgálatok kiegészítése
Táji, természeti adottságok

Védelem alatt álló táji, természeti értékek		Lépték: M=1:35.000
		Dátum: 2015. október
 TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. 1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu		TK-V-3
Szakági tervező	Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003 	
	Lándori Zita okl. tájépítésmérnök	

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Táji, természeti adottságok
Országos ökológiai hálózat területei



0 500m 1000m

Jelmagyarázat

- Közigazgatási határ
- Országos jelentőségű közút
- Vasút
- Vízfelület
- Vízfolyás
- Országos ökológiai hálózat magterülete
- Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe
- Országos ökológiai hálózat puffertterülete

Készült az állami alapadatok felhasználásával

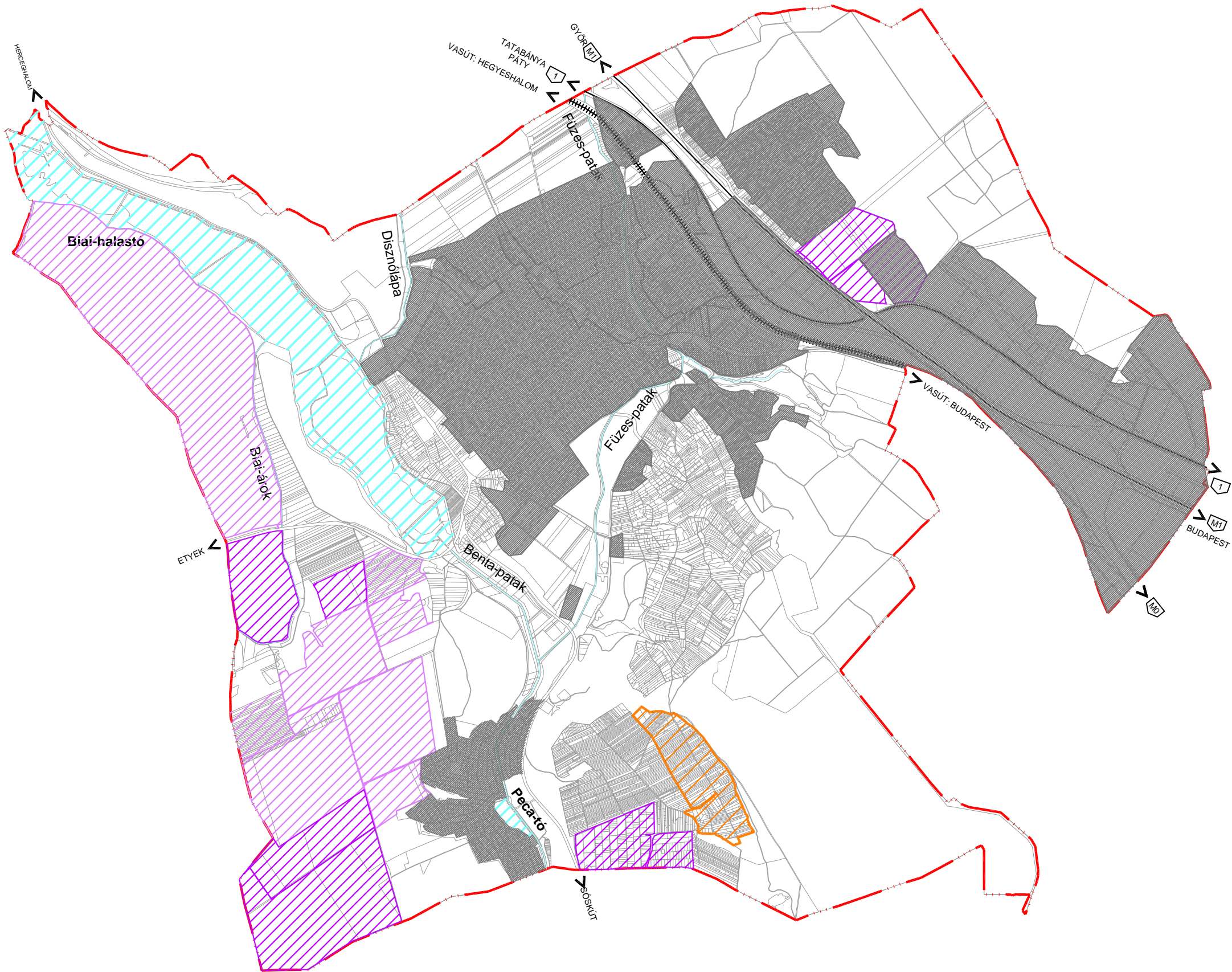
Biatorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata
Megalapozó vizsgálatok kiegészítése
Táji, természeti adottságok

Országos ökológiai hálózat területei		Lépték: M=1:35.000
		Dátum: 2015. október
 TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. 1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu		TK-V-4
Szakági tervező	Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003 	
	Lándori Zita okl. tájépítészmérnök	

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Táji, természeti adottságok

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterhez tartozó és szőlő termőhelyi kataszterbe kérvényezett területek



0 500m 1000m

Jelmagyarázat

- Közigazgatási határ
- Országos jelentőségű közút
- Vasút
- Vízfelület
- Vízfolyás
- Telek területének bizonyos részei az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterhez tartoznak
- Telek területének 100%-a az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterhez tartozik
- Szőlő termőhelyi kataszterbe kérvényezett terület
- BATrT-ben városias települési térségnek jelölt terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Batorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

Megalapozó vizsgálatok kiegészítése

Táji, természeti adottságok

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterhez tartozó és szőlő termőhelyi kataszterbe kérvényezett területek	Lépték: M=1:35.000
	Dátum: 2015. október

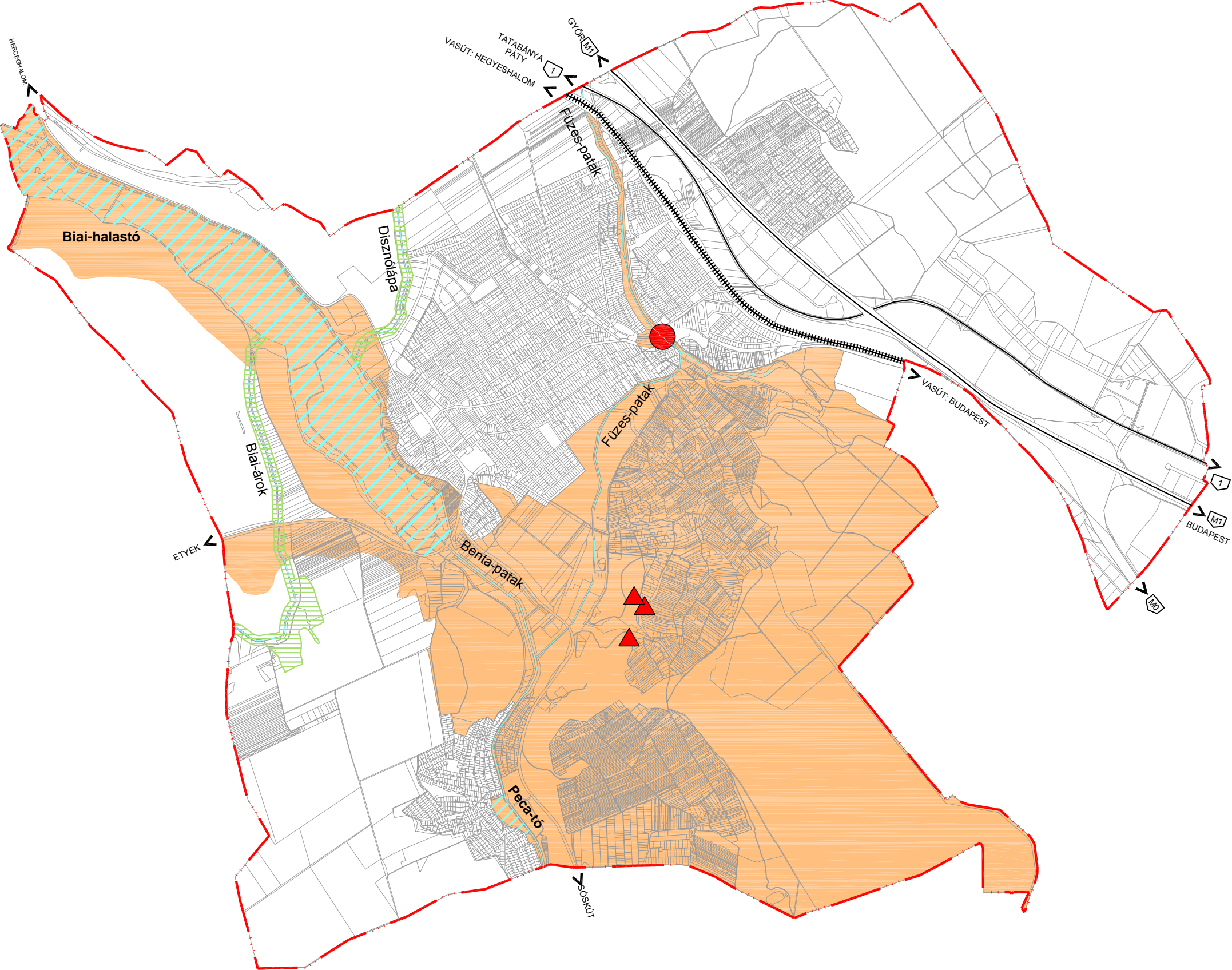
 TÁJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. 1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu	TK-V-5
---	---------------

Szakági tervező	Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003
	M. András Ágnes okl. tájépítésmérnök

BIATORBÁGY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Táji, természeti adottságok

Tájképileg érzékeny területek



0 500m 1000m

Jelmagyarázat

- Közigazgatási határ
- Országos jelentőségű közút
- Vasút
- Vízfelület
- Vízfolyás
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Tájképi változatosságot fokozó tájalkotó elemek
- Sziklaképződmények (Nyakaskő, Madársirt, Százlépcső)
- Viadukt

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Batorbágy Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

Megalapozó vizsgálatok kiegészítése

Táji, természeti adottságok

Tájképileg érzékeny területek

Lépték: M=1:35.000

Dátum: 2015. október



TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1147 Budapest, Must u. 4. tel/fax: +36-1-786-0640 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

TK-V-6

Szakági tervező

Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003

Lándori Zita okl. tájépítészmérnök



Biatorbágy Város

Településrendezési eszközei

Hatályos tervek

No Window

N

0

500

1 000

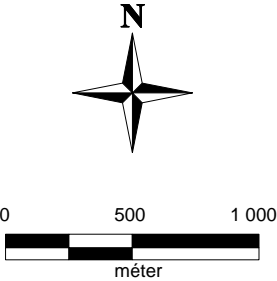
méter

Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása		
Vizsgálatok		
Hatályos tervek	Lépték M=1:30 000 Dátum 2015.október	
obeliszk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	É-v-1	
Településtervező		Máyer Andrea TT/1 É 01-1521
		Kotsis István TT/1 É 01-1348

Biatorbágy Város
Településrendezési eszközei

Tulajdonvizsgálat

- Tulajdon vizsgálat
- 1/1 Önkormányzati tulajdon
 - Önkormányzati résztulajdon



Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Biatorbágy Településrendezési eszközeinek módosítása	
Vizsgálatok	
Tulajdonvizsgálat 2015. szeptember 14-i adatszolg. alapján	Lépték M=1:30 000 Dátum 2015.október
obelisk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	É-V-2
Településtervező	
Máyer Andrea TT/1 É 01-1521	
Kotsis István TT/1 É 01-1348	