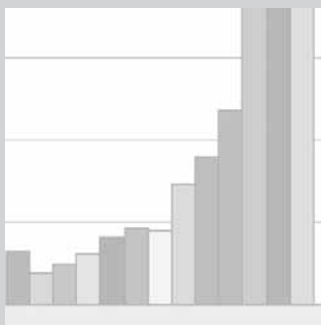
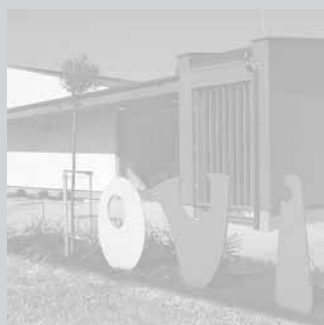




BIATORBÁGY TELEPÜLÉSSZERKEZETE, ARCULATA, FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓI



BIATORBÁGY TELEPÜLÉSSZERKEZETE, ARCULATA, FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓI, RENDEZÉSI, SZABÁLYOZÁSI TERVEK JELLEMZŐI



6.1. Biatorbágy településszerkezete

6.1.1. Lakóterületek

Biatorbágy összefüggő lakóterülete a Füzös-patak, Kígyós-patak által határolt dombon helyezkedik el. Bia falu középkori eredetű településmagja nyugatra az országos főút irányába, valamint a déli domboldalra az országút mentén bővült. Torbágy középkori eredetű településmagja a Füzös-patak völgyének két oldalán terebélyesedett. Később mindkét település fejlődési irányát a vasútvonal határozta meg. A 20. században a két település közti területek kissé egyhangú utcahálózattal, aránylag mély és keskeny telekosztással beépültek.

A történeti lakóterületeken a magyar falvak és városok hagyományos domborzathoz és országutakhoz igazodó utcahálózata, telekszerkezete és a beépítés módja a jellemző. Az elnyújtott téglalap alakú hosszú telkeken a jellemző beépítési mód az oldalhatáron álló épület. A településközpontok térségében már korábban megjelent a magyar városokra jellemző zárt sorú beépítési mód is. A település biai és torbágyi részén is fellelhető a szegényebb rétegek lakhelyeül

szolgált olyan kistelkes struktúra, amely jelentősen eltér a településre jellemző átlagos telekmérettől.

Az 1960-ban kiépült jelenlegi 1. számú főút, valamint a 1970-es években áthelyezett vasútvonal a torbágyi településrészen kijelölte a település belterületi határvonalát. A hagyományos lakóterület az iharosi völgyekben spontán módon kezdett bővülni a 20. század évtizedeiben. A település nyugati részén mezőgazdasági területek belterületbe vonásával adódott lehetőség új lakóterület kialakítására.

Az intenzív kertvárosi és kisvárosi karakterű építkezések első üteme befejeződött, a második ütem építkezései folynak, a telkek teljes közművesítéssel, közvilágítással és burkolt utakkal elő vannak készítve a beépítésre. Az új lakóterületek beépítési sűrűsége, építészeti karaktere eltér a régi településtől, többlakásos társas- és sorházai igényes építészeti megjelenésükkel igazi kisvárosi hangulatot árasztanak.

6.1.2. Intézményterületek

A felhagyott vasúti területen létrejött települési szintű intézmények, közparkok és a sűrűbb lakó-

tömbök alkotják a település fokozatosan bővülő, kiegészülő városias központját.

A hajdani torbágyi faluközpontból megmaradt épületek a római katolikus és a református templomok, és az óvoda. Az alközpont megtartotta falusi, kisvárosias jellegét. Az új tömbökhöz csatlakozó iskola épülete nem része az alközpontnak.

A biai alközpont a Kálvin tér, a Nagy utca, a Szentháromság tér és a Szent István utca mentén alakult ki, és ehhez csatlakoznak a Szabadság út elejének épületei, létesítményei. A biai alközpont legfontosabb és legértékesebb épületei a volt Szily- és Sándor–Metternich-kastélyok. További központi létesítmények a templomok, valamint a zárt sorúvá váló vegyes, lakó- és intézményi jellegű épületek.

A hagyományos két településközponttól az új településközpont irányába olyan sávok jöttek létre, melyek a központi helyek összefüggő lineáris struktúráját hozták létre.

6.1.3. Kertek, üdülőterületek

A kiépülő településközponthoz közeli, különleges természeti adottságú iharosi kerteket korábban üdülőterületként használták. Jelenleg ez a területet települési szintű rekreációs területet is magában foglaló kertvárosias lakóterület besorolású. A Katalin-hegy és a Pecató környezete fokozatosan üdülőterületté alakult, a Katalin-hegyen már elkezdődött a víz- és csatornahálózat kiépítése, a Pecatónál is vannak lakossági kezdeményezések, mert a teljes közművesítés kiépítéséig építési tilalom van a területeken. A Szarvas-hegy, Kutya-hegy és az Üрге-hegy kiskertjei a mezőgazdasági műveléssel együtt szolgálnak rekreációs célokat. Ezek a területeken a hagyományos szőlő és gyümölcsös művelési szokásokat kívánja a település vezetése feléleszteni telekegyesítéssel, nagyobb telkek kialakításával.

6.1.4. Gazdasági területek

A település gazdasági területei a vasúttól északra, az 1. sz. főút és az M1 autópálya mentén alakultak ki.

A Felvég úti ipari park 8,3 ha területű, elsőként beépült telkein termelő, kereskedelmi, gazdasági telephelyek találhatók.

A Rozália-park területe 42 ha, a terület csaknem teljesen beépült az övezeti előírások szerinti 30%-os beépítettségig, kereskedelmi és szolgáltatási jellegű létesítményekkel.

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 80%-a már beépült termelő, logisztikai létesítményekkel.

A Budapestpark területe a budaörsi és a batorbágyi 1. sz. főút és M1 autópálya közötti összefüggő sáv. A batorbágyi 16,2 ha-os nagyságú területen már három telephely működik, termelő, szolgáltató jelleggel. A további területeken legalább 0,5 ha-os telkeket kell kialakítani, azokat legfeljebb 30%-ig lehet beépíteni, legfeljebb 15 m építménymagasság betartásával.

A Hungaro Commercial Park 55 ha-os területe a Vendel-parktól délre található, az 1. sz. főút túloldalán. A terület egy részén jelenleg az Aldi cég legnagyobb kelet-európai logisztikai központja épül.

Az 1. sz. főút és a vasút közötti 15,5 ha-os sávban a holland Rynart cég logisztikai központja települt.

Az M0–M1 autópálya-csomópont közelében, a törökbálinti tó partján a közeljövőben valószínűleg meg egy angol székhelyű befektető cég által finanszírozott ún. Tópark-projekt. A 28 ha-os területen irodák és bemutatótermek létesülnek olyan cégek részére, akik a jövőben egy helyen szeretnék teljes termékcsaládjukat bemutatni a hazai piacnak.

Az egyes ipari parkokban működő cégek részletes bemutatása a 3. fejezetben található.

6.1.5. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági használatú területek elsősorban a közigazgatási terület nyugati részén található. A mezőgazdasági területeken a település-szerkezeti terv célkitűzése volt a tájhasználat során a természeti, táji értékek, ökológiai folyosók védelmének biztosítása, a családi gazdálkodásra alkalmas birtok nagysághoz igazodó beépítési feltételek biztosítása, az eltérő funkciójú mezőgazdasági tájhasználat pl. a belterületen zavaró, saját szükségletet meghaladó mértékű állattartás, inkább üzemi, feldolgozó jellegű tevékenységek

biztosítása, valamint a tájképileg érzékeny területek védelme.

A fenti elvek érvényesítése érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

– Védendő tájhasználatú területek: a táji, természeti értékekben gazdag térségek területei.

– Általános mezőgazdasági övezetek: az övezetekbe a speciális szabályozást nem igénylő, jó adottságú területek tartoznak, amelyeken a mezőgazdasági tevékenység megfelelő birtoknagyság kialakulása esetén a gazdálkodók megélhetését biztosíthatja. Ezen belül két övezet lehatárolását tartalmazza a terv:

– Az Etyekre vezető úttól délre levő részen – amely útról jól megközelíthető, közművekkel jobban ellátható, mint a többi mezőgazdasági terület – külön övezet került lehatárolásra, a jelenlegi általános övezetben megengedettnél kisebb területen intenzívebb beépítést megengedve.

– A másik övezetben a jelenlegi „általános övezet”-re vonatkozó szabályozási elvek érvényesülnek.

– Kertes övezet: az övezetbe tartozó volt zártkerti területeken a kívánatos fejlődési irány a nagy telekméretű gyümölcs- és szőlőtermesztési tevékenység, az ehhez kapcsolódó pihenési funkció biztosítása.

– Üzemi jellegű mezőgazdasági övezet: azon mezőgazdasági tevékenységek számára kijelölt övezet, amelyek során a tevékenység jellegéből adódóan az általános mezőgazdasági övezetben meghatározottnál intenzívebb beépítettség szükséges a tevékenység mezőgazdasági üzemi jellege folytán, pl. saját szükségletet meghaladó mértékű állattartás, elsősorban mezőgazdasági termékek feldolgozására.

– Gyümölcsös övezet: a közigazgatási terület déli részén levő gyümölcsös területek megőrzendő táji értékek, az épületek, építmények elhelyezése a gyümölcsös termesztéshez kötődik.

6.1.6. Zöldterületek

A belterületi közparkok a torbágyi településrészen a Füzes-patak mentén, a felhagyott vasúti pálya sávjában, a Viadukt környékén, valamint a kijelölt új lakóterületeken található. Ezek területén az önkormányzat játszótereket, pihenőpar-



kokat alakított ki és gondoztat. A külterületi zöldterületek az Iharosban, a Forrás-völgyben rekreációs célokat szolgálnak.

6.1.7. Erdőterületek

Az erdőterületek két nagy összefüggő vonulatot alkotnak. Az egyik erdősáv Batorbágy északkeleti határán húzódik a gazdasági területek felett, a másik a Törökbálint felőli határnál a Tétényifennsíkban öleli körbe a települést. Mindkettő az ökológiai folyosó része, természeti területek.

Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint elsődlegesen gazdasági, védő, védett, valamint turisztikai rendeltetésűek.

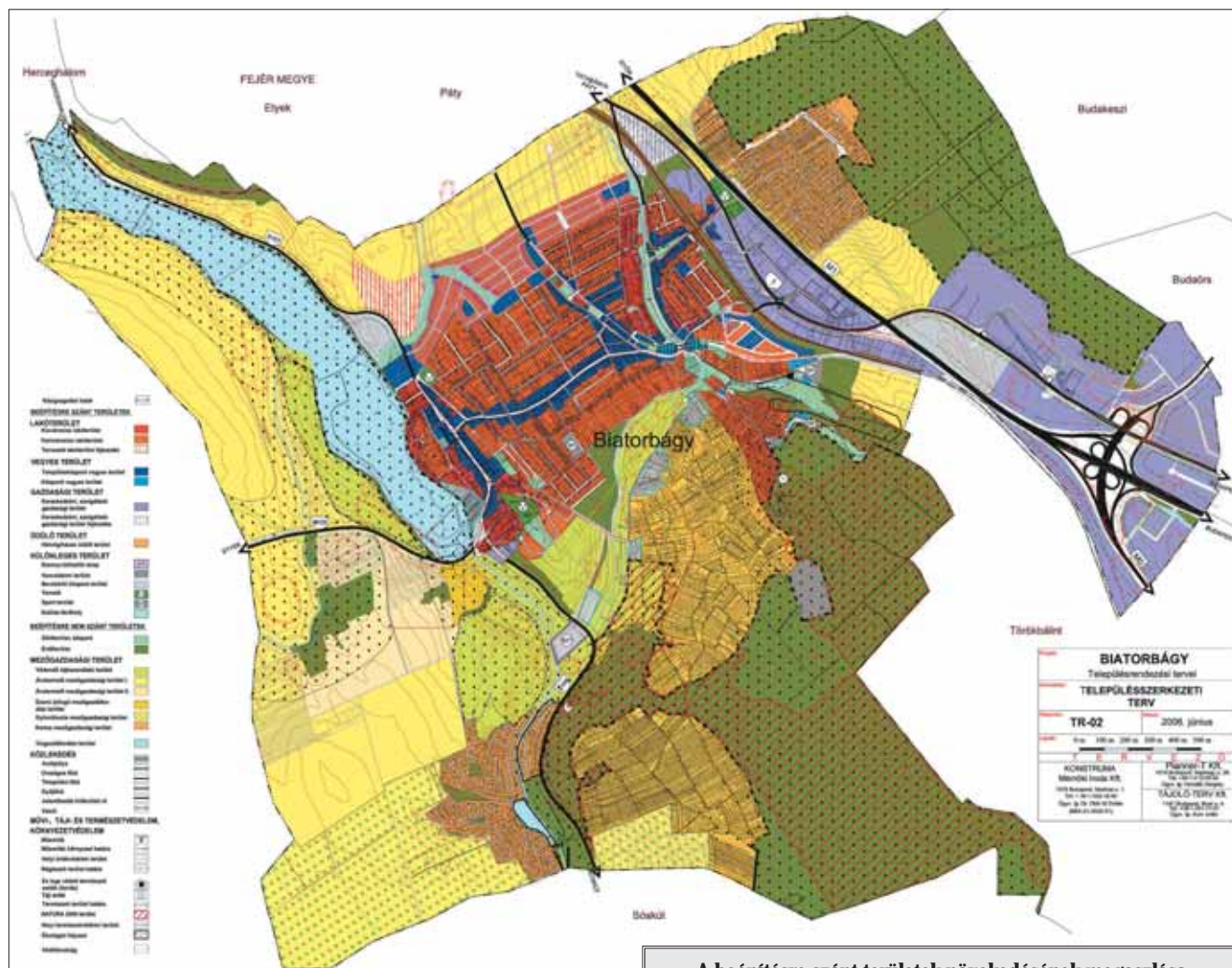
6.1.8. Vízgazdálkodási területek

A településszerkezet meghatározó elemei az élővizek, vízfolyások területei. A Biai-halastó 168 ha-os területe, mely halgazdaságként működik, fontos tájképi elem, természeti terület. A volt Békárokkás területén kialakított Pecató köré horgásparadicsom épült. A településszerkezet fontos elemei még a természetes vízfolyások, a Füzes-patak, Disznó-lápa, Békás-patak, Kígyós-patak, Benta-patak, valamint a Biai-árok.

A település rendezési tervei, azok jóváhagyó rendelete, határozata, elfogadás ideje

Megnevezés		Jóváhagyó rendelet, határozat	Elfogadás ideje
Településszerkezeti terv	Batorbágy Nagyközség Településszerkezeti Terve	175/2002. (09.05.) Öh.	2002
Szabályozási terv	Batorbágy Nagyközség Szabályozási Terve	7/2002 (10.01.) Ör.	2002
Helyi építési szabályzat	Batorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzata	7/2002 (10.01.) Ör.	2002

Forrás: Batorbágy Nagyközség önkormányzata



6.2. A település arculata

6.2.1. Tájhasználat

A rendszerváltozást követően az 1990-es évektől a tájhasználat változását a település dinamikus gazdasági fejlődésének területi igényei okozták. Az erőteljes gazdasági fejlődés mellett a fővárosi szuburbanizációs folyamatok jelentős lakóterületi fejlesztéseket indukáltak Biatorbágy területén is. A mezőgazdasági területek tulajdonviszonyaiban bekövetkező „forradalmi” változások a tájhasználatot, tájszerkezetet nem érintették, mivel a táj használata, jellemzően szántóföldi művelése nem változott meg. A gazdasági területek a nemzetközi jelentőségű közlekedési folyosóban, a vasút fölött az 1. számú főútra szervezve létesültek, a belterülettől egészen az M0 gyűrű csomópontjáig. A Katalin-hegy és a település között az autópálya és a vasút között kijelölt gazdasági területek lényegében már beépültek. Az M0 csomópontja és a Katalin-hegy gyümölcsös ültetvé-

A beépítésre szánt területek növekedésének megoszlása

A területfelhasználás növelésével nyerhető területek

Területfelhasználás típusa	Tervezett területfejlesztés nagysága összesen (ha)	A tervezett fejlesztési terület és a belterület viszonya
Lakóterület		
090/5 hrsz	17,79	belterület
Nyugati III. ütem	37,26	belterület
Barackvirág u.	15,50	külterület
Schulteisz kanyar fejlesztési terület	35,23	külterület
Településközpont vegyes terület		
Oktatási központ	3,17	belterület
Nyugati III. ütem-intézményterület	6,01	belterület
Különleges terület		
Szállás-férőhely	13,50	külterület
Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület		
Hungaro Commercial Park II. ütem	35,00	belterület
Budapark 12,	12,76	belterület
Kisvállalkozási terület	14,76	külterület
Összesen	190,98	

Forrás: Nagyközség önkormányzat

A település fejlesztési koncepciója, programja, egyéb tervei, programjai. A jóváhagyó határozat száma és elfogadásának ideje			
Megnevezés		A jóváhagyó határozat	Elfo-ga-dás ideje
Településfejlesztési koncepció	Biatorbágy településfejlesztési koncepciója	141/2001. (06. 21.) Öh.	2001
Településfejlesztési program	Ciklusprogram 2004–2006	35/2004. (02. 26.) Öh.	2004
Környezetvédelmi program	Biatorbágy Környezetvédelmi programja (2006–2012)	87/2006. (05. 25.) Öh.	2006
	Páty, Biatorbágy és Tök települések önkormányzata illetékességi területekre helyi szintű hulladékgazdálkodási terve	162/2005. (08. 03.) Öh.	2005
	Biatorbágy közművelődési és közgyűteményi koncepciója	58/2000. (04.27.) Öh.	2000
Egyéb tervek, programok			
	Biatorbágy belterületi környezetnek védelméről	6/1992 (05.28.) Ör.	1992
	Biatorbágy Nagyközség egészségügyi ellátásának fejlesztési koncepciója	4/2001. (02. 01.) Öh.	2001
	A testi nevelés és a sport lehetőségei Biatorbágyon	45/2001. (03.29.) Öh.	2001
	Biatorbágy forgalomtechnikai terve	18/2006. (02.16.) Öh.	2006
	Rendelet az építészeti értékek helyi védelméről	4/2006. (05.25.) Ör.	2006
	Rendelet a természeti értékek helyi védelméről	5/2006. (05.25.) Ör.	2006
	Rendelet az igényelhető helyi értékvédelmi támogatásról	6/2006. (05.25.) Ör.	2006
	Biatorbágy Ifjúságpolitikai Koncepciója	106/2006. (06. 29.) Öh.	2006
	Oktatásfejlesztés Koncepció–Iskolafejlesztési Program	Egyeztetés alatt	

Forrás: Biatorbágy Nagyközség önkormányzata

nye közötti gazdasági területek folyamatosan épülnek be. A lakóterületi fejlesztések meghatározó súlypontja a településtől északnyugatra levő Káposztás-dűlő, Disznólápa-dűlő térségének



belterületbe vonása volt. A rendezési terv által kijelölt új lakóterületek gyors ütemben épülnek be.

A Bolha-hegy árvalányhajas löszpuszta gyepe nemcsak tájképi érték, hanem térségi jelentőségű természeti érték is. Ezt bizonyítja, hogy még jóval a rendszerváltozás előtt a Megyei Tanács VB 1977-ben védetté nyilvánította (96/1977. VB. határozat).

A Füzes-patak, majd a Benta-patak völgyétől keletre az erdők alatti táj rendkívül változatos, amelyet elsősorban a hajdani szőlőhegyek – később zártkertek – uralnak. Az egyes szőlőhegyi dűlőket erdők teszik változatossá. A terület északi része már lakóterülettel beépült, a szőlőhegyek nagy része azonban, annak ellenére, hogy az üdülési funkció is nagymértékben elterjedt, még őrzi kertes tájkarakterét. Meghatározóan igaz ez az Öreg-hegy kertes területeire. Ennek a tájszerkezeti egységnek kiemelkedő tájképi és természeti értéke a Nyakaskő és az Öreg-hegyet végigkísérő sziklaperem, a Madárszirt, amelyek lenyűgöző látványukon túl turisztikai célpontként, mint kilátópontok is meghatározóak, egyben földtani értéket is képviselnek. Többek között ez a rendkívül szép táji környezet is hozzájárult a Pecató körüli hétvégi házas üdülőterület kialakulásához. A sziklaperem alatti gyepes, bokorerdős terület szép természetes előteret ad a sziklavonulatnak. Ennek a területnek helyi védetté nyilvánítása 2006-ban megtörtént. A terület a Biai erdővel a Duna–Ipoly NP Igazgatósága által nyilvántartott természeti terület, és a Natura 2000 nemzetközi élőhelyvédelmi program keretében területét EU-irányelv is védi. Ettől a tájszerkezeti egységtől délre, az Üрге-hegy kertes területe és a Pecató üdülőterülete között összefüggő



erdőterület található, amelynek egy része értékes vadgesztenyeliget. A szőlőhegyek fölötti észak-déli irányú gerincet összefüggő erdőterület borítja. Az erdőn túl a Tétényi-fennsík medencéjében, a vasúttól délre a mezőgazdasági termelés jellemző a biatorbágyi területeken. A medence autópálya és 1-es főút menti területein jelentős változások történtek az utóbbi évtizedben. A Katalin-hegytől a budaörsi és törökbálinti területek térsége összefüggő kereskedelmi, logisztikai, gazdasági célú területté fejlődik a főutak és a vasút mentén. A torbágyi erdő alatt lényegében már csak a Szőlőhegy alatti dülő gyümölcsöse maradt meg, és a vasút és az autópálya között jellemző a mezőgazdasági termelés. Bátorbágy északkeleti határát a torbágyi erdő zárja le, amely a Budai-hegység összefüggő erdőterületének déli határa.

6.2.2. Településkarakter

A biai rész településszerkezetének kialakulásában a legfőbb strukturáló elemnek tekinthető az északkelet–délnyugat irányban elhelyezkedő fő-

utca mellett a domborzat, a református temető dombja. A két kastély és a délnyugatról gátat szabó halastó is befolyásolta a településkarakter formálódását, jelenlegi állapotának kialakulását. A falu régi településmagja részben még őrzi az évszázadok alatt kialakult telekszerkezetet. A Nagy utca és a vele helyel-közzel párhuzamos utcák által határolt tömbökben megmaradtak a hagyományos telekosztás jellegzetességei: a leginkább szalagformájú, változatos nagyságú, méretű telkek kevésbé rendezett csoportjai közé markánsan ékelődik be a Sándor–Metternich-kastély és a Szily-kastély telke. Szalagtelkek mellett megtalálhatók a domborzati viszonyokra visszavezethetően kialakult kisebb méretű, felaprózódott telkek szabálytalanul elhelyezkedő csoportjai is. Ebből következik az évszázadok során rögzült telekszerkezetet alkotó tömbök szeszélyes körvonala és a közük szorult utcák, közök enyhe kanyarodása és rapszodikusan változó keresztmetszete. Bia telekszerkezetének összességét tekintve zömmel falusiasként jellemezhető, leszámítva





a két kastély telkét, viszont a településkép összességét tekintve – épületek jellege, beépítettség – már vegyesebb képet kapunk. A beépítési módot tekintve hagyományosan az oldalhatáron álló beépítés volt a jellemző, de szórványosan megjelenik az előkerttel rendelkező kertvárosi jellegű és a zárt sorú kisvárosi jellegű beépítés is. Bia arculatához és történelméhez szorosan kapcsolódik a két műemlék kastély, a két templom és a Szentháromság-szobor. A klasszicista stílusú Sándor–Metternich-kastély „H” alakú épületének mindkét oldalán U alakú díszudvar található. A főbejárata timpanonos kapu. A Szily-kastély U alakú tömbje barokk stílusú, kétszintes épület, melynek belső udvarán árkádos tornác található. A két kastély között a főút mentén helyezkedik el az 1800-ban Szent Anna tiszteletére emelt, klasszikus stílusú római katolikus templom, és a romantikus stílusú, 1870-ben épült református templom, mely utóbbi a tájkép meghatározó eleme. Az új épületek tekintetében azonban a feltűnő, környezetükből kiemelkedő stílusok vannak terjedőben: nem ritka, hogy a parasztházak egységes karakterét megtörik a nagy alapterületű, esetenként a megszokottól erőteljesen, rikítóan eltérő színezetű tetővel rendelkező épületek, melyek a település egyes nézőpontjaiból zavaróan hatnak.

A torbágyi rész településszerkezetének kialakulásában fontos szerepe volt az észak–déli irányú Fő utcának és a mellette futó ároknak, ami meggátolta – egy ideig – a település nyugati irányú fejlődését. Torbágy eredeti telekszerkezete meglehetősen megváltozott, csak egy-két helyen lelhető fel az eredeti hosszútelkes falusias telekstruktúra. A telkeket már szinte mindenütt megsztották, a hátsó telekrészeket levágva új teleksor alakult ki. Torbágy szerkezetének meghatározó eleme a Viadukt és környezete, a torbágyi római katolikus templom környéke, az ott létrejött teresedés, és a volt vasúti terület helyén kialakult, illetve kialakuló városközponti rész. A régi vasútvonal környéke nagyrészt csak az elmúlt évtizedben kezdett beépülni, jellemzően szabadon álló beépítéssel, nagy zöld tereket hagyva az egyes intézmények között. A Szalonna utca környékén szabálytalan alakú és méretű telekstruktúra ala-

kult ki a társadalmi viszonyoknak (zsellérházak!) köszönhetően. Torbágy más részein jellemzően sakktabla rendszerű, egymásra merőleges úthálózat alakult ki a 19. század végén, a 20. század elején. A beépítési mód is meglehetősen változatos, az oldalhatáron, utcafronton álló falusias beépítés mellett megjelentek a szabadon álló és az előkertes, oldalhatáron álló beépítések is. A településmag már nagyrészt átépült, bár még mindig a falusias beépítés mód dominál. Ezeken a részeken az utcafronton, oldalhatáron álló épületek a jellemzők. Torbágy Bia felőli részére a kertvárosias beépítés a jellemző. Az előkertek mérete meglehetősen gyakran változik, de az épületek többségében oldalhatáron állnak. Az épületek nagy része nyeregtetős parasztház, de megjelentek már a négyzet alaprajzú sátoztetős épületek is. A Fő utca mentén pedig egy-két zárt sorú beépítésű 19. századi polgári lakóház is fellelhető. A kertvárosias beépítésű területeken alakult ki inkább egységes szerkezet, utcakép. Torbágy esetében településképi szempontból az épített értékeken kívül, mint a Viadukt, a római katolikus templom, a Faluház, a Füzes-patakot is meg kell említeni. A Füzes-patak medre mentén széles zöldsáv található, ami sajátos jelleget kölcsönöz a településrésznek.

A nyugati fejlesztési lakóterületen a szabályozási terv kertvárosias és kisvárosias lakóterületek építésére adott helyet, továbbá intézményépítésre is lehetőséget adó „településközpont vegyes” területeket jelöltek ki. A kertvárosias területeken többlakásos szabadon álló, nagy alapterületű földszint+ tetőtér vagy földszint+ emelet+ tetőtér beépítésű épületeket emeltek. A kisvárosias területen földszint+ egyemeletes sorházas beépítést találunk. A központi vegyes területen földszint+ két emelet+ tetőtér beépítésű többlakásos társasházak zárt sorú beépítéssel épültek meg.

A településkép szempontjából kiemelkedő, értékes intézményi épületek a Szily-kastély, a Sándor–Metternich-kastély, a biai, torbágyi templomok. A megmaradt hagyományos településszerkezet megőrzése érdekében az önkormányzat megalkotta a helyi értékvédelmi rendeleteit, melyben lehatárolásra kerültek az eredeti településmagok, mint helyi értékvédelmi területek.

6.2.3. Országosan védett műemlékek (nyilvántartási számmal)

– Sándor–Metternich-kastély

(6915, 863-4/1953)



A kutatások szerint Promberger Kristóf barokk kori kastélyának helyén épült. Az új tulajdonos Sándor Antal báró fia, gróf Sándor Vince építtette föl a kastélyt mai formájában 1823-ban. Fia, Sándor Móric házassága nyomán került a kastély a Metternich család birtokába. Feltehetően a kastély Hild József egy korai műve. Földszintes, a falu főútvonalán északra néző cour d'honneur-jének szárnyai az utca vonalára könyökölnek, középrésze klasszicista, a szárnyépületek empire kialakításúak. A díszudvar szélén íves nyílású kocsithajtók kapcsolják a melléképületeket a gazdagon tagozott központi épületrészhez, ami előtt négyoszlopos oromzat áll. Ma egyik része iskola, a másik része használaton kívül áll.

– Farkas-, illetve Szily-kastély

(6916, 3658/1967)

Az irodalomban, mint középkori épület szerepelt. A 18. század első felében épült, a 19. szá-



zad közepén a Sándor–Metternich uradalomhoz került. 1954-ben mezőgazdasági szakiskolává alakították, a régi részekhez idegen toldalékokat építettek. Bátorbágy önkormányzatának tulajdonában van.

2001. 08. 31-től használaton kívül áll. Lejtős terepen álló, délre néző U alakú díszudvarral kialakított barokk épület. A terep esése következtében az oldalszárnyak egy része kétszintes. Az önkormányzat 2005-ben részletes tanulmányt készíttetett a kastély múltjának építészettörténeti felkutatására és a hasznosítás lehetőségeinek megvizsgálására. A tanulmány felhasználásával remélhetőleg a kastély felújítása hamarosan elkezdődik, és Bátorbágy új idegenforgalmi vonzerejévé válhat.

– Szent Kereszt-kápolna romja

(6912, 22509/1958)

Bátorbágy legrégebb építészeti emléke a 11. század végéről származik, 1875-ben még látható részei szerint késő román stílusú, sokszor átépítették.



A ma is látható templomrom a község délkeleti határában lévő református temetőben található. Első építési fázisában rotunda, körtemplom volt. A biai templom bővítése a 13. század elején kezdődhetett, többszörös átépítését a falusi közösség sokasodása következtében kialakuló helyi igények kívánták. A 15. század folyamán nyerte el végleges formáját. Okleveles említése (1351) szerint Szent Kereszt tiszteletére emelték. A templom körül temetkeztek Bia falu őslakói, akiknek faluja is a templom közelében helyezkedett el.

– **Szent Vendel- (Szily-) sírkápolna**
(6913, 22509/1958)



Szily József építtette a 19. század elején, első említése az 1817. évi canonica visitációban található. 1944–45-ben megrongálódott, rövidesen helyreállították, empire oltára és Szent Vendelt ábrázoló oltárképe utóbb teljesen elpusztult. Bia és Torbágy között, a szőlők mellett, meredek, erdős hegyoldalon, az Iharosban található, nyugatra tekintő, klasszicista homlokzattal. Homlokzatát két falpillér, illetve két szabad oszlop által hordott triglifes architrávon ülő, gyámkősoros timpanon díszíti. A porticus tengelyében félkörös zárású, magas kapuzat. Két oldalán álló, ovális ablakok vannak, bujtatott vasráccsal. Tagolt ereszpárkánya, ívelt vonalú, faszindellyel fedett kupoláján egykor négyoldalú bádoglaterna volt található.

Belseje nyújtott kör alaprajzú, kupolaboltozatos tér, padló közepén Szily Antal 1833-ban készült sírlapja. A kápolna előtti, rondelaszerűen kialakított terasz alatt egykor a Szily család sírboltja volt.

A kápolna a magyar állam tulajdona, kezelője a Pilisi Parkerdő Rt. Felújítását helyi alapítvány finanszírozta és végezte az önkormányzat támogatásával.

– **Római katolikus Szent Anna-templom**
(6914, 22509/1958)

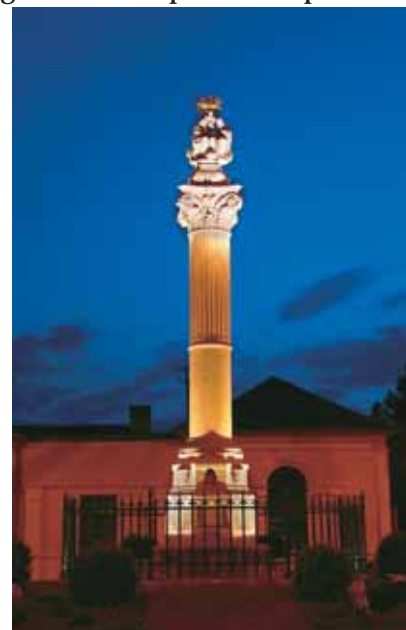
Feltehetően a mai templom helyén „bey Sanct Christophoro” állott az a „kifestett kastélykápolna”, amely az akkori Promberger-féle kastély tartozéka lehetett, ahol a nyaranta Bián tartózkodó uraság Budáról hozott ferencrendi papjai tartottak istentiszteletet. 1778-ban a kápolna

fenntartását már az új tulajdonos; báró Sándor Antal vette át, aki 1784-ben jelentette be kastélya és a kápolna restaurálását. Végül is a kegyuraság különálló nagyobb kápolnát emelt 1800-ban, amelyet – fa tornya helyébe – új kötoronnyal 1823-ban építettek át mai alakjára. A megváltozott külsejű templom mestere feltehetően Hild József volt, 1863-ban nyilvános templommá lett. Restaurálták 1891–92-ben, 1909–10-ben öntöttvas oszlopokon álló kórussal bővült, 1924-ben – mivel a tornádó ledöntötte a tornyát – és 1928-ban is újra renoválták, 1934-ben az új harang beszerzése alkalmával tornyát megemelték, négy kis harangablakot nyitottak rajta.

– **Biai Szentháromság-oszlop és -szobor** (6917, 22509/1958)

Építtetője Házl Ádám uradalmi ispán, aki a szoborházzal együtt 1760 körül építtette. 1778-ban is említik, majd 1784-ben, miután Sándor Antal kastélyának kilátását zavarta, le akarták bontani, de a torbágyi plébános tiltakozása miatt valószínűleg csak áthelyezésére és a szoborház eltávolítására került sor. 1873-ban Juhász Mihály és felesége adományából új oszlopra helyezték.

Nyolcszögű, lépcsős, tagolt talapzatából korinthusi fejezetes oszlop emelkedik, amely övgyűrűje fölött vájatolt. Tetején az Atyaisten, Krisztus, fölöttük a Szentlélek galambja. 2006-ban alapítványi közreműködéssel a felújított szobor új helyre került: a biai településközpontban kiépített új körforgalmi csomópont közepére.



– Torbágyi római katolikus templom

(6918, 22509/1958)

A gótikus, 15. sz. eredetű ősi egyház szentélyének felhasználásával 1724-ben, illetve 1730 körül építették barokk stílusban. A 19. század végén eklektikus stílusban több ütemben átépítették, bővítették. Torbágy főterének legmagasabb pontján álló kívülről koraeklektikus jegyeket hordozó épület. Homlokzata elé lépő tornya előtt nyeregvetős, timpanonos előépület áll, a hozzá vezető lépcső 1868-ban épült. Kökeretes, zárköves díszű, copf stílusú főkapuja fölött négyzetes ablak, a torony felső emeletén négy téglányalakú – az óralapokkal közös szemöldökpárkányba foglalt – harangablak található. A toronytest fölött egykor sokszögű, vashádóg laterna volt, jelenleg gúla alakú, palával fedett. A hajó homlokzati falát körablakok díszítik. Oldalhomlokzatain a timpanonos, félkörseleteres ablakú kereszthajónál alacsonyabb oldal folyosókon körablakok vannak. A nyolcszög három oldalával záródó szentély két oldalán oratórium, illetve sekrestye található. A templom újabb felújítását



– a tető renoválását, fa mellékoltárainak restaurálását – 2007-ben tervezik elkezdni.

– Torbágyi Szentháromság-oszlop

(6919, 22509/1958)

A torbágyi templom előtt obeliszk alakú kőoszlopon az Atyaistent és Krisztust, fölöttük kőbaldachin alatt a Szentlélek galambját ábrázoló szobor. A pestis megszűnésének emlékére emelték a hívek 1739-ben, megújították 1845 körül és 1955-ben. 2002-ben az önkormányzat restauráltatta, és környezetét is rendbe téve szentelték föl a torbágyi búcsú alkalmával.

– Ilona malom

(szám: 11255, 11/2006)



A malmot Mészöly László építtette 1912-ben, Ganz-gépekkel szerelték fel, s egy szénfűtéses gőzgép szolgáltatotta az energiát. A malom Mészöly László fiatalon elhunyt első feleségéről kapta az Ilona hengerműmalom elnevezést. A malmot később a húszas évek elején kibővítették, modernizálták. A malom eredeti berendezése ma is sértetlenül megtalálható. 2006-ban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemlékké nyilvánította. Jelenleg magántulajdonban van.

6.2.4. Helyi védettséget élvező épületek

(HÉSZ szerint):

– Rozália-kápolna

Az 1732-ben a szélvihar emlékére épült kápolnát az ipari park kialakításakor új helyen építették fel 2002-ben. Az eredeti kápolnából csak az ajtó kökerete és előtte a kökereszt maradt meg.

– Biai református templom

E romantikus stílusban 1870-ben épült, erősen tagolt homlokzatú épület a biai főutca hangsúlyos eleme. Eredeti karcsú tornyát az 1924. évi viharforogatag ledöntötte, alacsonyabban építették vissza.





– Faluház

A volt vasútállomás épülete, többfunkciós nagyteremmel bővítve a település kulturális centruma.

– Viadukt

Az első hidat 1883–84-ben, másodikat 1898-ban építették. A Füzes-patak völgyét hidalják át 120–140 méter szélességben és 20–25 méter magasságban. A hídfőket egy- és kétnyílású köboltozattal építették, a feszítávot párhuzamos övű, többszörös rácsozású, felsőpályás, hegeszvas anyagú, többtámaszú, alsó feszítőöves tartó hidalja át. Az impozáns megjelenésű hidak Biatorbágy településképeinek meghatározó elemei, az évek során a település jelképévé váltak. A hidak mind



történeti, mind technikatörténeti szempontból is érdekesek. E helyi védettségű viaduktok hazánk jelenlegi területének legnagyobb acélszerkezetű





vasúti völgyhídjai műemléki védettségre érdemesek lennének.

6.2.5. Helyi értékvédelmi rendeletek

2004-ben az önkormányzat részletes értékvédelmi kataszteri felmérést készített a település még fellelhető művi és természeti értékeinek feltérképezésére. A tanulmány javaslatai alapján döntött a képviselő-testület a védett értékek köréről.

2006 májusában az önkormányzat három rendeletet alkotott a helyi értékek védelme érdekében:

– A helyi építészeti értékek védelméről szóló rendeletében területi és egyedi védettséget különböztet meg. Területi védettséget

élvez a két egykori település hagyományos településszerkezetet még őrző magja, egyedi védettséget kapott 32 lakóház, és 15 présház-pince, melyek mindegyike a jövő számára megőrzendő karakteres építészeti jegyeket hordoz.

– A helyi természeti értékek védelméről szóló rendeletben a Nyakaskő környéke, a Forrás-völgy, a Halastó és a Pecató kapott helyi védelmet. A védetté nyilvánított és a korábban megyei védettséget élvező Bolha-hegy területének mindegyikére külön részletes természetvédelmi kezelési terv szabályozza az adott terület védelme érdekében szükséges feladatokat és korlátozásokat.

– A helyi értékek fenntartásához igényelhető anyagi támogatásról szóló rendelet szabályozza az



évente a költségvetésből a helyi értékek védelmére fordítható összeg igénylésének feltételrendszerét.

6.3. Településfejlesztési koncepciók, rendezési, szabályozási tervek

6.3.1. Korábbi fejlesztési koncepciók

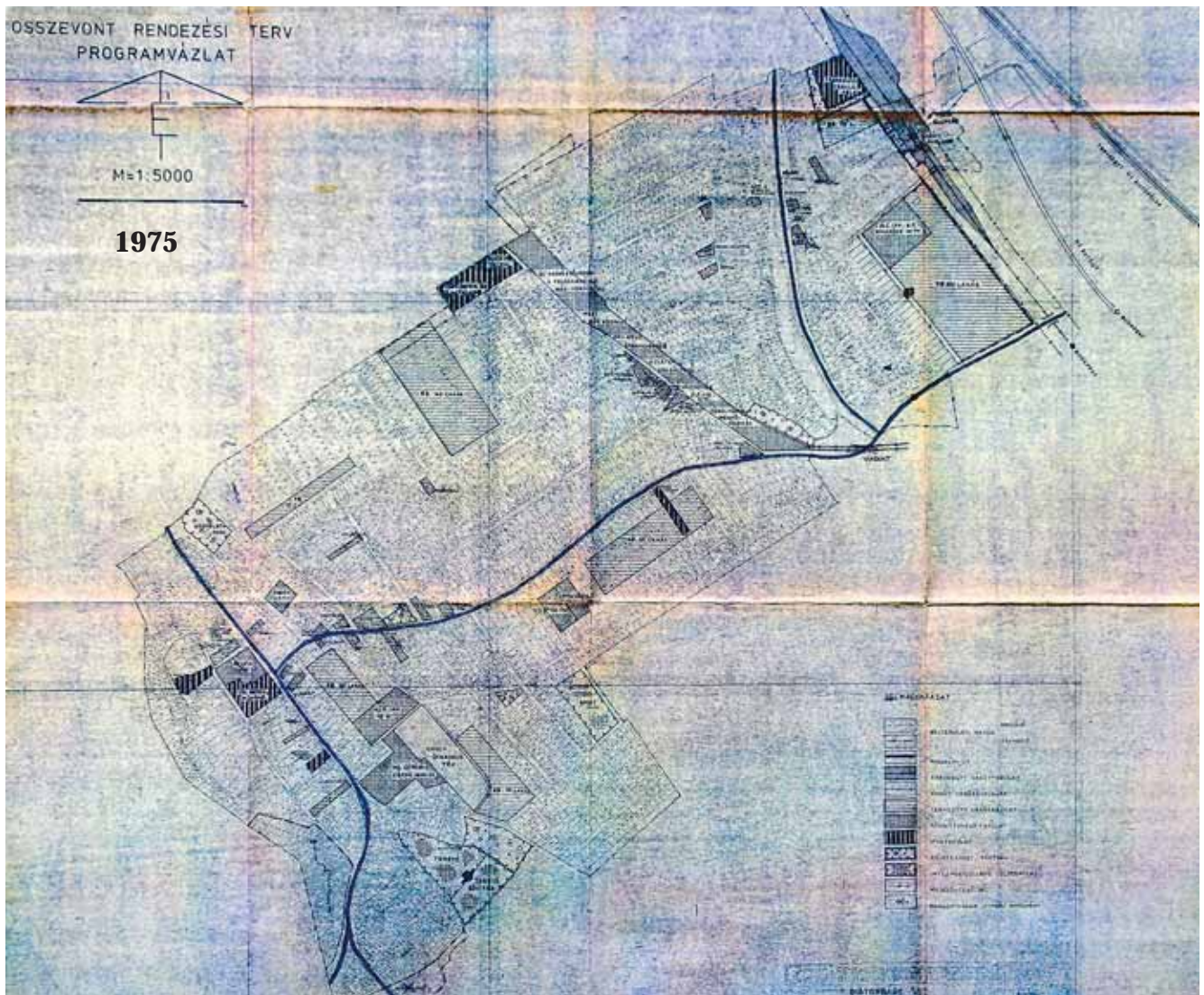
Kimondott, a település átfogó rendezését megalapozó településfejlesztési program, koncepció a településre korábban nem készült, készítésének kötelezettségét csak az 1997-ben elfogadott új építési törvény írta elő. Egyes részfeladatokra készültek koncepciók, melyeket az átfogó településfejlesztési tervbe később beépítettek. Batorbágy közművelődési és közgyűteményi koncepciójáról 2000-ben, a testi nevelés és a sport lehetőségeiről 2001-ben, az egészségügyi

ellátás fejlesztéséről szólót 2001-ben fogadta el a testület.

A választási ciklusokra vonatkozó programok is tartalmazták a település fejlesztésének fő elképzeléseit. Ezeket nagyrészt a településtervezésben korábban oktatói és kutatói tapasztalatokkal rendelkező polgármester kezdeményezte, s nagyrészt készítette is el. Az általános rendezési terv átdolgozásához a testületnek volt egy deklarált programja, amelyet a lakossággal is egyeztettek, s ők zömében támogatták.

6.3.2. Településrendezési tervek

A rendszerváltozás után Batorbágy ténylegesen nem rendelkezett megfelelő rendezési tervekkel. 1976-ban készült ugyan egy általános rendezési terv, amit egy településcsoport (vonzáskörzet) szintre kidolgozott ún. „rendezési koncepció” követett 1985-ben. Ezután csak a nyolcvanas





évek végén rendelte meg a biatorbágyi tanács a (még Herceghalommal közös) település új általános rendezési tervét. A fokozatosan elavuló 1976-os tervet az építési hatósági eljárásokban egyre kevésbé használták, az 1985-ös koncepció konkrét rendezési-építési szabályokat nem tartalmazott, emiatt a műszaki osztály szinte kizárólag az országos szabályokat tartalmazó OÉSZ-re támaszkodhatott.

1993-ra elkészült egy általános rendezési terv, amely az 1976-os általános rendezési terv felülvizsgálata volt. A terv akkor már csak Biatorbágy területére készült, mert időközben a társközség Herceghalom önálló önkormányzattal rendelkező településsé vált. Az egész településre érvényes átfogó rendezési terv az 1996. elején, a 6/1996. (III. 1.) önkormányzati rendelettel elfogadott általános rendezési terv volt. Az 1996-os ÁRT továbbtervezési területeket jelölt ki, részletes összevont rendezési tervek, házhelyrendezési és telekalakítási tervek területeit határozta meg. Továbbtervezési területet jelölt ki a gazdasági területek kialakítására, a lakóterület-fejlesztésre, a települési központok hasznosítására, a kiskerti területekből lakóterületté váló tömbökre és a szabadidő-, a sportterületek és a zöldterületek kialakítására.

A hagyományos, biai és torbágyi alközpontokra az előírt részletes szabályozást, telekgazdálkodást, beépítési feltételeket tartalmazó és a helyi értékeket feltáró rendezési tervek akkor nem készültek el, illetve a korábban 1992-ben elkészülteket nem hagyták jóvá.

A felhagyott vasúti nyomvonal területén kialakuló új, közös központ területére és közvetlen környezetére a részletes rendezési terv a hatályos általános rendezési tervvel egyidőben készült el és került elfogadásra. A terv szerint kerültek kialakításra a településközpont egyes intézményei, közösségi épületei, a központ zöldterületei, a területsáv kistelkes sorházai, kertvárosias telekalakításai. A Faluház bővítésére készített pályázati terv nyomán 2000-ben szükségessé vált a településközpontra készített részletes rendezési terv módosítása a Faluház, és a szomszédos, eredetileg tartalék intézményterületnek jelölt tömbökre vonatkozóan. Ebben a rész módosításban már az új törvényi meghatározások szerinti településköz-

pont vegyes építési övezeti besorolásra került sor. Az 1996-os részletes rendezési terv javaslata szerint épült meg a jelenleg a központot feltáró gyűjtőtűt Szabadság úti csatlakozása is, a Viadukt utca.

A lakóterületi fejlesztések is a terv szerint történtek. Az ÁRT szerinti belterületi tömbfeltárások jöttek létre a [gróf] Sándor utca fölötti, a Szegfű és a Levél utcák közötti tömbökben, valamint a Rozmaring utca déli oldalán is.

A külterület rovására tervezett lakóterületi fejlesztések is az ÁRT szerint történtek. A 090/5. hrsz. területre, többéves előkészület után, 2000-ben fogadták el a lakóterületi kialakítást meghatározó szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot. A belterülethez nyugatról csatlakozó lakóterület-fejlesztési sávra elkészített szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot a képviselő-testület 2001-ben fogadta el.

Az összefüggő, nagyobb kiterjedésű funkcióváltozással jellemezhető területek szintén elfogadott rendezési tervekkel rendelkeznek. Ilyen terület a Katalin-hegy kiskerti területből üdülőterületté váló tömbjei, ahol kijelölték az üdülő és az autópálya védőtávolságába eső, mezőgazdasági művelés alatt maradó terület határát, valamint az üdülőterület közművesítéséhez, ill. megközelítéséhez szükséges közterületi szélesítéseket. Megfogalmazódtak az üdülőterületi telekalakítási és beépítési feltételek.

A viaduktoktól keletre, délkeletre eső Iharos-völgy és térsége hasonló átalakuláson, funkcionális változáson ment keresztül. Itt is az évszázadok óta mezőgazdasági kertes művelés alatt álló, a 20. század folyamán részben üdülő jelleggel rendelkező tömbök alakultak át, a településközpont közelsége miatt nem üdülővé, hanem lakóterületté. Ezen a területen a közművesítés és a megfelelő feltárás biztosításán, valamint az egyes tömbök sajátos lakóterületi építési övezeti telekalakítási és építési előírásainak megfogalmazásán túl, települési vegyes és települési zöldterületek kialakítását is biztosítani kellett. Az Iharos völgye hagyományosan a település sport- és szabadidős tevékenységeinek ad teret. Az erre szolgáló területeket a különleges sportterület építési övezeteibe és a zöldterületek fejlesztését meghatározó közpark övezetekbe sorolták.



A legtöbb rendezési terv az ÁRT szerint jelölt gazdasági területekre készült. Először, még 1996-ban a 100. sz. főút és a vasút közötti, ún. Felvég úti ipari park területére készült rendezési terv, meghatározva a gazdasági céllal kialakított telkek ipari jellegű beépítését.

Utána a Rozália-parknak nevezett, a 100. sz. főút és az M1 autópálya közötti terület feltáráására, telekalakítására készült részletes rendezési terv. Ennek 2001-ben az OTÉK szerinti felülvizsgálata is elkészült.

A fent ismertetett területek mára csaknem teljesen beépültek.

A Hungaro Commercial Park területére legutóbb 2002-ben készült szabályozási terv, melyben megfogalmazott feltételekkel a tervezett beruházás 2006-ban kezdődött el. A volt 100. sz., jelenleg 1. sz. főút és az M1 autópálya mentén található gazdasági területek részletes szabályozási terve és helyi építési szabályzata 1998-ban készült el. A főutaktól délre eső vasútvonal menti sáv, az 1. sz. főút északi oldalán az erdőkig terjedő sáv, valamint az M0 autóút–1. sz. főút csomópont környéki területek beépülése folyamatos az elfogadott rendezési tervek szerint.

Az 1998 januárjától érvényes új településrendezési törvényi szabályozás és az új országos építésügyi szabályozás (OTÉK) szerinti tervezési rendszerre való áttéréshez az önkormányzat rugalmasan alkalmazkodott. Az új jogintézményekkel (tilalom, kártalanítás, út- és közműfejlesztési hozzájárulás, lejegyzés stb.) kapcsolatban másutt gyakran felmerült félelmek, fenntartások itt nem jelentkeztek. A település érdekében hozott, a tervek megvalósítását elősegítő jogintézmények egy részét már korábban, a kimondott jogszabályi felhatalmazás nélkül is alkalmazták.

6.3.3. Településfejlesztési koncepció

Biatorbágy egységesnek tekinthető településfejlesztési koncepcióját az új tervezési rendszer (koncepció, szerkezeti és szabályozási terv, helyi építési szabályzat) szerinti tervezési és jóváhagyási folyamat részeként 2001-ben fogadta el a település képviselő-testülete. A koncepció ebből következően – a történeti fejlődés áttekintése után – a település területi fejlesztésével kapcsola-

tos legfontosabb döntéseket, célkitűzéseket foglalta össze: a fő fejlesztési irányokat, területeket, ezek hosszú távú, többütemű fejlesztésének elveit rögzítette.

A településfejlesztési koncepció elvi jelentőségű és hosszabb távú döntései:

– A jelenlegi településszerkezetet meg kell őrizni.

– A korlátozott fenntartható fejlődés elveit kell érvényesíteni.

– Az újabb lakóterületi fejlesztések csak az eddig kijelölt fejlesztések befejezése után kezdődhetnek.

– A település központi részeit kiemelten kell fejleszteni, segíteni kell a szolgáltató tevékenységek megtelepedését.

– A lakóövezetek kereteit kinövő helyi kisvállalkozások telephelyei számára megfelelő területeket kell biztosítani.

– A vasúttól keletre lévő, elsősorban multinacionális cégek számára kijelölt gazdasági terület további bővítése csak az eddig kijelölt fejlesztési területek megtelése után kezdődhet meg.

– A saját szükségletet meghaladó, kisüzemi-üzemi jellegű állattartás területeinek lehatárolása speciális mezőgazdasági övezetben – nem lakóterületen – történhet.

– A lakóterületet körülvevő természeti értékekben gazdag patakvölgyek védelme, rekreációs funkciójú fejlesztése.

– A Nyakaskő, Bolha-hegy természetvédelmi területeinek védelme.

– A Katalin-hegyi és a Pecató körüli üdülőtellek minőségi fejlesztése, újabb üdülőterületek kijelölésének tilalma.

– A Nyakaskő fölötti kertterületeken a telekméret növelése és a hagyományos (szőlő-) gyümölcsös művelési ág előtérbe helyezése.

– Az erdőterületek további védelmének biztosítása.

– A település értékvédelmi elveinek meghatározása.

A településfejlesztési koncepció alapelveinek figyelembevételével készültek el a település településrendezési tervei, a településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat.

6.3.4. Településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat

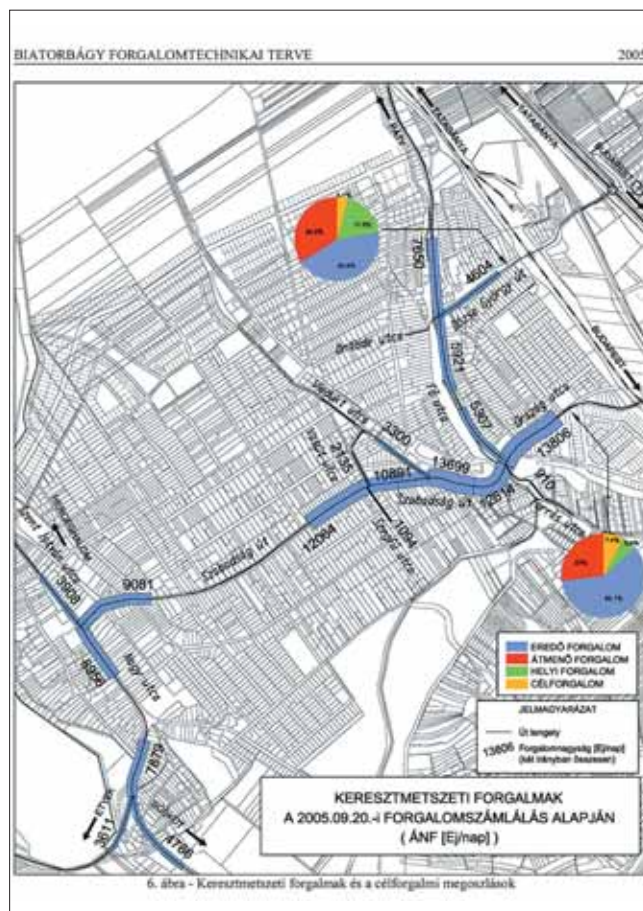
Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 7/2002 (10. 01.) önkormányzati rendeletével fogadta el a településszerkezeti tervére épülő, a teljes településre kiterjedő, máig hatályos szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát (HÉSZ).

Az önkormányzat célszerűnek tartja a tervet ciklusonként felülvizsgálni, figyelembe véve a felmerült tapasztalatokat, a változó igényeket és jogszabályokat. Megfelelő módszerekkel gondoskodik arról is, hogy – a rendeletben megszabott szabályok keretei között – a jelentősebb építkezések, egyéb szakági fejlesztések megfelelő színvonalát kontrollálni tudja.

A helyi építési szabályzat igen részletes előírásokkal határozza meg az egyes építési övezetek paramétereit. Az építési övezetek mutatósora elsősorban az adott környékbe illesztést tartja szem előtt, ezen kívül gondot fordít a meglévő telkek beépíthetőségére is. A közterületek szabályozásánál hangsúlyt kap az adott terület használata, s ennek megfelelő funkcionális tagolása. Különös gondot fordít a terv a természeti és az épített környezet, valamint a táj és a tájkép védelmére is. A 2002-ben jóváhagyott településrendezési terv karbantartása a bekövetkezett változások, tulajdonosi szándékok, és jogszabályi változások miatt 2006-ra szükségessé vált. A karbantartás célja és várható hatása az volt, hogy finomításra kerüljenek a településrendezési eszközökben szereplő előírások, valamint a terület-felhasználások teljes egészében feleljenek meg a jelenlegi-, illetve a valós igényeknek megfelelő tervezett terület-használatoknak.

6.3.5. Forgalmtechnikai terv

A képviselő-testület 2006-ban pályázatot írt ki a település forgalmtechnikai tervének felülvizsgálatára, elkészítésére. A terv elkészítésének célja volt hosszú távra meghatározni a település közlekedésfejlesztési irányát, hogy az útépítések folyamatosan, az elnyert pályázatok és egyéb pénzügyi források ütemében egységes koncepcióban foglalt elvek szerint készülhessenek. A forgalmtechnikai intézkedések



várhatóan több évre elhúzódnak, ez a folyamatosan végzett tevékenység szorosan összefügg a települést érintő állami utak korszerűsítésével, új hálózati elemek, új csomópontok létesítésével. A jelenlegi közlekedési helyzet részletes felmérése kiterjedt az állami fő- és mellékutakra, azok számszerű forgalmi viszonyaira, kapcsolatrendszerére, csomópontjainak elemzésére, teljes körű vizsgálat készült a közúti közlekedés jelenlegi helyzetéről. A vizsgálatok eredményeképpen Biatorbágy közlekedésének fejlesztését négy egymáshoz kapcsolódó ponton határozza meg a terv:

- Az 1. sz. főút kapcsolatrendszerének javítása az állami mellékutak hálózatával.
- Az 1. sz. főút csomópontjainak szükséges átépítése.
- Vonalas forgalomcsillapítás a településen áthaladó országos mellékutakon.
- Területi forgalomcsillapítás a lakóterületeken.

A forgalmtechnikai terv elhatározásai a jövőben útmutatóul szolgálnak minden közlekedést érintő probléma megoldásában.



6.3.6. Ifjúságpolitikai koncepció

Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata 2005 szeptemberében pályázatot nyújtott be a helyi önkormányzatok gyermek-és ifjúsági feladatai ellátásának kiegészítő támogatására az Ifjúsági, Családügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Minisztériumhoz. A „Biatorbágy ifjúsági szolgáltatásainak kialakítására, fejlesztésére vonatkozó helyi ifjúsági cselekvési terve” című pályázatot az ICSSZEM 700 000 Ft vissza nem térítendő támogatásban részesítette. Az ifjúságpolitikai tervet kialakítását az ifjúság körében végzett reprezentatív felmérés előzte meg, melyet a családsegítő központ irányításával a helyi fiatalok végeztek, Biatorbágyon mintegy 256 db kérdőívet töltöttek ki. A kutatás a fiatalok általános jellemzőin túl speciális helyi igényeket boncolgató témaköröket is tartalmazott. A kutatás célja volt a helyi fiatalok életmódjának, élethelyzeteinek megismerése, mit szeretnek, mi hiányzik számukra, mi jelenti a legnagyobb problémát az életükben. A kutatás eredményeire támaszkodva megfogalmazták a helyi ifjúságpolitikai célokat, és mindezeket szem előtt tartva a helyi szervezetekkel együttműködve cselekvési tervet alakítottak ki. Közvetett cél volt a már meglévő ifjúsági szolgáltatások fejlesztése, az, hogy a fiatalokkal végzett tevékenység közösségi tér keretében valósuljon meg, az információ-nyújtás pedig széles körűvé váljon. Mindez összhangban áll az ifjúságítörvény-tervezetben foglalt elvárásokkal is. A kutatás befejezését követően az elkészült beszámolót, illetve annak összefoglalóját a helyi szervezetek és a döntéshozók számára eljuttatták, valamint társadalmi vitára bocsátották az anyagot. A koncepcióban az önkormányzat megvizsgálja és értékeli a település társadalmi és gazdasági helyzetét, adottságait; bemutatja az ifjúság részére nyújtott ifjúsági, oktatási, egészségügyi, szociális, foglalkoztatási és közművelődési szolgáltatásokat, valamint a civil kapcsolatainak rendszerét, meghatározza az ifjúsági szolgáltatások fejlesztésének céljait. „Biatorbágy ifjúsági szolgáltatásainak kialakítására, fejlesztésére vonatkozó helyi ifjúsági cselekvési terve” meghatározza az önkormányzat által a fiatalok részére nyújtott szolgáltatások kialakításával és fejlesztésével kapcsolatos intézkedéseket; annak határidejét, felelőseit, a megvalósításban közreműködő intézményeket és szervezeteket, a szolgáltatások működésére és fejlesztésére fordítandó pénzügyi forrásokat. Az ifjúsággal kapcsolatos egyes kötelező önkormányzati feladatok 5 és 20 ezer fős lélekszámú települések esetében: ifjúsági közösségi tér, és ifjúsági információs pont kialakítása.

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 106/2006. (06. 29.) Öh. sz. határozatával jóváhagyta Biatorbágy Nagyközség Ifjúságpolitikai Koncepcióját.

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 106/2006. (06. 29.) Öh. sz. határozatával jóváhagyta Biatorbágy Nagyközség Ifjúságpolitikai Koncepcióját.

6.3.7. Környezetvédelmi program 2006–2012

Biatorbágy település önkormányzata, az 1995. évi LIII. tv. 46–47. §-ában foglaltaknak megfelelően, a Nemzeti Környezetvédelmi Program, Pest Megye Környezetvédelmi Programja, Biatorbágy község Településrendezési Terve, Helyi Építési Szabályzata és az EU-Phare HU 9402-01-01-L4 számú projekt keretében kiadott útmutató figyelembevételével, elkészítette a település saját 6 évre szóló környezetvédelmi programját.

A program különös figyelmet fordít az alábbi – infrastrukturális jellegű – környezetvédelmi problémákra:

- kommunális szennyvízkezelés, -gyűjtés, -elvezetés, -tisztítás,
- kommunális hulladékkezelés,
- lakossági és közszolgáltatási eredetű zaj-, rezgés- és légszennyezés elleni védelem,
- helyi közlekedésszervezés,
- ivóvízellátás,
- energiagazdálkodás,
- zöldterület-gazdálkodás,
- a települési környezet tisztasága,
- csapadékvíz-elvezetés,

valamint a feltételezhető rendkívüli környezetveszélyeztetés elhárításának és a környezet-károsodás csökkentésének a településre vonatkozó feladataira.

A programban foglalt feladatok kapcsolódnak az önkormányzati vagyonhoz, az önkormányzat ellátási feladataihoz és kötelezettségeihez, átfogják az egész infrastruktúrát, ezáltal

minden önkormányzati szintű döntésnek környezetvédelmi összefüggései is vannak.

Az elkészített környezetvédelmi program célja a közigazgatási terület környezeti jellemzőinek meghatározása, a meglévő környezeti értékek megóvása, a problémák feltárása, rangsorolása és javaslat a prioritások megjelölésével a további feladatok meghatározására, a megoldások előkészítésére, a környezetkárosító tevékenységek megelőzése, illetve felszámolása, a környezeti állapot helyreállítása, valamint a település lakossága, a környezet és a településen működő gazdasági szervezetek közötti harmonikus kapcsolat megteremtése, a fenntartható fejlődés feltételeinek biztosítása.

Erre az elemzésre épül az operatív program, amely a településre jellemző speciális problémákat, prioritásokat és célkitűzéseket határozza meg. Végül megszabja a megvalósításhoz szükséges eszközrendszert, mely tartalmazza a tervezési, szabályozási és finanszírozási feladatokat, előrejelzi a programok pénzügyi igényeit és javaslatokat ad a finanszírozás lehetséges forrásaira.

A programtervezetet a képviselő-testület megtárgyalta, egyeztetést követően megállapította, hogy összhangban van a Pest megyei környezetvédelmi programmal, 87/2006 (05. 25.) Öh. határozatával jóváhagyta.

6.3.8. A rendezési tervek megvalósulása, rendezés és fejlesztés egysége

A rendszerváltozást követően Bátorbágy nem rendelkezett számottevő saját vagyonnal. A településen a vagyonszázevő 1993-ban elkészült, az önkormányzat tulajdonában legnagyobb részét forgalomképtelen vagyontárgyak voltak. A forgalomképes vagyon zömét a külterületi volt zártkertek alkották, amiktől az önkormányzat meg kívánt szabadulni; ezeket elidegenítésre kijelölték, döntő többségüket el is adták.

A kárpótlási törvény szerint a legértékesebb területeket reprivatizálták, így a település beépített területei körül csupán magántulajdonú földek maradtak. Megfelelő elhelyezkedésű földvagyon hiányában a település nem támaszkodhatott saját ingatlanjainak – más településekben

gyakori – áruba bocsátására. Ennek ellenére az önkormányzat alapállása – a kilencvenes évek eleji kezdetektől – fejlesztés-orientált ún. „pro-aktív”, amit megfelelő környezetvédő szemlélettel kívántak ellensúlyozni. Ez abban is jelentkezik, hogy kimondott ipari terület létesítését a kilencvenes évek eleji kezdetektől nem támogatták, hanem a kevésbé környezetzavaró kereskedelmi-raktározási, nem zavaró termelő tevékenységek megtelepedését részesítik előnyben. Bár a település nem saját területeivel gazdálkodik, a területek fejlesztésében a kezdeményezést magánál tartja. Sajátos kooperatív politikát folytat, összehangolja a tulajdonosi és vállalkozói kezdeményezéseket a települési érdekekkel. A település vezetői és lakói emiatt nem érzik úgy, hogy a fejlesztések során érvényesülne a „mindent a befektető diktál” másutt gyakran tapasztalt helyzete.

A sajátos kooperatív fejlesztési modell kialakítását, különböző változatainak alkalmazását a reprivatizációs folyamat eredményei tették szükségessé. 1990 után a termelőszövetkezeti földek jelentős része vagy kárpótlási földként került kiadásra, vagy részarányai tulajdonba került. Kárpótlás esetén önálló helyrajzi számmal rendelkező telkek alakultak ki, a részarányai tulajdonba adásnál egyedi földrészletekre osztás nem történt, csupán a tulajdonosoknak az adott földterületen való tulajdoni hányada került bejegyzésre. A település vezetői mindkét helyzet kezelésére alkalmas módszereket találtak. A részarányai tulajdonú földek sikeres települési érdekű fejlesztésére a 100-as út menti Rozália-park volt az első példa. Bár nagy volt az igény Bátorbágyon kárpótlási földekre, e terület kimaradt a restitúciós akcióból. A tulajdonosok és a település közös érdeke volt, hogy a kiváló fekvésű terület fejlesztésre kerüljön. Az önkormányzat már 1990-ben megrendelt egy részletes rendezési tervet, aminek több változata készült el, a végleges tervet azonban csak akkor fogadták el, amikor a fejlesztés módszerei véglegesedtek. Gondot jelentett kezdetben, hogy az átfogó településrendezési szempontok képviselőjét a település vezető testületei és a nagyszámú tulajdonos alig vállalták fel, mert fő szempontjuk – érthetően – az volt,



hogy a legjobb befektetőket megtalálják, a telephelyükkel kapcsolatos igényeiket kielégítsék, s így a lehető legmagasabb eladási árat tudják elérni. Kezdetben azt tervezték, hogy a területet egészben adják el, emiatt a 120 tulajdonos együtt akart tárgyalni. Végül az önkormányzat javaslatára a tulajdonosok egy öttagú bizottságot választottak, akik a tárgyalásokon őket képviselték, a bizottság elnöke kapott felhatalmazást arra, hogy a telkek eladásakor a szerződések megkötésénél eljárjon. Az önkormányzat is tulajdonosa volt egy kisebb területsávnak, így a tárgyalások során, mint tulajdonostárs is fel tudott lépni. Megállapodás született a minimális eladási árról, s az önkormányzat felvállalta, hogy belefolyik a rendezési terv finanszírozásába. A tulajdonosokkal való intenzív tárgyalások legfontosabb eredménye az lett, hogy vállalták, hogy az eladási árból befolyt összeg egy részét visszaforgatják a terület közművesítésébe. A pénzeket nem az önkormányzat kezelte, hanem „átadott pénzként” az egyik beruházó vállalatnak utalták át. A település mérlegelte saját fejlesztő vállalat felállítását is, azonban – kis településről lévén szó – ezt végül nem tartották célravezetőnek. A közműépítést javarészt az elsőként megjelent befektetők finanszírozták, az utánuk jövők pedig nekik fizettek a rácsatlakozás lehetőségéért. Az utak a finanszírozás módjától függetlenül önkormányzati tulajdonba kerültek, közutakká váltak. A fejlesztés eredményeként igen jelentős területérték-növekedés állt elő, így az eladási árak is egyre magasabbra emelkedtek. A folyamat mintegy „önfenntartóvá” vált, amiben alapvető szerepe volt annak, hogy a településen voltak hozzáértő szakemberek a koncepció kidolgozása és a lebonyolítás terén egyaránt.

A további fejlesztésbe bevont gazdasági területeken, ugyanígy az új lakóterületeken is a felparcellázott kárpótlási földek miatt jelentkező nehézségeket kellett kezelnie az önkormányzatnak. A sikeres fejlesztési folyamat eredményeként egyre nagyobb számban jelentkező – részben külföldi – befektetők előbb egyenként alkudtak a parcellák tulajdonosaival, akik közül többen jóval áron alul adták el földjeiket. Ezt tapasztalva a tulajdonosok egyre nagyobb szám-

ban keresték meg az önkormányzatot. Az új lakóterületi részen a település egy kisebb – volt pedagógusi – földön tulajdonos is volt, így saját érdeke is volt a tulajdonosok kooperációjának megszervezése.

Az új lakóterületen most is a rendezési eszközök elkészítése volt az első lépés, majd további három fontos témában működött közre aktívan az önkormányzat:

- megállapodást kötöttek tulajdonközösség létrehozásáról, azaz elvben, majd a gyakorlatban is megszüntették a kárpótlás eredményeként létrejött telekfelosztást;

- értékesítési szabályzatot fogadtak el, ami biztosította, hogy a kárpótlási földek tulajdonosai tulajdonrészük arányában juthattak hozzá az eladási árból rájuk eső részhez;

- az önkormányzat biztosította az adásvételi szerződések megfelelőségét.

Az önkormányzat megfelelő anyagi eszközök hiányában nem vállalta fel a lakóterületi fejlesztés lebonyolítását. A tulajdonosi kör pályázatot írt ki vállalkozó ingatlanhasznosítási cég megtalálására. A pályázatot – több jelentkező befektető céggel szemben – egy részben helyi lakosok tulajdonában lévő vállalkozás nyerte meg, amely a teljes fejlesztésre kijelölt területet felvásárolta. A lakóterületi fejlesztés eddigi eredményeivel a település vezetői és lakói általában elégedettek, bár egyes esetekben túlzottnak érzik a beépítés sűrűségét, a településen korábban még ismeretlen társasházak megjelenését, a kertvárosias, „lakóparki” karaktert.

Összefoglalva megállapítható, hogy a nagyközség a sikeres „**biatorbágyi fejlesztési modell**” kidolgozásával és gyakorlatba ültetésével igen értékes innovációt hajtott végre. A rendezési eszközök megkövetelt alacsony beépítési mértékekkel (gazdasági területen pl. csak 30%!), a magas zöldfelületi százalékokkal, a fejlesztési területek megfelelő koncentrálásával biztosítani tudta a fejlesztések még rentábilis, de kellően környezetelvű megvalósulását. Egyúttal arra is példát adott, hogy aktív önkormányzati fejlesztési politika úgy is gyakorolható, hogy azt a hivatal képzett szakemberei szervezik, irányítják.