

## K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2014. november 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
157/2014. (XI.27.) határozata**

### **Biatorbágy településfejlesztési koncepciójáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Biatorbágy településfejlesztési koncepciójáról szóló előterjesztést.

A képviselő-testület a jelen határozat mellékletét képező – a bizottságok által tett kiegészítésekkel átdolgozott – koncepció tervezetét elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30.§ (5) bekezdése, valamint a képviselő-testület az 51/2013. (03.27.) sz. határozatában foglaltak szerinti véleményeztetési eljárás lefolytatására.

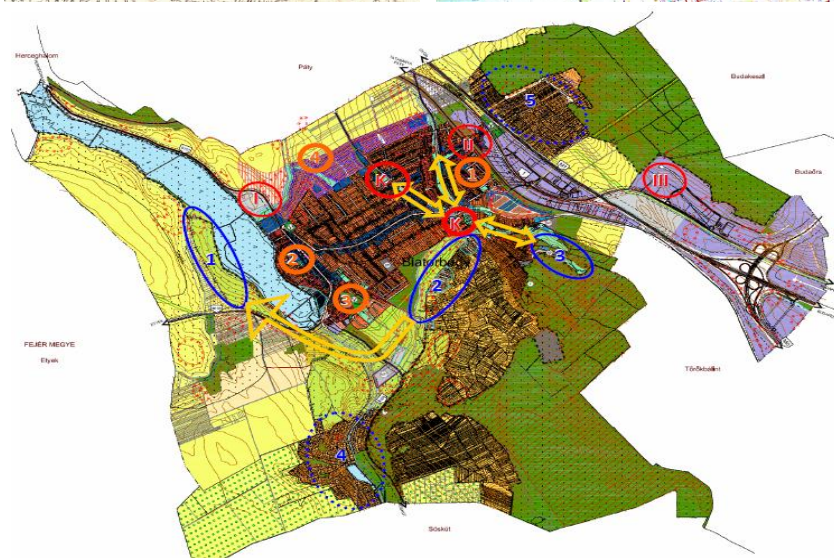
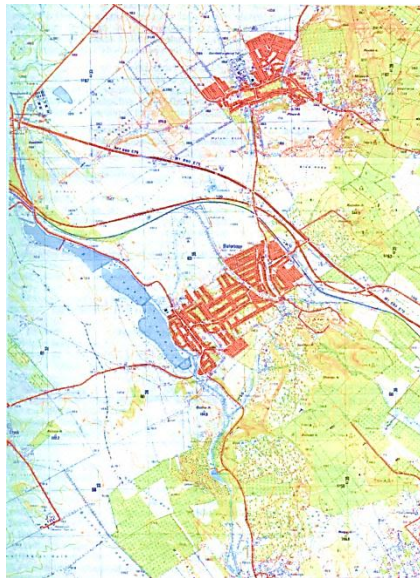
Tarjáni István s.k.  
polgármester

dr. Kovács András s.k.  
jegyző

a kiadmány hitelélül:

Pénzesné Szép Anna  
jegyzőkönyvvezető

# BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



Értékalapúság

Közösségépítés

Fenntarthatóság

Jövőkép

Átfogó cél

Stratégiai irányok

Tematikus célok

Városrészek

Továbblépés



Készült Batorbágy Város  
Önkormányzata részére

Batorbágy, 2014. november



**Biatorbágy Város  
Településfejlesztési Konceptió – 2014-2030**

**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**

**Obelisk Kft.**  
**Máyér Andrea** okl. építészmérnök, településtervező; TT/1 01-1521 (vezető tervező)

**Kotsis István** okl. építészmérnök, településtervező, TT/1 01-1348 (vezető tervező)

**TÁJ-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. november**

## Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptió – 2014-2030

### TARTALOM

BEVEZETÉS .....	3
1. KONCEPCIONÁLIS ALAPOK: FENNTARTHATÓSÁG, ÉRTÉKALAPÚSÁG, KÖZÖSSÉG-ÉPÍTÉS.....	5
1.1. Értékek, erősségek.....	8
1.2. Belső kihívások, gyengeségek.....	9
1.3. Lehetőségek, kitörési pontok.....	10
1.4. Külső kihívások, kockázatok.....	11
2. JÖVŐKÉP .....	13
2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan .....	13
2.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan.....	17
2.3. A településfejlesztési elvek rögzítése.....	18
3. CÉLOK.....	20
3.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása .....	20
Átfogó cél.....	20
Stratégiai célok.....	20
Tematikus célok .....	21
Horizontális célok .....	21
3.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása .....	22
3.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata ...	22
3.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre .....	28
3.2.3. Nyugati Lakóterület.....	28
3.2.4. Bia Központ.....	30
3.2.5. Biatorbágy Központi Lakóterület.....	31
3.2.6. Városközpont – Torbágy.....	32
3.2.7. Füzes-Iharos .....	34
3.2.8. ILK (Ipari, logisztikai, kereskedelmi) negyed.....	35
3.2.9. Külterületi településrészek .....	37
3.3. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz .....	40

**Biatorbágy, 2014. november**

## BEVEZETÉS

Biatorbágy 2001. évben elkészített településfejlesztési koncepciójának 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.

A település új településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy Biatorbágy korábbi településfejlesztési koncepciója egy erősen változó időszakban készült, a rendszerváltoztatás és napjaink között eltelt periódus félidejében, az agglomerációs települések dinamikus növekedési szakaszában, kevéssel hazánk Európai Unió csatlakozása előtt. Mindeközben a település készült a várossá válásra, a fent említett időszak kihívásait Biatorbágy még községi jogállású településként élte meg.

A 2009-ben készült Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) már nem tudhatta kezelni a kezdődő gazdasági válság hatásait. Mindezek mellett a TFK, az IVS és ezekkel együtt a településrendezési tervek felülvizsgálatát és módosítását a jogszabályi környezet jelentős módosulásai is indokolják. 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, amelyben új elvárásokat, követelményeket támasztott a településfejlesztési és -rendezési tervekkel szemben.

A folyamat keretében 2014. év augusztusában elkészítettük a Településfejlesztési Konceptió „*Megalapozó Vizsgálatok*” c. munkarészét. Ebben feldolgoztuk az országos, megyei, agglomerációs és a korábbi városi anyagokat. Elvégeztük a különböző szakági vizsgálatokat, a helyzetfeltárást, -elemzést, -értékelést a demográfia, a gazdaság, önkormányzati gazdálkodás, az épített környezet, a táj-és környezetvédelem, az infrastruktúra, a közlekedés, stb. területeken, javaslatot tettünk a város városrészi felosztásának módosítására.

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, többtémű fejlesztésének helyi, tematikus alapelveit, amelyek az alábbiak:

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. Rekreatív 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-fejlesztés.
7. 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.

A korábbi településfejlesztési koncepció elkészítése óta eltelt közel másfél évtizedben a városnak újabb gondokkal kellett szembenézni:

- az örökölt, a különálló községi múltból következő hiányok megszüntetése, pl. óvoda- és iskolaépületek, sportlétesítmények, infrastruktúra, szolgáltatások, ellátás;
- gazdasági és társadalmi átalakulás, amelyet főként a város gyors növekedése generált;
- környezeti változások: területhasználat, közlekedés-földrajzi pozíció felértékelődése azzal, hogy a közúti autóforgalom egyre nagyobb, a belső és a helyközi közösségi közlekedés viszont megoldatlan;
- folyamatosan változó külső feltételek, pl.: politikai, közigazgatási, jogi, informatikai, pénzügyi-gazdasági környezet, fenntarthatósági követelmények;
- a helyi közösség változó igényei, elvárásai.

A város településfejlesztési koncepciója a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült. A koncepció készítése során a Településfejlesztési Konceptió (TfK) „*Megalapozó vizsgálatok*” c. dokumentumára, a 2013. év folyamán készült „*Településfejlesztési koncepció elkészítését megalapozó gazdasági helyzetelemzés és jövőkép – Biatorbágy*” c. „*Tudásalapú gazdaságfejlesztés*” alcímű tanulmányra, a város korábbi településfejlesztéssel és – rendezéssel kapcsolatos anyagaira, továbbá a hatályos országos, regionális és helyi léptékű tervekre építettünk.

Feldolgoztuk a vizsgálatokra, illetőleg a koncepció-tervezetre érkezett szakhatósági, szomszéd önkormányzati és a képviselőtestületi véleményeket, valamint a lakossági és vállalkozói fórumokon – a koncepció társadalmasítása keretében – elhangzott észrevételeket, amelyeket külön összefoglaltuk a Konceptió Melléklet c. kötetében.

## 1. KONCEPCIONÁLIS ALAPOK: FENNTARTHATÓSÁG, ÉRTÉKALAPÚSÁG, KÖZÖSSÉG-ÉPÍTÉS

A megváltozott környezetben Biatorbágy városának újrapozicionálnia szükséges magát, hogy a változások feltételei között részben újraértelmezze a város közösségének jövőképét, a település fejlődésére ható beavatkozások céljait és alapelveit. Ezért is szükséges új településfejlesztési koncepció megalkotása.

Alapvető követelmény a város szűkebb és tágabb földrajzi környezetében végbemenő gazdasági, társadalmi, környezeti folyamatok nyomon követése, meghatározni a város értékeit, erőforrásait, egyúttal körvonalazni a jövő feladatait. Annál is inkább, mivel a városlakók megtartása és újak vonzása tekintetében versenyhelyzet alakult ki a budapesti agglomerációban.

A globális és helyi kihívások folyamatos alkalmazkodást követelnek meg a településektől. A változások közepette a településhálózatban a városok szerepe egyre inkább felértékelődik. Az Európai Unió kohéziós politikája, a hazai szakpolitikák és a „városhasználók” egyre nagyobb elvárásokat fogalmaznak meg a városokkal szemben, ezért a városfejlesztés az elmúlt évtizedben egyre meghatározóbb szerepet tölt be.

Az alábbiakban összefoglaljuk azokat a Biatorbágy város fejlődésére ható legfontosabb tényezőket, amelyeket a koncepció megalkotása során, mintegy 15 éves távlatban, szükséges figyelembe venni:

- Az elmúlt évtizedekben a gazdasági szerkezetváltás keretében a nagyipari tömegtermelés, valamint jellemzően az alapanyag- és energiaigényes ágazatok helyett, egyre inkább a szakképezett munkaerőre építő, és a nagy „hozzáadott értéket” előállító, **innovációra** képes termelésre helyeződött át a városi gazdaság súlypontja.
- A technológiai fejlődés következtében jelentősen megváltoztak az ágazati és térbeli-települési viszonyok, ennek következtében egy **város versenyképességét** az új ágazatok (pl.: információs-kommunikációs technológia, egészségipar, K+F+I, kereskedelmi, pénzügyi-gazdasági szolgáltatások) jelenléte, illetve az ahhoz való alkalmazkodás határozza meg leginkább.
- A városok a **tudásalapú** társadalom megteremtésével és fejlesztésével válhatnak sikeresebbé, ezáltal érhetik el a szükséges gazdasági szerkezeti és technológiai változásokat, képessé válnak befogadni az innovációt.
- A városokban egyre fontosabbá válik a természeti, táji, és épített környezet minősége, felértékelődnek az **ökológiai** és nem anyagi értékek, az életminőséget meghatározó tényezők jelenléte.

- A több évtizede halmozódó városi problémák kezelése érdekében egyre inkább felértékelődnek a **fenntarthatósággal** (gazdasági, környezeti, társadalmi) és az erre alapozódó élhetőséggel, inkább életmóddal kapcsolatos elvárások.
- A kétezres évek végétől a településfejlesztésen belül egyre nagyobb teret kap az **integrált városfejlesztési** politika alkalmazása, amelynek lényege, hogy a fenntartható fejlődés minden dimenzióját – a gazdasági teljesítményt, a társadalmi egyensúlyt, a környezetvédelmet és az egészséges, humán környezetet – egyidejűleg és egyforma súllyal kell figyelembe venni (*Lipcsei Charta, 2007<sup>1</sup>*).
- Az integrált városfejlesztés alkalmazása elsősorban a folyamatok sokrétűségének együttes kezelése miatt növeli a városmegújítás hatékonyságát, azonban szintén ilyen lényeges a folyamatok állandó változása, amelynek követése érdekében **intelligens, fenntartható és befogadó** városfejlesztés megvalósítására van szükség (*Toledói Nyilatkozat, 2010<sup>2</sup>*), amely figyelembe veszi, hogy a városfejlesztési beavatkozásokat a város gazdasági teljesítménye, **öko-hatékonysága** és **társadalmi kohéziója** megteremtése érdekében együttesen szükséges végrehajtani.
- A gazdasági világválság következményeként a városi, **helyi gazdaság** szerepe felértékelődik, illetve a társadalmi feszültségek kezelésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).
- Az elmúlt évtizedben – részben a pályázati források elérése érdekében – egyre fokozottabb az elvárás a hosszú távú folyamatokat figyelembe vevő **stratégiai várostervezés** alkalmazása érdekében (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).
- Az elmúlt évtizedek folyamatai közül számos negatívan érintette a települési környezetet (rozsdaovezetek, városközpontok, agglomerációk), ezért az irányelvek a városfejlesztés és a várostervezés tekintetében a városi terek újrahasznosítása és a városok **kompaktságának** kialakítására fókuszálnak, a terület-felhasználás racionalizálása, az épített és természeti környezet megóvása érdekében.
- A gazdasági válság mellett a társadalmi tényezők vonatkozásában a városok **demográfiai változásokra** (pl.: migráció, gyermekvállalás, öregedés), a környezet vonatkozásában a **klímaváltozás** kihívásaira, valamint a város-vidék

---

<sup>1</sup> A fenntartható európai városokról szóló Lipcsei Charta, 2007. május 24–25-én Lipcsében tartott, városfejlesztésről és területi kohézióról szóló informális miniszteri találkozó alkalmából született megállapodás.

<sup>2</sup> Toledói Nyilatkozat, az Európai Unió tagállamainak városfejlesztésért felelős minisztereinek informális találkozásán 2010. június 22-én elfogadott dokumentum. A „Lakásügyi és városfejlesztési informális miniszteri találkozó” keretein belül rendezett ülés témája az integrált városfejlesztés volt.



**együtműködések** élénkítésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani a város(fejlesztési)-politikák megalkotása során (*Budapesti Nyilatkozat, 2011*<sup>3</sup>).

- Helyi munkaerőpiaci programok megvalósítása, **családbarát** környezet kialakítása, társadalmi összetétel szempontjából **vegyes lakóterületeket** létrehozása, a társadalmi kohéziót erősítő, helyi **közösségfejlesztő** kezdeményezések megvalósítása, **biztonságos** városi környezet kialakítása elvárásként fogalmazódik meg a városokkal szemben.
- A Budapesti Nyilatkozat kimondja, hogy a városi klímapolitika kialakításának fontos eszköze lehet a gazdaságpolitika, amennyiben az képes a **zöld gazdaság** céljait és elveit követni, valamint a lokális erőforrásokra épülő helyi gazdaságot erősíteni. Továbbá a városoknak törekedniük kell a **klímabarát** városszerkezet kialakítására, a városoknak klímatudatos magatartást és életmódot szükséges kialakítani, erősítve a környezeti felelősségvállalást az oktatáson, kultúrán keresztül.

Az új településfejlesztési koncepció kiemelt figyelmet fordít azokra a külső és belső tényezőkre, melyek hatással lehetnek a település fejlődésére, versenyképességének javítására, illetve élıhetőségének hosszú távú biztosítására.

Minden koncepció annyit ér, amennyi megvalósul belőle a koncepció időtávjában. A koncepcióalkotás annál relevánsabb, minél inkább Biatorbágy értékeire, erősségeire épít. Azon értékekre, amelyek relatív (komparatív) előnyt képeznek az agglomerációs, illetőleg a hasonló helyzetű települések összehasonlításában.

A helyi értékek érvényesítéséhez helyi érdekek tapadnak. A koncepciónak ezt az érték-érdek összefüggést kell megfogalmaznia és dinamikus folyamattá transzformálni az integrált stratégia keretei között, ami által a *megvalósulás passzív motivációja helyett a megvalósítás aktív, cselekvő attitűdje* kerül a fókuszba. A helyi érték-érdek összefüggésnek szándékozunk mozgásteret adni, amely idővel önfejlesztő – azaz önfenntartó – módon tud működni.

**Mindezekből következően, megközelítésünk koncepcionális alapjai: fenntarthatóság, értékalapúság, közösségépítés.**

A következő fejezetekben a Településfejlesztési Koncepció Megalapozó Vizsgálatai során elkészült helyzetfeltárás, helyzetelemzés és helyzetértékelés munkarészek eredményeit foglaljuk össze: Biatorbágy fő értékeit, gyengeségeit, a jövő kihívásait, kockázatait, a lehetőségeket, a városfejlesztés kulcstényezőit.

<sup>3</sup> Budapesti Nyilatkozat, az Európai Unió tagállamainak városfejlesztésért felelős főigazgatói által 2011. május 2-án elfogadott, az európai városok demográfiai és klímaváltozási kihívásairól szóló dokumentum.

## 1.1 Értékek, erősségek

### Biatorbágy értékei, erősségei

#### Biatorbágy értékei, erősségei

##### Társadalom

##### Társadalom

- Kedvező, fiatalodó korszerkezet
- Jelentős humán tőke (magasan képzett, kvalifikált lakosság)
- Magas gazdasági aktivitás, alacsony munkanélküliség
- Kedvező jövedelmi viszonyok és szociális helyzet
- Helyi közösség értékőrző szemléletmódja
- Erős civil szféra, kulturális tőke

##### Gazdaság

- Jó megközelíthetőség, közlekedési kapcsolatok
- Értéktartó ingatlanállomány
- Jelentős helyi szürkeállomány, tudás
- Erős, jól prosperáló gazdasági szereplők
- Jelentős számú és sokféle tevékenységi kört felölelő kisvállalkozási szektor, ezen belül jelentős számú innovatív vállalkozás
- Vonzó települési és fejlesztési környezet
- Kiegyensúlyozott önkormányzati gazdálkodás
- Turisztikai, örökségvédelmi vonzerő
- Nincs infrastrukturális korlát a fejlesztések előtt

##### Környezet

- Környezeti állapot minősége jó
- Jelentős környezeti szennyezés nem áll fenn, nincs jelentős környezetszennyező üzem, fajlagosan alacsony fűtési légszennyezés
- 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-Tétnyi plató)
- Kedvező tájhasználat, táji feltételek, szép tájképi részletek, egyedi tájképi adottságok (pl.: Nyakaskő, Madárszirt, Százlépcső)
- Kiterjedt, összefüggő erdőterületek megléte (Biai erdő, Torbágyi erdő)
- A tavak és a patakok menti ökológiai folyosó rendszer, amely a Füzes-patak mentén a belterületen sem szakad meg
- Termálvíz jelenléte
- Kiegyensúlyozott településfejlődés

## 1.2. Belső kihívások, gyengeségek

### Biatorbágy belső kihívásai, gyengeségei

#### Biatorbágy belső kihívásai, gyengeségei

##### Társadalom

- Egységes „Biatorbágy”-i lokálpatriotizmus hiánya
- Asszimmetrikus térségi szerepkör (diákok el, munkavállalók ide ingáznak)
- Szegregációval veszélyeztetett területek
- Társadalmi részvételt, helyi együttműködéseket koordináló intézményi háttér hiánya

##### Gazdaság

- Alacsony szolgáltatási színvonal
- Hiányos intézményhálózat, önkormányzati tulajdonú hasznosítható ingatlan
- 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
- A helyi vállalkozások és a környező települések között nincsenek üzleti kapcsolatok, nincs a versenyképességet erősítő együttműködés

##### Környezet

- Zajterhelés és légszennyezés a főközlekedési utak és egyes gyűjtőutak mentén
- Légszennyezésre, zajterhelésre vonatkozó mérési adatok hiánya
- Csapadékvíz elvezetés nem megoldott
- Üdülőterületi részek csatornázatlansága
- Oktatási (óvodai, iskolai), valamint a sportolási rekreációs tevékenységek helyszíneinek hiánya
- Jelentős a leszakadás a kistérségi kínálathoz képest az intézményi komplexitás és a turisztikai-idegenforgalmi infrastruktúra tekintetében
- Sándor-Metternich kastély feújítása, valamint a műemléképületek hasznosítása nem minden esetben megoldott
- 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)
- Tájéképileg érzékeny területeken nem oda illő látványelemek, pl.: a Kutya-hegy kertés mezőgazdasági területeinek épületei megjelennek a látképben a Nyakaskő, Madárszirt és a Százlépcső sziklák felett, külterületi dűlőutak menti növénytelepítés hiánya

### 1.3. Lehetőségek, kitörési pontok

#### Lehetőségek, kitörési pontok

#### Lehetőségek, kitörési pontok

##### Társadalom

##### Társadalom

- fenntartható demográfiai szerkezet
- magas hozzáadott értéket előállítani képes, magasan kvalifikált helyi közösség
- egységes „Biatorbágy”-i lokálpatriotizmus
- erős helyi civil-társadalmi háló(zat), proaktív közösség
- együttműködés a civil, a vállalkozói és az önkormányzati szereplők között

##### Gazdaság

- Helyi gazdaság sokszínűbbé válása (pl. helyi tudás helyben hasznosítása, kreatív ipar és K+F+I szektor erősödése)
- Települési vonzerő megőrzése, hasznosítása (helyi értékek feltárása, hangsúlyozása, gazdasági érték)
- öko-bio gazdálkodás kiterjesztésének, a természeti környezettel harmonikus fejlődés (pl. helyi gazdaság, megújuló energia) feltételei adottak
- Egyedi vállalkozási környezet kialakítása, kkv-k helyzetbe hozása
- Térségi szerep erősítése (pl. foglalkoztatás, szolgáltatás)
- Turizmus-fejlesztés (kerékpáros, öko, termál, egészség, stb.)
- Közösségi gazdaságfejlesztés

##### Környezet

- A torbágyi, valamint a biai alközpontok a kapcsolódó fejlesztések, szolgáltatások révén településfejlesztési lehetőséget jelentenek
- A táji, természeti- és az épített környezet körültekintő fejlesztése gondos menedzselés révén magas minőségű vonzerőt jelenthet
- Termálforrás megkutatása, potenciális hasznosítás feltárása
- Ökoturizmusban rejlő potenciál kihasználása
- Mezőgazdasági területek hasznosítása ökológiai gazdálkodási módszerekkel
- Ökogazdálkodás elterjesztése: oktatásban, ökológiai mintagazdaság létrehozása stb.
- Kerékpárutak fejlesztése
- Megújuló energiaforrások egyre nagyobb mértékű hasznosítása
- Mezőgazdálkodásban környezetet vegyszerekkel nem terhelő biogazdálkodás
- Csatornahálózat teljes körű kiépítése

## 1.4. Külső kihívások, kockázatok

### Külső kihívások és kockázatok

#### Társadalom

##### Társadalom

- A fiatal és munkaképes korú népesség elvándorlása („külső csábítás”)
- Külső kapcsolatokban élő, ezért érdektelen belső civil szektor kialakulása
- Az iskola-rendszer nem elégíti ki az igényeket, nincs középfokú oktatási intézmény, ezért a fiatalok külső kapcsolatai erősödnek, gyengül a helyi társadalmi háló
- Külterületeken szegregátumok kialakulása, mint kockázat

##### Gazdaság

- A főváros tudás-elszívó szerepe (nagy tudású szakemberek nem Biatorbágyon dolgoznak)
- A helyi gazdasági környezet romlása (nagyfoglalkoztatók kivonulása, gyenge helyi vállalkozások)
- Kedvezőtlen migrációs folyamatok (pl.: fiatalok elvándorlása)
- Romló települési környezet, életminőség (túlzsúfoltság, infrastrukturális hiányosságok)
- Alvó város jelleg erősödése
- Erősödő térségi verseny
- Pályázati források lekötése helyi gazdasági projektekre

##### Környezet

- Sándor-Metternich kastély, a felújításokra nincs elegendő forrás
- Lakóterületek további kontrollálatlan fejlesztése: a város település-szerkezetének túlterhelése
- Védelem alatt álló természeti értékek pusztulása a nem megfelelő természetvédelmi kezelés következtében
- Védett természeti területek melletti kertes mezőgazdasági területek üdülőterületté alakulása miatti beépítési igény növekedése ellentétes lehet a természetvédelmi érdekekkel
- Ökológiai folyosók menti tájhasználati igény és természetvédelmi érdekek eltérése
- Illegális hulladéklerakások nyílt karszt területeken, továbbá a nyílt karszt területeken elhelyezkedő kertes mezőgazdasági területeken nem vízzáró szennyvíz-gyűjtők földtani közeg és talajvízszennyezése,
- 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 hagyományos fűtési módok újbóli elterjedése
- Engedély nélküli szennyvíz-szállítók ismeretlen helyre történő szennyvíziszap ürítései

**Összefoglalva, a kulcstényezők, „amire építeni lehet”:****Természeti és épített környezeti erőforrások:**

- település-táji adottság (termőföld, zöldség-gyümölcs, szőlő-bor-pálinka, stb.)
- geotermia (termásvíz-gyógyvíz, földhő, energia, üzemanyag, stb.)
- bio (öko-lánc, rekreáció, idegenforgalom)
- településszerkezet (megfelelő lakótelkek, alközpontok, elkülönült ipari zóna, stb.)
- kiváló közlekedés-földrajzi és gazdaság-földrajzi pozíció (Bp., M1/M0, vasút, stb.)

**Humán erőforrások:**

- az országos átlaghoz képest magasabban kvalifikált népesség
- az országos átlagnál magasabb jövedelem, cél a helyben költés növelése
- sokszínű képzettségi és foglalkozási struktúra, cégek (kkv-k, nagy cégek)
- fiatal korstruktúra
- kreatív tevékenységek jelenléte (tudásgazdaság)

**Közösségfejlesztés és helyi gazdaságfejlesztés szempontjai:**

- népességmegtartás (helyi foglalkoztatás, helyi gazdaság, helyi oktatás)
- geotermia (erőforrás, munkahely, kutatás, rekreáció)
- helyi gazdálkodás/termelés, idegenforgalom
- tudásgazdaság
- egészséggazdaság
- uniós, állami és más közösségi források „befektetés-szerű” felhasználása

**Külterületi fejlesztések (a „hegyek”, Peca-tó környéke):**

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

## 2. JÖVŐKÉP

A fejezetben a város jövőképét fogalmazzuk meg a társadalmi, a gazdasági, a táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. A jövőképet értelmezzük térségi szinten, rögzítjük a településfejlesztési elveket.

### 2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan

A 2013-ban készült „Biatorbágy Gazdasági Helyzetelemzés – Jövőkép” c. tanulmány arra a következtetésre jut, hogy hosszú távon akkor működhet fenntarthatóan és kiegyensúlyozottan a város, **ha a népességét meg tudja tartani, megfelelő életminőséget nyújt számára, és a városlakók munkájuk, személyes és közéleti tevékenységeik révén fenntartják és működtetik a várost.** A gazdasági jövőkép, amely egyben stratégiai cél is: a *tudásalapú és környezeti-társadalmi szempontból fenntartható gazdaság* megteremtése, amely minőségi életfeltételeket biztosít a biatorbágyiaknak.

A gazdaság-, közösség- és tudásszervezés együttes fő terei és formái:

- 1) *gazdasági és lakóközösségek szervezése*, ösztönzése a jelen lehetőségeinek jobb kihasználása érdekében,
- 2) *oktatási/nevelési rendszer fejlesztése* a jövő biatorbágyi társadalmának és gazdaságának megalapozása érdekében, hogy innovatív módon illeszkedjen a tágabb – regionális, nemzeti, európai – környezetbe.

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.*

A kívánt jövőkép eléréséhez az alábbi intézkedések, feladatok elvégzése szükséges:

#### **Társadalom**

- A tudásalapú társadalom fejlődésének előmozdítása érdekében minden lehetőséget kihasznál az oktatási rendszerének támogatására, fejlesztésére az óvodától a középiskoláig és a felnőttképzésig;

- Törekszik a különböző társadalmi rétegek, csoportok, illetve korosztályok harmonikus együttélésére és a társadalmi szolidaritás megteremtésére;
- Erősíti a társadalmi kohéziót, építi a helyi közösséget, egészséges közéletet teremt;
- Kiemelten kezeli a lakosság elvándorlási hajlandóságának csökkentését, különösen a gyermekes családok helyben tartását, a lakosságszám kiegyensúlyozott, fenntartható szintű fejlődését, konjunktúra esetén sem cél a népességszám növelése betelepüléssel.

### **Gazdaság**

- Bővíti a helyi foglalkoztatási lehetőségek körét, folyamatosan javítja a helyi vállalkozási környezetet;
- Törekszik a helyi mikro-, kis- és középvállalkozások megerősítésére, szerepük bővítésére, a gazdasági szereplők közötti egyensúly megteremtésére,
- Kiemelten kezeli a helyi gazdaság sokoldalúbbá válását, a város gazdaságának több lábbon állását;
- Elősegíti az innovatív, K+F+I és kreatív szektorban tevékenykedő vállalkozások bővülését, betelepülését, törekszik tudásalapú helyi gazdaság létrehozására, segíti a helyi fiatalok vállalkozóvá válását (start-up-ok);
- Támogatja a helyi zöldgazdaság bővülését, az energiahatékonyság fokozását, a helyi erőforrások (pl.: tudás, geotermia) szélesebb körű felhasználását;
- Segíti a családi és ökológiai gazdálkodást végzők tevékenységét, ösztönzi megalapításukat,
- Kiemelten kezeli az egészség- és ökoturisztikai potenciál minél magasabb fokú kihasználását, az ebben rejlő gazdasági lehetőségek kiaknázását.

### **Környezet**

- 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;

### **Településmenedzsment**

- Kölcsönös előnyökre építő együttműködést valósít meg a szomszédos településekkel, a térségi szereplőkkel;
- Szoros partnerséget épít a helyi civil és gazdasági élet szereplőivel, különösen a város jövőjét, versenyképességét, lehetőségeit érintő kérdésekben;
- Kialakítja és működteti az innovációra, tudásra épülő helyi társadalom és gazdaság fejlődését biztosító intézményrendszert, és ennek megfelelően alakítja a minőségi helyi közszolgáltatások körét;



## 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-, Üрге-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 Üрге-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. Koncepcionális 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.

## „Hegyközösségi életmód”

A természeti értékek megőrzése, fenntartása, a tájhasználat javítása és „az emberhez méltó” üdülő-, lakó-, hobbi- és kistermelői funkciók kialakítása szempontjából viszont nem elegendő pusztán tájrendezési szabályozást alkotni. Alapvetően a megfelelő tájhasználat csak az ahhoz illeszkedő közösségi tevékenység révén biztosítható. Ennek alapján, tájhasználati közösségek szervezését javasoljuk mind az üdülő-, mind a mezőgazdasági kiskertes „hegyekben”.

A szervezeti konstrukciót „*hegyközösségi életmód*” modellnek neveztük el. A hasonló létező formák: borvidékek hegyközösségei, erdőbirtokosság, bányaközösségek, közműtársulások, városrészi egyesületek, de ide sorolhatók a társasházi lakóközösségek, más szervezetek is. Működő folyamatokra építünk, hiszen alakultak már itt közműtársulások, és a tájhasználatához alkalmazkodó közösségek a hegyi területeken. Megjegyezzük, hogy az utóbbi években kedvező folyamat is megindult, pl. a Kutya-hegy térségében: a gyümölcsstermesztés minőségi javítása céljából és a hatékonyabb művelhetőség érdekében telek-összevonások történtek.

Az egykori zártkertek fenntartható és minőségi fejlesztése csak a **tulajdonosok, az ott lakók és gazdálkodók aktív közreműködésével, anyagi hozzájárulásával** jöhet létre. Kiemelt szerepe van az **önkormányzatnak**: a fejlesztési folyamat koordinálása, közösségszervezés, a tervek elkészíttetése, költségviselése, a hulladékgazdálkodás, a közlekedés, a közbiztonság feltételeinek alakítása, a közmű- és más befizetések, ill. hatékony felhasználásuk ellenőrzése, a kivitelezésben (pl. vízrendszer), működtetésben való közreműködés, a közmű kiépítések egyedi megoldási módjának megtalálása és érvényesítése.

A Katalin-hegyen, a Peca-tó környezetében a szabályozás érdekében *meg kell tartani a területek üdülőövezeti besorolását és az önkormányzat elővásárlási jogosultságát*. Itt, a többi hegyen is, szükség van közvetlen önkormányzati kezdeményezésekre, pl. ingatlanvásárlásokra **telekportfólió** létrehozása céljából, hogy az eladó telkekből a felvásárlások révén kedvezőbb telekstruktúra legyen kialakítható. Ösztönözni szükséges a telekösszevonásokat (önkormányzati támogatás a tervekészítésre, szervezés és bonyolítás, stb.). Megfontolandó **hegyfejlesztési alapok** létrehozása, pl. önkormányzati források átcsoportosításával (adókból, befizetésekből, bírságokból), ill. külső forrásokból, és a helyi tulajdonosok hozzájárulásaiból.

A fejlesztések vezénylése mellett be kell építeni a folyamatba a **közösségi, „együttélési” szabályozási elemeket**. A „hegyközösségi életmód” modell lényege, hogy lefektetett és a résztvevők által elfogadott „házirend” (szabályzat) alapján használják a telektulajdonosok a „hegyet”, azon belül az ingatlanait és a köztereket. A „házirend” a minőség védelmében szabályozza és szervezi a tájhasználatot, adott esetben a termelést, feldolgozást, értékesítést. A közösségi forma az önszerveződés és a hivatalos szerveződés közös hagyományát élteti. A hegyközösség választott, operatív szervezetet hoz létre, melynek fő feladatai: a tájhasználat összehangolása, arculat kialakítása, érdekvédelem, tanácsadás, tulajdon-, termék- és minőségvédelem, igazgatási feladatok (előírások, bírságok, intézkedés, stb.). Lehetővé kellene tenni, akár önkormányzati részvétellel, szövetkezések alakítását, ahol a közös eszközhasználat és munkavégzés révén hatékonyabb gazdálkodást jövedelemszerzést lehet folytatni.

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**ba fejleszthető, ahol cél a termelők, árusok számának és termékkálájának 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 modell kidolgozása az Integrált Településfejlesztési Stratégia készítése során lesz időszerű.

## 2.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

Biatorbágy lakosságához mérten a térségi munkamegosztásban jelenleg elsősorban a **foglalkoztatásban** játszik kiemelt szerepet a jelentős munkahelyi koncentrátság által. Lakossági, és közszolgáltatások (pl.: oktatás) terén jelentős hiányosságok vannak, a turizmusban rejlő lehetőségek kihasználtsága is alacsony szintű.

A város a jövőben elősegíteni kívánja a város lakóinak helyben foglalkoztatását, ezáltal is erősítve a helyi **gazdaságot**. Mindezzel párhuzamosan meg kívánja őrizni a térségi foglalkoztatási pozícióját.

Biatorbágy a jövőben erősíteni kívánja a térségben betöltött **oktatási és kulturális** szerepkörét. Az oktatási intézményrendszer fejlesztése révén emelni kívánja a helyi oktatás színvonalát, ezáltal csökkentve a tanulási célú elvándorlást, ingázást. A helyi oktatási rendszer diverzifikálásának, és kapacitásának bővítése (középiskola) egyrészt a helyi vállalkozások szakember utánpótlásához biztosít háttérrel, egyben a város innovációs képességéhez és a K+F+I vállalkozások és intézmények teljesítményének fokozásához is nélkülözhetetlen.

A város fővároshoz való közelsége, és ökológiai adottságai teremthetik meg Biatorbágy jövőbeli turisztikai vonzerejét, és az **idegenforgalmon** belül nagyobb térségi jelentőségét. A város törekszik arra, hogy kiaknázza az ökoturizmusban és az egészségturizmusban rejlő lehetőségeket. Ennek érdekében kiemelt hangsúlyt helyez a helyi természeti, táji, kulturális és épített örökség feltárására és bemutatására. Ez hozzájárul a helyi munkahelyek bővítéséhez, a település értékeinek megőrzéséhez egyaránt.

Az **ökológiai adottságok** alkalmassá teszik a települést arra, hogy egyfajta öko-mintatelepüléssé 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.

### 2.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

**Kezdeményező városfejlesztési és -irányítási szemlélet kialakítása, megerősítése:** a lényeg, hogy a város elébe megy a várható eseményeknek, kihívásoknak, ezáltal egy tudatos fejlesztési folyamatot indít el, amelynek aktív közösségi és gazdasági közreműködője.

**Belső egyetértés a fejlesztési irányokban és prioritásokban:** az elv alapvető feltétele a város és közvetlen környezetének politikai-, szakmai- és civil szervezeteinek, vállalkozásainak széleskörű együttműködése, és a fejlesztési elképzelések kapcsán kialakított konszenzusa. Ennek hiányában nem valósíthatóak meg jól a megtervezett programok.

**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, komplexitás:** a településfejlesztés nem pusztán a műszaki megújításra törekszik, a városvezetés a tervezés során legalább azonos súllyal veszi figyelembe a társadalmi és gazdasági tényezőket. Olyan összetett gondolkodásra és tervezési szemléletre van szükség, amely képes átlátni a különböző irányultságú fejlesztések egymást feltételező és egymást erősítő összefüggéseit, ezt a helyi közösséggel, környezettel szervesen összekapcsolódva próbálja megvalósítani, ami által társadalomépítési, gazdaságfejlesztési és környezeti megújítási folyamatok is megvalósulnak.

**Rendszerelvű településműködtető és fejlesztő gondolkodás kialakítása:** a városirányítás számol a legkülönbözőbb összefüggésekkel, integrált megközelítésekkel, így egyidejűleg képes figyelembe venni a város belső gazdasági, műszaki, társadalmi és környezeti körülményeit, valamint a külső hatásokat és kihívásokat.

**Fenntarthatóság:** a városfejlesztést 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 és a közösségfejlesztést.

**Értékteremtő és értéknövelő megközelítés (kreativitás és innováció):** Az önkormányzat azon igényét jeleníti meg, hogy a források minél hatékonyabban hasznosuljanak a helyi gazdaságban. Ebben a megközelítésben a helyi közösség úgy tekint a munkára, mint fontos árucikkre, a munkaerő és a fiatalok továbbképzésére, pedig mint alapvető befektetésre. Ez kihat a helyi előnyök minél jobb kihasználására.

**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 megbirkózni a változó gazdasági feltételekkel.

**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 beindítása, és egyéb az önkormányzat által nyújtható specializált szolgáltatások.

**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.

**Fiatalok megtartása, aktivizálása a helyi közéletben.** A városfejlesztés, a városi közösség legfontosabb rétegéről van szó. Megtartásuk érdekében „versenyképes” közéleti tereket, oktatási és továbbképzési, szabadidő eltöltési lehetőségeket szükséges biztosítani. Fontos eszköz ebben

**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 egy olyan koordináló mechanizmus létrehozásához vezet, amely azért jön létre, hogy biztosítsa a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését. Szükség van lokálpatrióta szerveződésekre, utca- és lakótömb, ill. vállalkozói közösségekre.

**Széleskörű városi és térségi partnerség kialakítása:** Az adott fejlesztési folyamatban érintett városi és térségi szakmai és civil résztvevők bevonása (együttműködő tervezés), már a tervezés időszakától kezdődően.

**Értéknyilvántartó monitoring rendszer kialakítása:** a városi folyamatok nyomon követhetőségének, továbbá az ITS intézkedései során meghatározott indikátorok, illetve a konkrét projektek mérésének érdekében.

## 3. CÉLOK

A fejezetben a település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározását, valamint a részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározását fejtjük ki.

### 3.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

#### Átfogó cél

A jövőkép elérése érdekében meghatározott különböző városfejlesztési (tematikus és területi) célok a következő átfogó célt szolgálják: a társadalmi, a gazdasági és a környezeti szempontok komplex érvényesítése a helyi erőforrásokra épülő **KIEGYENSÚLYOZOTT, ÉRTÉK- és KÖZÖSSÉGORIENTÁLT** fejlesztés megvalósításával.

#### Stratégiai célok

A megvalósítási folyamatban az átfogó célt stratégia részcélokká szükséges lebontani. A kiegyensúlyozott, érték- és közösségközpontúság elérése és fenntartása akkor valósítható meg, ha Biatorbágy **„megtartó várossá”** válik. Ha képes megőrizni és gazdagítani a város természeti és épített környezetét, ha fenntartja népessége kiegyensúlyozott korfáját, ha a fiatalok számára tartós és méltó élet-, munka és rekreációs körülményeket tud teremteni, ha a város aktívan beilleszkedik a gazdasági/piaci, társadalmi és regionális feltételrendszerbe.

**Innovatív város:** A helyi gazdaság ágazatainak kiegyensúlyozott fejlesztése, a kutatás-fejlesztési és az innovációs teljesítmény fokozása.

**Ökotudatos kertváros:** Környezettudatos, értékőrző és -teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság, ill. az ökogazdaság szerepének növelése – „Biatorbágy” létrehozása.

**Együttműködő, befogadó város:** Az innováció és a kreativitás alapfeltétele, a Biatorbágyhoz kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott befogadó erős helyi közösség építése.

**Kezdeményező város:** a településmenedzsment (irányítás, fejlesztés, működtetés) terén szükséges a stratégiai szemlélet erősítése, a feladatok integrált eszközökkel történő kezelése, és széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a döntéshozatali mechanizmusok során a társadalmi részvétel biztosítása.

## Tematikus célok

- A város innovációs kapacitásának bővítése, a gazdasági és vállalkozási, az oktatási és képzési környezet infrastrukturális feltételeinek biztosítása, pl. a digitális jövő megalapozásával (minden háztartásban elérhető legyen a nagy sebességű, széles sávú internet), a távoktatás, távmunka, e-vásárlás, e-ügyintézés, stb. elterjedése érdekében.
- A város térségi szerepvállalásának növelése, a város és térsége együttműködésének kiterjesztése, erősítése.
- Az értékes épített és természeti környezet megóvása, a környezettel harmóniában a turisztikai vonzerő növelése, kiaknázása, a jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek és vízbázisok védelme, a megújuló energiahordozók szerepének bővítése.
- Az oktatási/képzési rendszer (bölcsödétől a felnőttképzésig) kialakítása, a meglévő intézmények továbbfejlesztése, új oktatási intézmények (közoktatási, középiskola, egyetemi kar) létrehozása, a munkaerőpiaci igényekhez illeszkedő, gyakorlatorientált szakképző- és duális felsőoktatási rendszer erősítése, törekvés az egyetemi szintű képzés megteremtésére.
- A klímaváltozásra történő felkészülés részeként a környezettudatos gondolkodásmód és környezetbarát eszközök, technológiák városi szintű elterjesztése.
- Az energiahatékonyság növelése, az alternatív energiaforrások (nap, szél, biomassza, geotermia, hulladék újrahasznosítás) szélesebb körű használata, intelligens energiahálózatok kiépítése.
- Az aktív-, az öko- és az egészségturizmus infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.

## Horizontális célok

- Nyitott és befogadó város megteremtése, az esélyegyenlőség, a társadalmi integráció **közösségközpontú** életmódjai kialakítása a belterületeken, volt zártkertekben.
- **Ökotudatos** szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható városi környezet kialakítása, ökológiai folyosók éltetése, ún. **öko-lánc** kialakítása (ld. térkép 21. old.)
- **Tudás-**, értékalapú és értékörző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése.
- A **helyi gazdaság** megerősítése, a foglalkoztatás bővítése, kreatív vállalkozói környezet kialakítása.
- **Külterületi táj- és területhasználat** korszerűsítése, ebben a **helyi közösségi részvétel** erősítése, fejlesztése.

## 3.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

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

Az elmúlt évek, és a következő évtized Biatorbágy számára új korszakot jelent, amelyben a városnak saját maga újradefiniálására szükséges összpontosítania a tudás, a közösség, a helyi gazdaság és az ökológia, mintegy a jövőkép és célrendszer kulcstényezői köré építve. Az elmúlt időszakban a település gazdasága jelentősen bővült és számos területen (pl. infrastruktúra, demográfiai mutatók, szolgáltatások) komoly előrelépést tudott felmutatni a város. Más területeken (pl.: helyi tudás, épített és kulturális örökség hasznosítása, oktatás, turizmus) további erőfeszítésekre van szükség.

Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot ***a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkozási 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.***

A városban az ökológiai szempontokat előtérbe helyező várospolitikai gyakorlatra van szükség, amelynek eredményeként minőségi, a táji-, természeti környezettel harmóniában lévő települési környezetet kell kialakítani, és amely egyszerre képes biztosítani a magas szintű innováció orientált vállalkozási-, szolgáltatási- és infrastrukturális környezetet, a helyi társadalom életminőségének emelését, az épített- és a természeti-táji környezet kiemelt védelmét, valamint a kulturális-turisztikai kínálat bővítését.

A következő 15-20 évben, ezen feltételek teljesülése esetén megvalósulhat Biatorbágyon ***a helyi erőforrásokra épülő, kiegyensúlyozott, érték- és közösségközpontú fejlődés, amellyel a város a fővárosi agglomeráció egyedi arculattal rendelkező versenyképes, családbarát és fenntartható településévé válik.***

A város így a külső tényezők változásaihoz alkalmazkodni képes város lesz, amely meg tud felelni mind a nagyvállalatok által elvárt szigorú nemzetközi követelményeknek, mind a helyben élők és dolgozók várossal szemben támasztott igényeinek (minőségi munkahelyek, egészséges környezet, változatos kulturális kínálat, magas színvonalú oktatási és egészségügyi szolgáltatások, biztonságos lakókörnyezet, stb).

A településfejlesztési koncepció célrendszere a megfogalmazott feltételek teljesülése érdekében került kialakításra, amely a természettel való harmónia, a közösségfejlesztés és az innováció, ökológia és tudás köré épülő helyi gazdaságfejlesztés között teremt összhangot. Biatorbágy a város jövőképével és a településfejlesztési koncepció célrendszerével is jelezni kívánja, hogy a város meghatározó szféráinak (gazdaság, társadalom, természeti környezet, infrastruktúra) fejlesztését és működtetését integráltan kezeli.



# JÖVŐKÉP

**Biatorbágy – harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros**

## ÁTFOGÓ CÉL

**A helyi erőforrásokra épülő KIEGYENSÚLYOZOTT, ÉRTÉK- és KÖZÖSSÉGORIENTÁLT fejlesztés megvalósítása**

### STRATÉGIAI CÉLOK

Biatorbágyhoz kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése

A helyi gazdaság erősítése, ágazatainak kiegyensúlyozott fejlesztése, a kutatás-fejlesztési és az innovációs teljesítmény fokozása

Környezettudatos, értékőrző, -teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, ökogasdaság szerepének növelése

Kezdeményező településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés

H  
O  
R  
I  
Z  
O  
N  
T  
Á  
L  
I  
S

### TEMATIKUS CÉLOK

Az egységes „Biatorbágy”-i lokálpatriotizmus erősítése, közösségfejlesztési tevékenységek támogatása  
Egészségtudatosság ösztönzése, egészséges életmód feltételeinek megteremtése

Közösségi gazdaságfejlesztési technikák alkalmazása  
Zöldgazdaság erősítése, ökológiai gazdálkodási módok, környezetbarát technológiák támogatása

Környezettel harmóniában az egészség- és ökoturisztikai vonzerő növelése  
Táji, természeti és épített örökségre épülő városfejlesztés, ökológiai folyosók éltetése (öko-lánc)

A közösségi életet ösztönző, családbarát közszolgáltatások kialakítása  
A társadalmi részvételt, helyi együttműködések koordináló intézményi háttér kiépítése

Ökologiai Közösség

Családbarát környezet (munkahely, lakás, gyermekellátás) megteremtése

Mikro, kis- és középvállalkozás barát gazdasági környezet kialakítása

Energiahatékonyság növelése, az alternatív erő- és energiaforrások használatának elterjesztése

Stratégiai szemléletű, integrált megközelítésű helyi fejlesztéspolitika végrehajtása

Helyi gazdaság

A helyi oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, innovatív foglalkoztatási akciók megvalósítása

A kreatív és innovatív vállalokozási tevékenységek ösztönzése, tudás gazdaság, digitalizáció erősítése

Környezettudatos szemlélet terjesztése, ösztönzése, „Biatorbágy”-program

Térségi, településközi együttműködések erősítése, tudásbázis építése

Tudás



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. Iharos völgy (termál)
- 4. Peca tó (helyi közösség - speciális szabályozás)
- 5. Katalin hegy (helyi közösség - speciális szabályozás)

Új (részben gyalogos- és kerékpáros) kapcsolatok



Az előző fejezetekben lefektetett alapelvek, célok – fenntarthatóság, érték- és közösség-központúság, harmónia a természeti és épített környezettel, tudásgazdaság, kreativitás, megtartó erő – térbeli megjelenítése a településtervek megvalósításának műszaki feltétele. A jelenleg érvényes településszerkezeti tervlapon ábrázoltuk a fő térbeli koncepcionális változásokat.

A településhasználatban új szerkezeti elem az ún. „**öko-lánc**”, amely öko-hálózatot alkotva a Katalin-hegytől a Fűzes- 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 biztosítója.

A főbb, térhasználatot befolyásoló funkciók és tevékenységek kapcsolatát feltüntettük a térképen. Az „öko-lánc” mentén szükség lesz a területhasználat speciális szabályozására, aminek a koncepcionális társadalmi és gazdasági feltételeit a 2.1. fejezetben tárgyaltuk. 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.

## **Szakági kiegészítések a térszerkezeti javaslatokhoz**

### **Táj-, természet- és környezetvédelem szakági munkarész**

#### **1. Kisvállalkozási fejlesztési terület – Biai tó melletti terület**

A helyszín jellemzője, hogy mélyfekvésű terület. A terület adottságainál fogva, a Biai-tó közelsége miatt az ökoturizmushoz, öko-gazdálkodáshoz kapcsolódó vállalkozások szintereként fejlesztendő.

#### **2. „Öko-lánc” fejleszthetősége**

A térségben természeti keretet a Benta- és a Fűzes-patakok völgyeinek, a Biai-tó menti természet közeli társulások hálózata, továbbá a Bolhahegy, valamint a Fűzes-patak völgye fölé magasodó sziklavonulatok az Öreghegy sziklaperemének, a Nyakaskő, a Madárszirt és a Százlépcső sziklák páratlanul szép látványa nyújtja. A patakvölgyek- és a Biai-tó országos jelentőségű ökológiai folyosó részei, a Bolhahegy és a sziklák helyi természetvédelmi védettség alatt állnak. Az Öreghegy sziklapereme és az alatta húzódó gyepes terület Natura 2000 terület védettségét is élvezzi.

Az „öko-lánc” menti területeken a természeti adottságokkal harmóniában álló ökoturisztikai fejlesztéseknek az prioritása. Cél a terület oly módon történő fejlesztése, hogy a páratlan természeti értékek, és ezek tájban feltáruló látványa ne sérüljön. Épületek, építmények csak a céloknak alárendelten, a természeti környezet iránti alázattal helyezhetők el.

## **Közlekedés szakági munkarész**

### **1) Kerékpáros nyomvonal kelet-nyugat irányú vezetése**

A kerékpáros nyomvonal végigvezetésére két lehetőség adódik:

- 8101. j. összekötő út mentén (Ország út – Szabadság út nyomvonal), vagy
- Füzes 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 Útügyi 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, topográfiaiag 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 – Füzes-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 üdülőterületté 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.

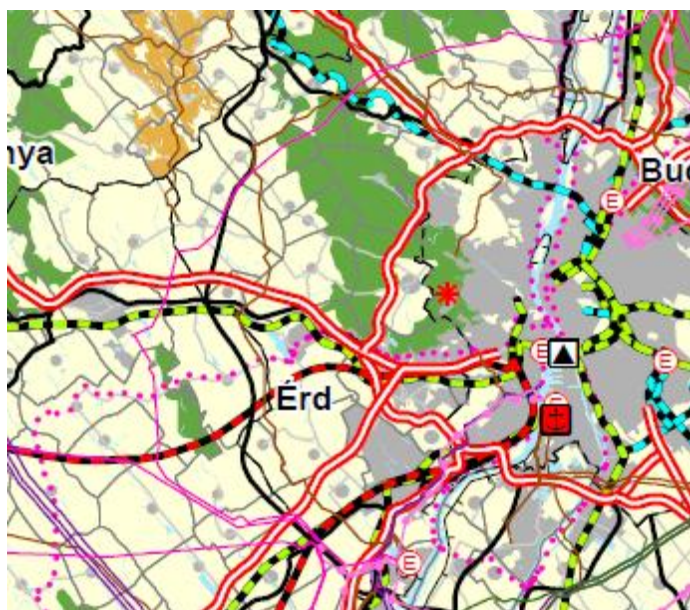
I. terület: a Biai tó közelében fekvő, külterületi jellegű területen kisméretű, nem zajos, környezetbarát, az ökológiával kapcsolatos tevékenységet folytató vállalkozások települhetnek be. A megközelíthetőséget a 8101. j. országos összekötőút biztosítja.

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

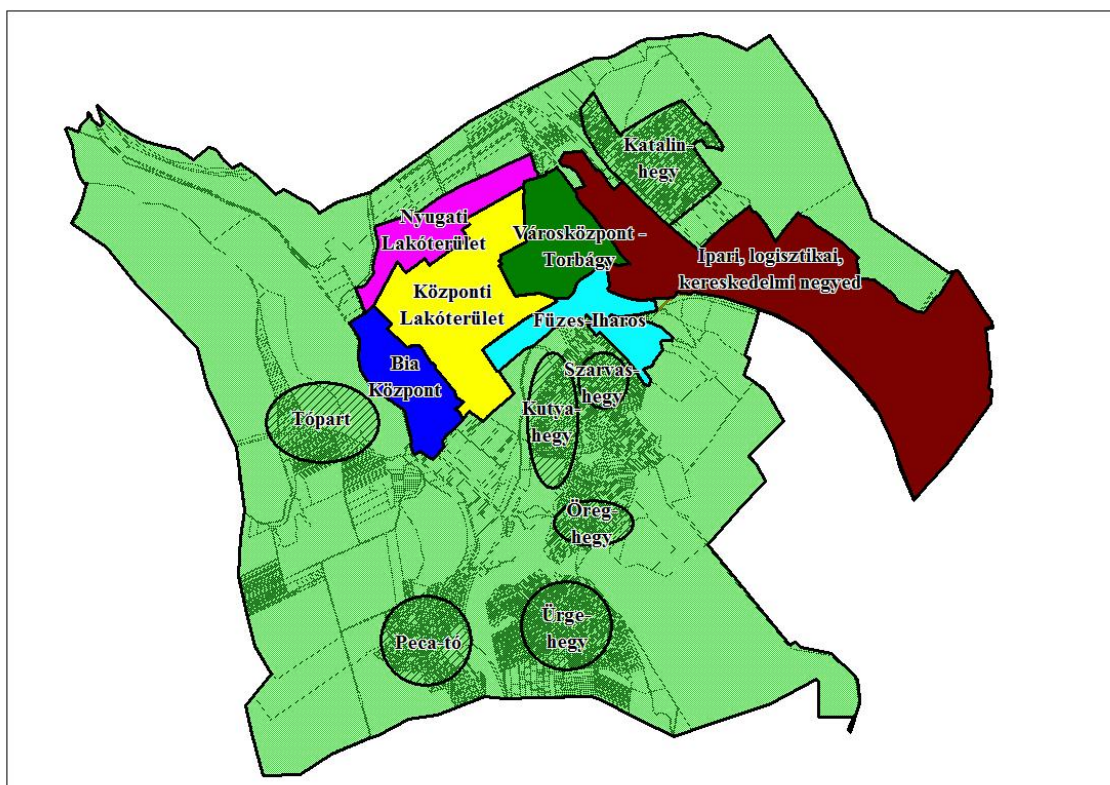
Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja (ld. térkép melléklet) szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sósút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. A nagysebességű vasúttal érintett szomszédos települések nem szerepeltetik a tervezett vasút nyomvonalát a Szerkezeti Terveiken.



### 3.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

A következőkben a biatorbágyi településfejlesztési célokat lebontjuk az egyes városrészek fejlesztési lehetőségeire, igényeire.

#### Biatorbágy városrészei, a fejlesztendő külterületi településrészek feltüntetésével



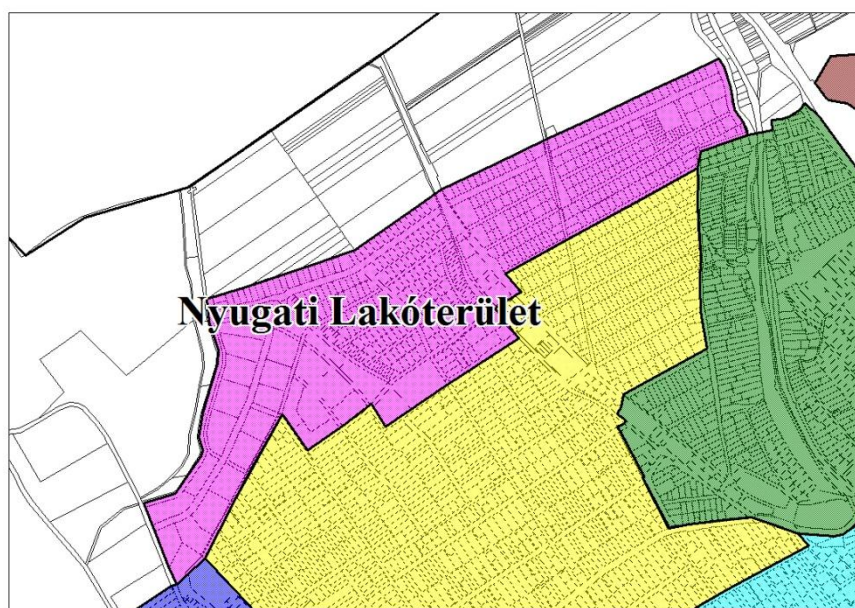
### 3.2.3. Nyugati Lakóterület

#### Lehatárolás

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.

#### Általános jellemzők

Biatorbágy legfiatalabb településrésze, amely a település nyugati részén mezőgazdasági területek belterületbe vonását követően alakult ki. Az új nyugati lakóövezet a kilencvenes évek második felében, illetve az ezredfordulót követően kezdett kiépülni. A zóna jelentőségét az adja, hogy a kezdetektől napjainkig közel 800 lakás épült a településrészen, így Biatorbágy legfiatalabb és egyben legnagyobb potenciállal rendelkező lakóterületéről van szó.



Az új lakóterület intenzív kertvárosi és kisvárosi karakterű beépítése, lassabb ütemben, de napjainkban is folyik. A területen kijelölt településközponti vegyes területek még nem épültek be, és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások még nem működnek. A nyugati lakóterület beépítési sűrűsége, építészeti karaktere jelentősen eltér a régi településrészekétől, a többlakásos társasházak és sorházak kisvárosi megjelenést kölcsönöznek a város nyugati részének, azonban egyes épülettömbök lakóparkokat idéző városképet sugallnak.

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. A beépítésekre jellemző az egy és kétszintes, esetenként a lakóparki jellegű beépítés. Az épületek az elmúlt tíz évben épültek, így a településrész építészeti örökséggel nem rendelkezik. A városrész társadalma zárt, a település közösségébe való integráltsága alacsonyszintű, az itt élők helyi kötődése gyengébb, mint a város más részein lakóké. A nyugati városrész lakosságának demográfiai, képzettségi és foglalkoztatási mutatói kedvezőbbek a „rég” településrészek társadalmánál.

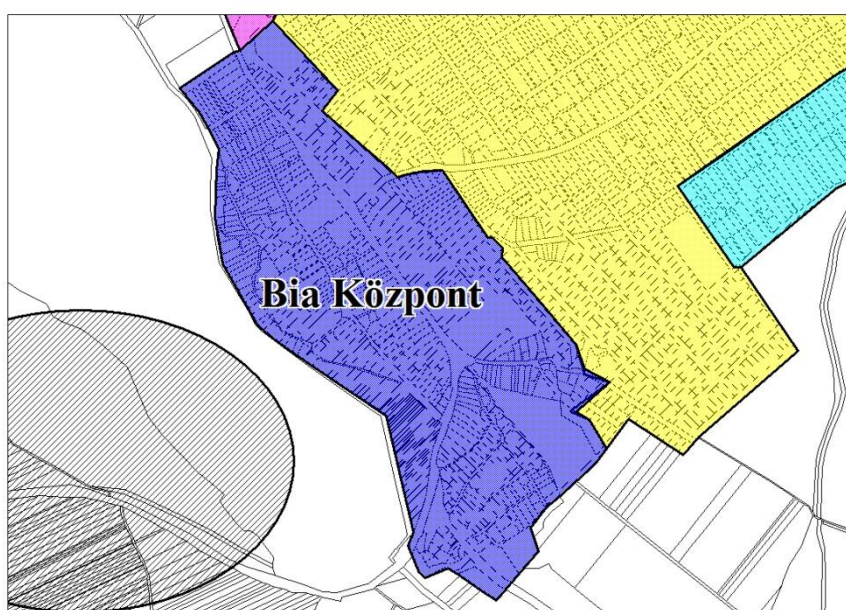
### Városrészi célmeghatározás

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.

### 3.2.4. Bia Központ

#### Lehatárolás

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



#### Általános jellemzők

A Bia Központ 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 elemeit képviseli a biai katolikus és a biai református templom, valamint a református temetőben a Szent Kereszt kápolna romja.

#### Városrészi célmeghatározás

A biai városrész fejlesztésének fő célja: a településrész eddig kihasználatlan adottságainak magasabb fokú kihasználására fókuszálnak. A városrészt érintő cél egyrészt az épített örökséget hordozó ingatlanok értékalapú megújítása, szolgáltatásokkal való megtöltése.

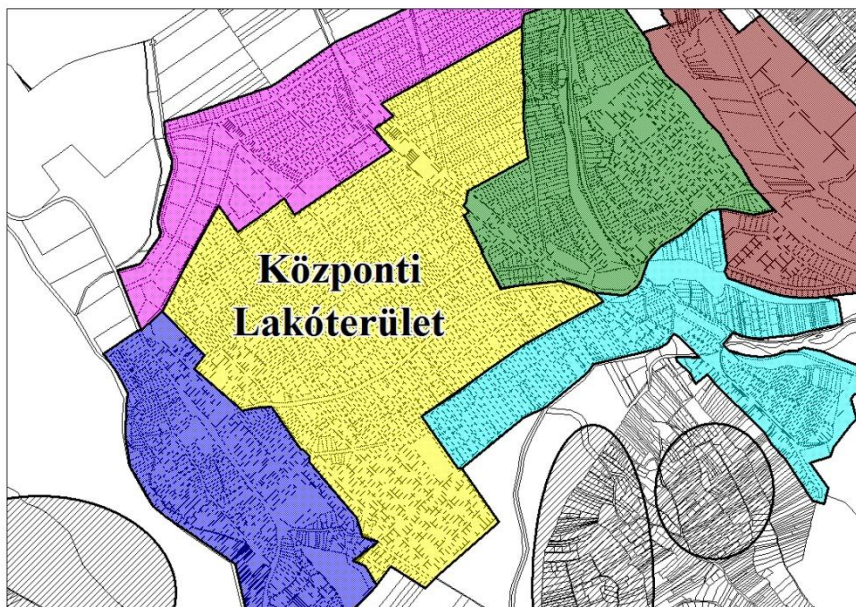
Kiemelt cél a biai városrészt érintően a Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása, a természeti és az épített környezet értékeinek felhasználásában rejlő gazdasági potenciál kiaknázása, a városrész szabadidős, rekreációs, turisztikai, kulturális, oktatási és sport funkcióinak erősítése, bővítése.



### 3.2.5. Biatorbágy Központi Lakóterület

#### Lehatárolás

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



#### Általános jellemzők

A városrész magában foglalja a Bia Központ és a Városközpont – Torbágy városrészek közötti területet, amely a korabeli két település közötti terület beépítésével, döntően a XX. század első és második harmadában épült ki, illetve fejlődik 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 településrészt nagyrészt kertvárosias lakóterületek alkotják. A településrész délnyugati irányból körbeveszi a Viadukt utca, Baross Gábor utca, Ybl Miklós sétány által határolt területet, amely vegyes, városközponti terület. Szintén vegyes terület-felhasználási egységbe tartozik a városrész tengelyét jelentő Szabadság út, amelynek két oldalán – város szinten is – a szolgáltatások jelentős koncentrációja található.

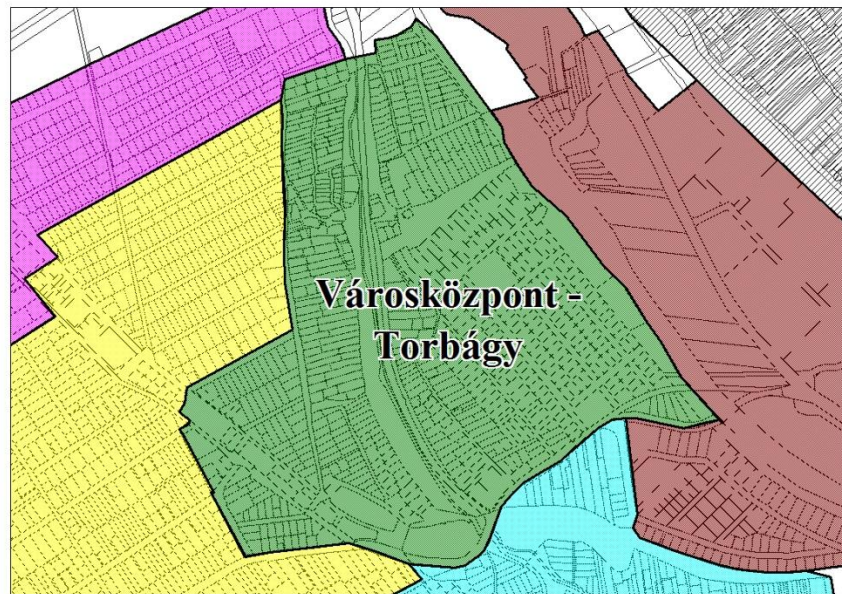
#### A városrész célja

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.

### 3.2.6. Városközpont – Torbágy

#### Lehatárolás

Vasúti nyomvonal – Ország út – Szabadság út – Vasút utca – Mester utca – Petőfi utca – Viadukt utca – Ady Endre utca – Szent László utca – Búzavirág utca – Felsőpátyi út



#### Általános jellemzők

A városrész a Bia Központ mellett Biatorbágy másik történelmi magja, a város formálódó központja. A városközpont határát keletről a vasút, nyugatról a Szent László utca képezi, délről a Boldog Gizella és az Ország út határolja. A településrész a Fűzes-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 településrész nagyrészt kertvárosias lakóterület. Vegyes terület a templom környezete, a Vendel tér, a Dózsa György út és Fő-út menti területek. A településrészen található a város jelképe, a helyi védelem alatt álló kétpályás vasúti viadukt építmény, amelyen jelenleg semmiféle forgalom nem folyik rajta.

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 védelem alá helyezte.

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.

### **Városrészi célmeghatározás**

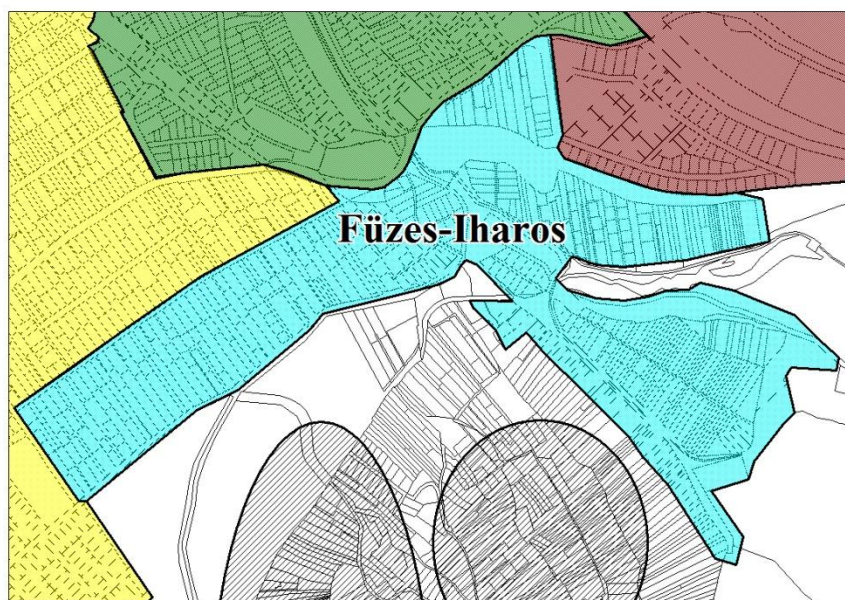
A városrész jövője szempontjából továbbra is kiemelt cél a városközponti funkciók megerősítése, a szolgáltatások bővítése, a kisvárosi karakter kialakításának folytatása az épített és természeti környezet értékeinek megőrzésével, megújításával. A városrész fejlesztésének célja a Főtér minden irányban 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 háttérnek folyamatos megújítására, korszerűsítésére van szükség.

### 3.2.7. Füzes-Iharos

#### Lehatárolás

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



#### Általános jellemzők

A városrész Biatorbágy délkeleti részén található. Nagyonbbrészt kertvárosias lakóterület, de jelentős összefüggő zöldterületeket is hordoz a Füzes patak medre mentén. A településrész zártkertekből alakult lakóterületté 2002-ben. A településrész kedvező ökológiai adottságokkal rendelkezik, azonban infrastruktúrája hiányos. Cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése.

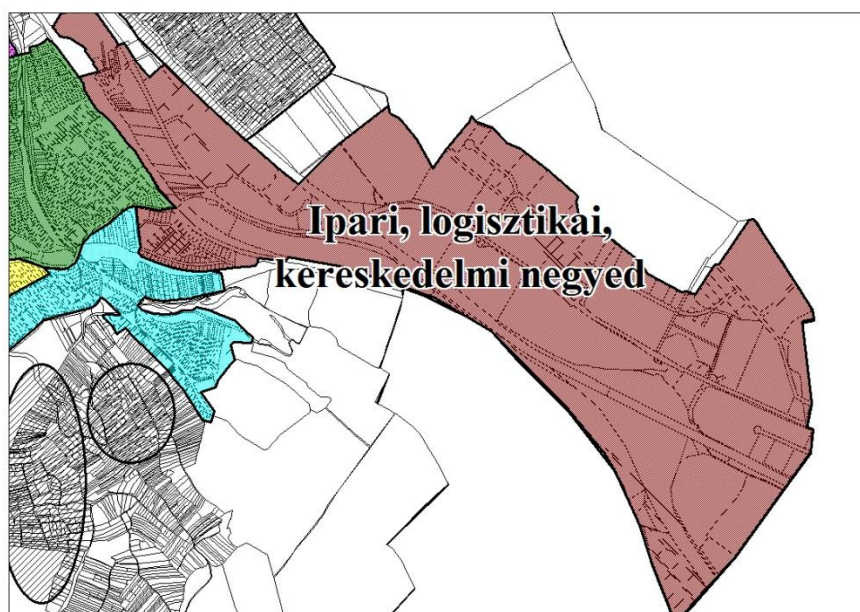
#### Városrészi célmeghatározás

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 tömbököt 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.

### 3.2.8. ILK (Ipari, logisztikai, kereskedelmi) negyed

#### Lehatárolás

M1 autópálya – belterület határai – közigazgatási határ (Budaörs-Törökbálint – vasúti nyomvonal – Csodaszarvas utca – Ország út – vasúti nyomvonal



#### Általános jellemzők

Az ipari területek egybefüggő városrészt alkotnak 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.

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.

Jelenleg a parkok területének kb. 65-70 százaléka épült be, további tartalékterületek a Pátyi út és a vasút közötti területen a település északi határánál, valamint a Vendel park északkeleti oldalán található. 10 hektárt meghaladó méretű beépített vagy beépítésre szánt telkek az ipari park területén található, amelyek innovatív hasznosítása jelentős potenciált jelenthet.

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.

A település nem rendelkezik jelentős kereskedelmi vonzerővel, zömmel kis és közepes üzletek működnek a városban, amely alól kivételt képez a Premier Outlet Center, ami egy speciális ipari parki terület. 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.

### **Városrészi célmeghatározás**

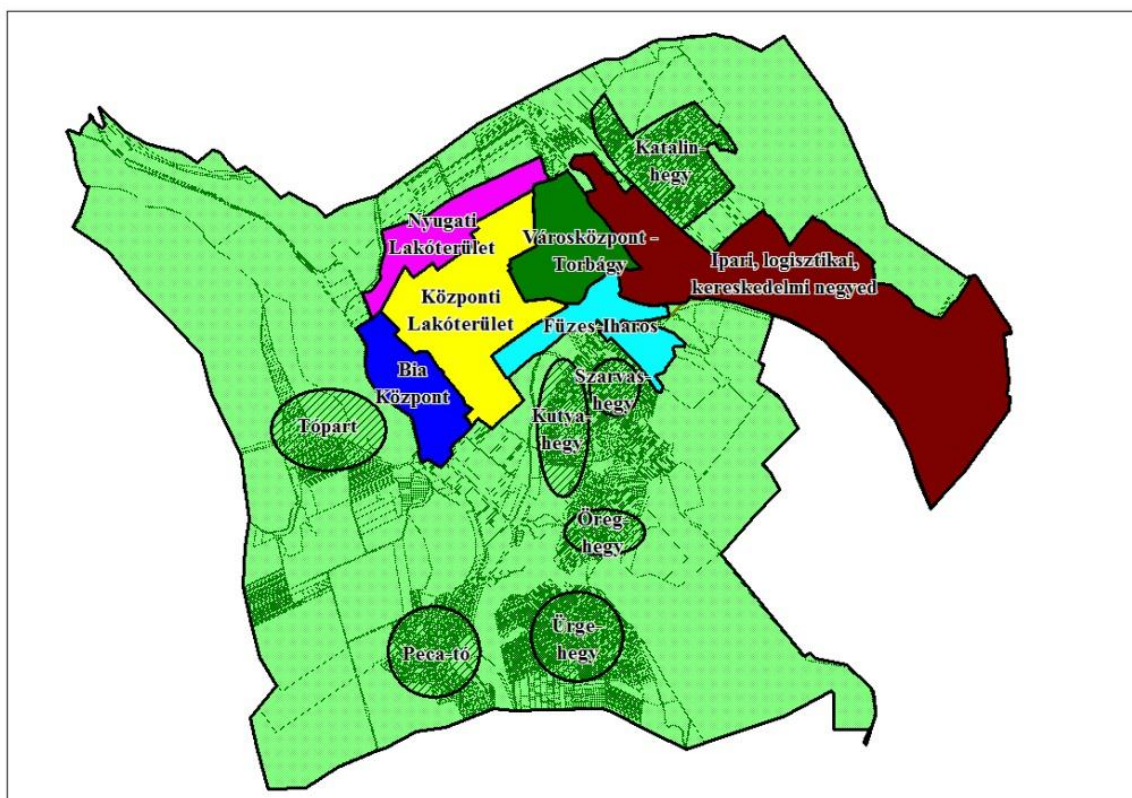
A városrészeire vonatkozó cél az ipari, kereskedelmi és logisztikai célra kijelölt területek innovatív, környezetbarát, a mainál intenzívebb hasznosítása, a kihasználtság fokozásával, az ipari parkokban működő vállalkozások számának bővítése által, a cégek tevékenységi körének szélesítésével párhuzamosan. Szükséges az alulhasznosított gazdasági területek 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.

### 3.2.9. Külterületi településrészek

#### Lehatárolás

Külterületeken kialakult összefüggő egykori zártkertek: üdülőterületek (Katalin-hegy, Peca-tó környéke); a „hegyek” mezőgazdasági kiskert övezetei (Szarvas-, Kutya-, Öreg-, Úrge-hegy); a Biai-tó part ökológiai területe.



#### 1. Katalin-hegy, Peca-tó (üdülő területek) – Általános jellemzők

Torbágy egykori szőlőhegye, volt zártkerti terület: a **Katalin-hegy** a város településszerkezeti tervében már üdülőterület, hasonlóan a **Peca-tó** környéki területéhez. A Katalin-hegy a telekszerkezet változás és tulajdonváltás után válik fokozatosan valóságos üdülőhellyé. Az országos közlekedési folyosó elzárja a várostól, ami településszerkezeti és megközelíthetőségi problémákat okoz.

A Katalin-hegyi és a Peca-tó környéki, volt zártkerti területeknek az üdülőterületi és a zártkerti állapot között „köztes állapota” tájhasználati konfliktusokat eredményez. A telkek művelésből való kivonása megindult, azonban az üdülőterületté válás közlekedési és infrastrukturális feltételei még nem adóttak (funkcionális konfliktus). Katalin-hegy autópályához közeli ingatlanjai csatornázottak, a távolabbi ingatlanok viszont még nem.

A Peca-tó környéki területek nem a szőlőhegyekből átalakult, volt zártkerti, majd üdülőterület, hanem később, az 1970-es évektől indult a tájhasználat megváltoztatása. Bár zártkerti területként történt a Peca-tó környékén a telkek osztása, de már kezdetben nyilvánvaló volt, hogy a pihenési, üdülési szerepkör elsődleges a területen a gazdálkodási szerepkörrel szemben. Ezt a telkekstruktúrában is látható, mivel nem keskeny, „nadrágszíj” parcellákat osztottak, hanem az üdülőterületekre jellemző, arányosabb alakú telkeket. A város településszerkezeti terve üdülőterületként tartja nyilván a területet, a telkek közel kétharmadát művelésből már kivonták, de a terület infrastrukturális ellátottsága megoldatlan.

### **Városrészi célmeghatározás**

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.

## **2. A „hegyek” – Szarvas-, Kutya-, Öreg-, Ürge-hegy – Általános jellemzők**

A térségben természeti keretet a Benta- és a Füzes-patakok völgyeinek, a Füzes-patak völgye fölé magasodó sziklavonulatok az Öreghegy sziklaperemének, a Nyakaskő, a Madárszirt és a Százlépcső sziklák páratlanul szép látványa nyújtja. A patak völgyek (és a Biai-tó) országos jelentőségű ökológiai folyosó részei, a Bolhahegy és a sziklák helyi természetvédelmi védettség alatt állnak. Az Öreghegy sziklapereme és az alatta húzódó gyepes terület Natura 2000 terület védettségét is élvezzi.

### **Városrészi célmeghatározáshoz**

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 feltáruló 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 (Ld. „hegyközösségi modell” a 2. Jövőkép c. fejezet 2.1 alfejezetében), 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.

### **3. Biai-tó part – Általános jellemzők**

A Biai-tóra néző keleti lejtésű domboldal jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló beépítetlen terület. Tájéképileg rendkívül érzékeny terület, országos közútról és a tó keleti partján kialakult biai lakóterületekről is szép látványt nyújt.

#### **Városrészi célmeghatározás**

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.

### 3.3. Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz

A fejezetben a városstratégia és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági, táji-természeti, infrastrukturális és épített környezeti adatokat, felvetéseket és feladatokat foglaljuk össze. Továbbá, a meghatározott területigényes elemek alapján, kitérünk a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra. Külön tárgyaljuk az örökségi értékek és a védettség bemutatását, az örökség védelmére vonatkozó feladatokat. Mindezt a 314.sz. rendelet szerint végezzük, az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) indításához szükséges adatok, ill. a szakágak adat- és információ igényeinek bemutatásával.

A Településfejlesztési Konceptió (TfK) céljainak, tartalmának a megvalósítási folyamatát a Biatorbágy Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) hivatott megfogalmazni. A tervezés első fázisában készült el a koncepció és a stratégia tervezési adatbázisa a szakági helyzetelemzésekkel és -értékelésekkel. A munka eredménye a „Megalapozó vizsgálatok” c. dokumentum, amelynek képviselőtestületi elfogadása 2014. év szeptemberében megtörtént. Ez alapján készült a Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptió – 2014-2030 c. dokumentum. Mindkét dokumentum alkalmazta a 314/2012. (XI. 8.). Korm. rendelet által előírt tartalmi és formai követelmények szerinte készült.

A dokumentumok elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi Népszámlálás települési szintű adatainak felhasználásával készültek, illetőleg támaszkodtak az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TeIR), valamint a Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala által szolgáltatott társadalmi, gazdasági és környezeti adatokra.

Az ITS elkészítéséhez további adatokra lesz szükség, a TfK által módosított városrészi felosztás alapján a 2011. évi Népszámlálás, valamint más adatbázisok (cégnyilvántartás, okmányiroda, intézmények, stb.) társadalmi, gazdasági adatainak összegyűjtése és városrészi orientáltságú rendszerezése, elsősorban a következő mutatókra vonatkozóan:

- A városrészek adatai terület és lakónépesség szerint;
- A népesség korcsoportok szerinti megoszlása;
- A népesség gazdasági aktivitás szerinti összetétele;
- Munkanélküliségi adatok;
- A népesség iskolai végzettség szerinti megoszlása;
- A lakásállomány legfőbb jellemzői.

Biatorbágy Városa a 2009. évben elkészített Integrált Városfejlesztési Stratégia részeként vizsgálta a szegregátumok, illetve szegregációval veszélyeztetett területek meglétét. Az akkori KSH-adatközlés szerint a település nem rendelkezett sem szegregátummal, sem szegregációval veszélyeztetett településszeggel, emiatt a városnak nem volt kötelezettsége Anti-szegregációs Program (ASzP) kidolgozása. Megjegyezzük, hogy az ASzP elkészítésében a Városfejlesztési Kézikönyv 2009. évi módosított második kiadása jelenleg is hatályos.

2013 augusztusában készült egy, a Belügyminisztérium által közzétett kiegészítő útmutató, amely több területen felülírja a 2009. évi Városfejlesztési Kézikönyvet, azonban az útmutató az ASzP módszertanával részletesen nem foglalkozik. Ebből adódóan a jelenlegi ASzP készítésénél a 2009. évi Kézikönyv útmutatásai az irányadóak. Továbbá, az új ITS-eket a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 2.sz. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni, melynek 3. pontja az Anti-szegregációs program készítése, amennyiben az adott településen található szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület. Az ITS kidolgozása során szükséges a KSH részéről a szegregációs térkép és adatkérés igénylése, amelynek a lekérése 2015. év januárjában lesz esedékes.

## **SAKÁGI ADAT- ÉS INFORMÁCIÓ IGÉNYEK**

A további, az integrált településfejlesztési stratégiai feladatokhoz szükséges és beszerzendő adatok, információk a következő szakági következtetéseken alapulnak.

## **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 fiatalok 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.

## **GAZDASÁG**

Biatorbágy kiváló adottságokkal rendelkezik a település hosszú távú, kiegyensúlyozott gazdasági 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:

- egyensúlytalanság: sok a kisvállalkozás, kevés a nagy cég, hiányzik a „középméret”;
- 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 tevékenység-láncok 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, hogy minél több 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, klaszterek létrejöttének kezdeményezésével);
- az iskolázottsági szint fenntartása, sőt növelése, helyi oktatási-képzési lehetőségek megteremtése (középsiskola alapítás, képességfejlesztés, tudás- és kompetenciaközpont létrehozása, népfőiskola, vállalkozóképzés- és továbbképzés);
- kezdő vállalkozások támogatása (start-up programok, inkubáció, mentorálás).

## 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:

1. Iskolaügy rendezése: 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. 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.

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.

A városrészi lehatárolások esetén a következő szempontokat vettük figyelembe:

- 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 módosultak a korábbi határok, ahol további szempontokat alkalmaztuk:

- kevesebb, a funkciókhoz jobban illeszkedő városrész;
- a településközpont területegységének meghatározása;
- kompakt városrészek lehatárolása;
- új, identitásképző városrésznevek meghatározása

A javasolt új városrészi, zonális beosztás egyben vitaanyag, amelyet az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) készítése során szükséges véglegesíteni.

## TÁJ-, TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

Biatorbágy 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. Az országos közlekedési folyosó – M1, M0 autópályák, 1.sz. főközlekedési út és vasútvonal – térségében, a hagyományos lakó-, üdülő funkciójú területektől elkülönítve alakítottak ki gazdasági, szolgáltató-logisztikai területeket.

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. A tájképi szempontból értékes, érzékeny területek a településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek, a védelmi szempontok érvényesítésére a helyi építési szabályzat előírásokat tartalmaz. Az értékek bemutatása, a védelmi szempontok szerinti hasznosítás tekintetében azonban még van hiányosság.

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 (Peca-tó térsége, Katalin-hegy), ill. a

hosszú távon is kertes területek. Az előbbi területeken a telkek nagy részét a művelésből már kivonták, 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.

### **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 közpark létesítésére 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. Fontos feladat a csapadékvíz elvezetésének, a víz folyamatos lefutásának kezelése (ld. köv. fejezet).

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 környezetszennyező hatású Biatorbágyra nézve. Talaj- és vízvédelmi okokból is fontos lenne a rekultiválás hatósági kontroll melletti befejezése.

## KÖZMŰELLÁTOTSÁG

A településen élők életkörülményeinek alakításában minőségi változást eredményezett az utóbbi két évtizedben kiépített közcsatorna hálózat, amely egyrészt komfortnövelési lehetőséget biztosít, másrészt a felszín alatti vizek védelmét növeli. Ehhez a közcsatorna hálózatra az érintett ingatlanok rácsatlakozását kell mielőbb megvalósítani. Továbbá fejlesztést igényelnek a szennyvízátelő mőtárgyak, amelyeknek búzzáróvá 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 elvart életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb infrastruktúra ellátással elégíthető ki. A műszaki infrastruktúrát az út- és a 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, a rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített és a természeti környezetet, a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket. Biatorbágy topográfiai adottsága mellett kialakult és kialakított vízvezető rendszerek a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. A városra jellemző nyílt árkos vízvezetés a megfelelő kialakítás és a karbantartás hiányosságai miatt a nagy záporok levezetésére nem alkalmasak. A megfelelő vízvezetés 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 lökéses terhelést, a vízvezető rendszert fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. Fejleszteni kell a vízvezetés 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

termelőképeség 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 energiahordozókhöz (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 város arculatát befolyásolja a kiépített közvilágítás, amely több helyen csak a minimálisan előírt közlekedésbiztonságot szolgálja. A vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

## **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.

További közlekedésfejlesztési szükségletekként az alábbiakat emeljük ki:

- fenntartható közlekedési módok fejlesztése (kerékpár, elővárosi vasút),
- az egyes városrészek közötti kerékpáros és gyalogoskapcsolatok fejlesztése,
- a város északi részén a pátyi csomópont kiépítésének vizsgálata (M1, ill. 1-es út),
- Budapest-Balaton kerékpár út nyomvonalának helyi vizsgálata,
- P+R parkoló megvalósítása a vasútállomásnál.



## **Az épített környezet értékei, településkarakter, örökségi értékek, helyi sajátosságok**

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 koncentrálódnak. 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 elemeit 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 védelem alá helyezte.

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

### **„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 természeti területeken épített örökségek (Szily-kápolna) és felhagyott katonai létesítmény (egykori rakétabázis) is található. A területen halad keresztül a Budavidék Zöldút.

## **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 Fűzes-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 Űrgehegyen voltak. A belterületől délre, a patak túloldalán alakították ki a biai halastavat, a hajdani Szelíd tó medrében.

A XIX. század végétől a vasútvonal mentén, a közös vasútállomás közelében formálódtak 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 üdülőterületi tömböket.

## **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.

## **Örökségvédelem**

A „Világörökségi és világörökségi várományos terület” c. szempont a várost nem érinti.

### **Műemlék, műemlék-együttes:**

- 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 Szentháromságszobor - Dózsa György út
- Torbágyi Katolikus templom - Dózsa György út, hrsz 1987/3

A „*Műemlékvédelem sajátos tárgyai*” (történeti kert, temető, temetkezési emlékhely), a „*Műemléki terület*” (történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet), a „*Nemzeti emlékhely*” c. vizsgálandó tételek Biatorbágy város területét nem érintik.

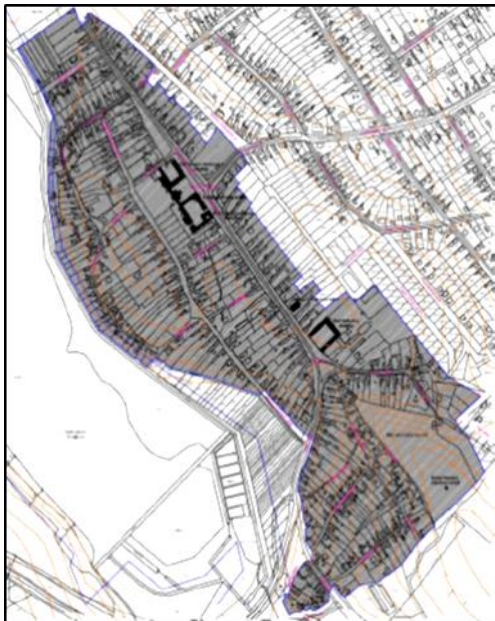
## Helyi értékvédelmi területek

### Utcaképek

Ürgehegy – Nefelejcs utca hrsz 5048- 5036; 5003-5007/1.

### Értékvédelmi területek

#### Biai helyi értékvédelmi terület



#### 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

- Ürgehegy Hrsz 4852/1
- Ürgehegy Hrsz 4807-4808
- Ürgehegy 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), és az utcaképeket, településképek kataszterét is felsorolja.

Az épített környezet örökségvédelmi problémái tekintetében a következők hangsúlyosak:

- A torbágyi alközpont turisztikai, örökségvédelmi vonzerővel rendelkezik: kapcsolódó fejlesztések, szolgáltatások szükségessé válnak.
- Sándor-Metternich kastély felújítása - a műemléképületek hasznosítása megoldatlan, karbantartásukra és felújításukra nincs elegendő forrás.

### A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése

A Településfejlesztési Konceptió (TfK) az Integrált Településfejlesztési Stratégiával (ITS) párhuzamosan készül, így a 314/2012 (XI. 8) Kormányrendelet szerinti „A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése” c. munkarész a következő fázisban, az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) kidolgozása során készül el.