



## Város Alpolgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213  
mellék  
Fax: 06 23 310-135 • [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Biatorbágy, Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy külterületek felzárkóztatásáról, fejlesztéséről**

Biatorbágy Város Képviselő testülete a 153/2017.(VI.29.) és a 40/ 2018.(II.22.) határozatokban döntött a külterületek jövőjéről. Ezt megelőzően az elfogadott Településfejlesztési Konceptióban és a Településfejlesztési Stratégiában határozott a terület jövőjéről és 2018-ban külön határozatok alapján döntött a kijelölt területet érintő idei út- és járdaépítésekről, útjavításokról.

A „külterületek” közül a „beépítésre nem szánt területek” sajátos, az üdülő övezetektől eltérő helyzetben és állapotban vannak, más célokat is szolgálnak, ezért ezek fejlesztése, felzárkóztatása egészen más eszközöket és lépéseket tesznek kívánatossá.

Ezen területek -- Ürge hegy, Öreg hegy, Kutya hegy, Szarvas hegy - együttesen kb. 400 hektárt tesznek ki, mezőgazdasági besorolásúak 3%-os beépíthetőséggel. A terület nem csak úthálózatában, csapadékvíz kezelésében elmaradott, hanem a megművelendő magántulajdonú gyümölcsösök, szőlők, zölldséges területek, pincék, építmények, kerítések viszonylagos elhanyagoltságában is.

Éppen ezért az előzmények ismeretében a „külterületek felzárkóztatásának” soron következő lépéseként szükségessé válik a címben megjelölt területrészek önálló fejlesztési programjának kidolgozása, megvitatása és elfogadása is, amelynek tervezetét az alábbiakban mellékeljük.

A területek fejlesztési, felzárkóztatási tervét 2018. június 28-án első körben tárgyalta a képviselő-testület határozathozatal nélkül. Az anyaghoz készült vélemények csatolásra kerültek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a címben megjelölt területek fejlesztési, felzárkóztatási tervét.

**Biatorbágy, 2018. szeptember 5.**

**Szakadáti László s.k.  
alpolgármester**

**Határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**.../2018. (IX. 27.) határozata**

**Biatorbágy beépítésre nem szánt külterületeinek felzárkóztatására, fejlesztésére  
vonatkozó program elfogadásáról**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete elfogadja a határozat mellékletét képező Biatorbágy beépítésre nem szánt külterületeinek felzárkóztatására, fejlesztésére vonatkozó programját.  
(A Program a határozat mellékletét képezi.)

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Szervezési Osztály

## **Értékteremtő változások megindítására vonatkozó felzárkóztatási terv az Ürgehegy, Öreghegy, Kutyahegy és Szarvas hegy területeken:**

### **Alapelvek:**

---

1. **Előrelépés csak** az Önkormányzat és a telektulajdonosok közös, egymást elfogadó és kiegészítő vállalásaként lehetséges az önkormányzati tervezés és iránymutatás elsődlegessége mellett. Mind a telektulajdonosok, mind az önkormányzat részéről lépésenkénti fejlesztés szükséges, ezen tervezet alapján részletesen kidolgozott fejlesztési ütemterv alapján, a szükséges gazdasági, természetvédelmi és környezetvédelmi szempontok figyelembe vételével. A felzárkóztatás egyes lépéseinek anyagi alapjait alapvetően a 2019-es, és az azt követő évek önkormányzati költségvetésében kívánjuk biztosítani.
2. **A terület „mezőgazdasági terület” építési besorolását meg kell tartani**, fontos az önkormányzati tulajdonú utak, területek és a magántelkek tulajdonviszonyainak, állapotuknak folyamatos ellenőrzése, rendezése, az építési szabályok betartása.  
A terület nem fordulhat a lakóparkká válás irányába, mert ahhoz a feltételek nem adóttak és az átalakítás nem vihető végbe ésszerűen és gazdaságosan sem a telek tulajdonosok sem a város számára. Sajnos már napjainkban is láthatók baljós előjelek, amelyek egy természetromboló káosz és egy torzó természeti és építési kép felé mutatnak. Ennek további terjedése a mai telektulajdonosok életét, gazdasági körülményeit is, de Biatorbágy város életét és gazdasági egyensúlyát is megkeserítenék vagy ellehetetlenítenék akár évtizedekre is. A területen az adott szabályozási körülmények között lehet, szabad lakni, de a már kintlakóknak is meg kell érteniük, hogy ennek a területnek melyek az alapvető lehetőségei és korlátai.
3. **A cél tehát egy „szabályozott fejlesztés” megvalósítása jogi, gazdasági, építési szabályozással és kölcsönös együttműködéssel! Ez alapvetően a mezőgazdasági tevékenység megtartására, ezzel párhuzamosan az életfeltételek, működési feltételek javítására irányulnak, beleértve a gazdálkodó emberek munkakörülményeit és a helyben lakhatási igényeit is. Alapvető cél a szőlőskert jelleg megtartása, a HÉSZ szerinti építési feltételek betartása mellett.**
4. **Alapvetően fontos az Önkormányzati szerepvállalás erősítése a területen, a bővülő és ütemezett önkormányzati feladatok ellátása.**
  - a közlekedési körülmények javítása (útépítések, csapadékvíz elvezetések, építése, árkok tisztítása)
  - környezetvédelem (szemétszállítás, hóeltakarítás)
  - részleges közvilágítás építése, működtetése
  - ivóvíz hozzáférés biztosítása a Pátria pincénél
  - a közösségi közlekedés feltételeinek javítása (buszmegállók építése, helyi buszjárat egyik végállomásának kivitele a Pátria pincéig)
  - a közbiztonság feltételeinek megteremtése (rendőrség, mezőőri szolgálat jelenléte, közterületi és építésügyi ellenőrzés)
  - ingatlan gazdálkodás, telekcserék, eladások - vételek segítése, szervezése, elhagyatott telkek felszámolása
  - kommunikációs és szervezési feladatok (a tulajdonosokkal való kapcsolattartás, pályázatok követése)

- önkormányzati saját művelésű területek és telephelyek létesítése önálló gyümölcsös, zöldség-és gyógynövény kultúra, szőlőművelés - bortermelés részére. Lásd a Településfejlesztési Konceptió erre vonatkozó ajánlásait. (mellékletben)

**5. Alapvetően fontos a telektulajdonosok, családtagjaik, gazdák aktív és támogató részvétele, pozitív hozzáállása a változó körülményekhez.**

**Érdekvédelem:**

A területi egységeknek legyen saját érdekvédelmi szervezetük, alakítsanak egyesületet az ingatlan tulajdonosok egymás közötti és az önkormányzattal folytatandó hatékony párbeszédre és információ cserékre.

Az egyesületek az önkormányzat együttműködő partnerei lehetnek a rend és a tisztaság megteremtésében és megőrzésében. Később ezek az egyesületek válhatnak a létrehozandó hegyközösségek alapjaivá.

**Rendezett, szép magántelkek legyenek:**

A Föld, az erdő, a természeti környezet megbecsülése érdekében saját területét minden tulajdonos egész évben tartsa rendben. A termőföldet művelje, az épületeket, kerítéseket tartsa jó állapotban, a fák, a bokrok ne lógnak át a szomszédba vagy az utcára, ne folyjanak át a csapadékvizek, ne legyenek roncs autóból akadályok, stb. stb. Célunk a szép magán és közterület kialakítás, és hogy hosszabb távon minden négyzetméter „zártkerti telek” szép és művelt területté váljon!

**Ajánlott a bio-és öko-gazdálkodás felé fordulás:**

A második világháború után kevés volt az élelmiszer egész Európában, ezért előtérbe kerültek az iparszerű, intenzív talajművelési és termelési eszközök, módszerek. Nagyteljesítményű gépek gyártása indult meg, a műtrágyák és vegyszerek használata pedig általánossá vált. Ennek eredményeképpen valóban magas termésátlagok születtek, de a termőtalajok humusz tartalma napjainkra szinte az egész világon, beleértve a Kárpát-medencét is, lecsökkent 2% alá a korábbi, 1918-as 16-18%-os színtről.

Napjainkban világszerte nagy erőfeszítéseket tesznek a fenntarthatóság, a bio-és öko-gazdálkodás és a talajerő visszaállítására, ezért a biatorbágyi elhanyagolt területek szinte kínálják, hogy ma már ne az intenzív és vegyszeres zöldség, gyümölcs és szőlőtermesztést állítsuk helyre, hanem a gazdag fajtaválasztékokra épülő, szerves talajéletet biztosító ökológiai termesztést.

**Fontos a tulajdonosok közreműködése** a közterületek fenntartásában, a szemétszállításban, az építési szabályok betartásában és a fegyelmezett adózás területén, amely alapvetően kötelező önbevalláson alapul.

**6. Különösen fontos a felzárkoztató szakaszban a telek tulajdonosok életkedvének, életerejének, vállalkozói kedvének, hitének, együttműködő készségének erősítése és erősödése.**

Ennek érdekében -- az egész megújulási program népszerűsítése mellett fontos --, hogy a országos **vidékfejlesztési és mezőgazdasági pályázatok lehetőségein felül, azok mintájára önkormányzati pályázatok kidolgozására és kiírására is sor kerüljön a telektulajdonosok részére.** Az alábbiakban felsorolt helyi pályázati ötleteket még részleteiben ki kell dolgozni. Minden ötletnél, tételnél fontosak a megfelelő gazdaságossági számítások, az arányos tervezések és ütemezések, amelyek meghatározzák egy ötlet életre valóságát, a kiadások és hozadékok arányait.

- Szőlő-és gyümölcsös területek rehabilitációjának támogatása
- Új telepítések támogatása
- Pincefelújítások támogatása
- Ciszterna építések és kútfúrások támogatása
- Gyümölcsfa és szőlőoltványok adományozása (ellenálló fajtaválasztékok terjesztése)
- Borturizmus és a vendéglátás élénkítése, támogatása
- A meglévő önkormányzati „Építési alap” pályázati rendszer kiterjesztése a területen jelentkező útépítési, karbantartási, csapadékelvezetési, közlekedési és egyéb közterületi problémák megoldásában való önkéntes, jogi személyiség nélküli lakossági csoportok támogatására.

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

---

- **Fontos a fiatal nemzedékek belépése, beléptetése a telek-tulajdonosi körbe.**  
Az ifjúsági nevelés minden szintjén fontos, hogy Biatorbágyon fiataljainkat ne az élet és a szellemi javak szétszórására, szét- szórakoztatásra, hanem azok összegyűjtésére neveljük. A szabadidő helyes eltöltésének ősi módja a tanulás és a munka. A fiatalok sok időt töltenek az oktatási intézményekben és viszonylag keveset a természetben. A fiatal nemzedékkel tehát fokozatosan meg kell szerettetni a természetben való gazdálkodást, a természet gazdagságát.  
Ez egyben a különböző korosztályok és nemzedékek egymást elfogadó és értékelő pedagógiai terepe is lehet. A fiatalok tudást, tapasztalatot kaphatnak az idősebb korosztálytól cserébe segíthetnek fiatal munkaerejükkel. A természet vár bennünket, szüksége van ránk, akiket cserébe meggyógyíthat.
- **Közösségteremtés:** az egész városban működő, természethez kapcsolódó szakmai egyesületek összefogása, együttműködésük, egymásra figyelésük erősítése és bevonásuk a külterületek felzárkóztatásába.
- **Az Ürge -hegyi Borvidék program gazdagítása, kiterjesztése**  
A természeti környezet egyetemes értékének és megszentelt voltának képviselete érdekében fontos a tulajdonosok kellő tájékoztatása és művelése, érdek-képviseletének megszervezése, a későbbi hegyközösségi modell kimunkálása.

Ehhez kapcsolódik az önkormányzati ingatlannyilvántartás, a tulajdonosi névsor és a személyes adatok adatbázisának naprakész állapotba hozása, a kölcsönös és egészséges kapcsolattartás érdekében.

Fontos egy zártkerti kataszter kialakítása (eladók, vevők, bérbeadók, bérbevevők regisztere, használaton kívüli telkek összegyűjtése, tulajdonosokkal való egyeztetés a művelés érdekében. Továbbá rendszeres találkozók, fórumok szervezése, tapasztalatok cseréje.

- **A szakmai tudás megszerzése és bővítése:**

A tudás átadásának közvetlen színtere a helybéli, tapasztalt gazdák, borászok és a fiatalabb érdeklődők közötti rendszeres találkozó. A folyamatos tanítás és a tanulás.

- Kapcsolódás meglévő állami, szakmai, vállalkozói, stb. közösségekhez, tudás forrásokhoz. A környékünkön: Pilisi Parkerdő Zrt., Agrárgazda Szövetkezet, Vadásztársaság, Biai Halastó, Sóskút Fruct Kft., stb.stb.

Általános iskoláinkban szorgalmazzuk kezdeményezzük tankert létesítését, az alapismeretek oktatását.

Műszaki –ökológiai, biológiai – mezőgazdasági középiskolai képzések választásának ösztönzése. Az épülő biatorbágyi szakközépiskola tantervének (környezetvédelem, ökológia, stb.) gazdagítása a mezőgazdasági képzés irányába. A gödöllői Szent István Egyetem képzéseiben való részvétel.

Bekapcsolódás a világméretű „ébredésbe”, szellemi áramlatokba, szakmai tanfolyamokba, a gazdag internetes előadásokba, amelyek újra rendezik a hagyomány alapján az ember és a természet viszonyát.

- Régi forrásmunkák, térképek tanulmányozása (vízelvezetések régi módjainak feltárása)
- Rendszeres tájékoztatás szükséges az önkormányzati újságban (Körkép), az önkormányzati televízióban, honlapon, plakátokon, hirdetőtáblákon, találkozókon és előadásokon.
- Fontos az önkormányzati Pátria-pince, mint közösségi tér és oktatási központ további korszerűsítése, használhatóságának megteremtése. További gazdálkodási központ kialakítása az Ürge hegyen.
- Igény esetén további helyi piacok szervezése, a meglévők gazdagítása
- Kulturális intézményünk (JFMK) és a szakközépiskola bevonása a szakmai képzési lehetőségek biztosításába előadásokon, ezen kívül szakkönyveken és gyakorlati bemutatókon keresztül. A talajegészségtől a kertészkedésen át a gyümölcs, szőlő, gyógynövény termesztésig, a szőlőművelésig, borkészítésig, állattartási alapokig.

- A gazdák segítése alapismeretek közvetítésével: a gazdálkodás jogszerű működési feltételeinek megismertetése. (könyvelés, adózás, engedélyek, zárjegyek rendje stb.)
- A szakterületekhez kapcsolódó események (pl. borverseny, párlatverseny stb.) színvonalának őrzése, emelése, ismertségének, rangjának növelése
- önkormányzati önálló gazdálkodás felvállalása saját földterületen, tankert működtetése, a lakosság széles rétegének visszaszoktatása, visszatanítása a gazdálkodásra, továbbá egy önkormányzati tulajdonú gazdasági központ kialakítása.
- A magán beruházások bevonása, ösztönzése, segítése.
- Turisztikai fejlesztések ösztönzése, lehetőségeink feltárása

\*\*\*\*\*

**A TERMÉSZETI KÖRNYEZET MEGBECSÜLÉSE,  
MÉLTÓSÁGÁNAK VISSZAÁLLÍTÁSA  
BIATORBÁGYON (2018 június 12.)**

**Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy területek  
felzárkóztatása, fejlesztése  
(tervezet)**

**Ez az írásos anyag a 2018. január 13-án tartott közösségi tanácskozáson elhangzottak és az azóta meghozott önkormányzati döntések alapján készült.**

**A tanácskozásról készült televíziós felvétel megtekinthető az önkormányzati honlapon, az önkormányzati televízió 2018.01.15-i archívumában: [http://jegyzokonyvek.hu/biatorbagy/2018 január 15](http://jegyzokonyvek.hu/biatorbagy/2018_január_15) )**

---

**Kiindulási pontunk a 2018.január 13-i tanácskozás nyitó előadásának egyik alaptétele, amely megfogalmazta a természeti környezet szentséges (szakrális) jelentőségét, a kultusz és a kultúra archaikus alapjait. Erre azért van szükség, mert megítélésünk szerint ma is ez képezi a természethez való viszonyulásunk, hozzáállásunk méltó szellemi alapját.**

Eszerint az ősi, archaikus ember önmaga cselekvő személyét nem egyéni Énnék, hanem egyetemes embernek fogta fel, értette meg és minden tettét az egész emberiség nevében, az egész emberiségért hajtotta végre. Ezen kívül cselekedetében a döntő nem annak tárgyi tartalma volt, hanem annak megszentelt volta. **A megszenteltség nem más, mint az Istenhez tartozás, az isteni Gondviselésben való erős hit. Nem vagyok egyedül, az egyetemes létezés bennem zajlik, a Teremtő velem van.**

Ez a két elem együtt érteti meg velünk napjainkban is, hogy mit érzett és mit tartott az archaikus ember kultusznak és az ebből fakadó kultúrának. Az egyetemességet és annak megszentelt voltát értette ez alatt. Ez a szellemi alap a történelem folyamán nagyon sokszor megsérült, de ennek ideája az emberben ma is él.

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

Jelenlegi munkánk tárgya -- a hétvégi házas üdülő területekre megfogalmazott februári önkormányzati fejlesztési döntés után – 2018 -



májustól az ún. „beépítésre nem szánt területek (külterületek)” fejlesztési lehetőségeinek megfogalmazása, önkormányzati döntésre való előkészítése.

Ezt a tág kört is leszűkítjük ezuttal az Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy kb. 400 hektáros területeire, amelyek a jelenlegi Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint mezőgazdasági művelésű területek, 3%-os beépíthetőségi lehetőséggel. Biatorbágy teljes területe 4374 hektár.

A későbbiekben a biatorbágyi természeti környezet eddig nem tárgyalt részterületeit is szándékunkban áll megvizsgálni és fejleszteni. Tehát a külterületi szántóföldeket, az utakat, árkokat, tavakat, egyéb vizeket, erdőket, de a belterületi parkokat, vízelvezetéseket, a közterületi fák kiemelt ápolását, téli metszését, védelmét, önkormányzati kertész alkalmazását és a minden területre érvényes és elengedhetetlen környezet védelemet.

A címben megfogalmazott és lehatárolt terület akár, mint természeti környezet, akár, mint mezőgazdasági művelésű terület, akár a környezetvédelem szempontjai alapján Biatorbágyon az utóbbi 50-60 évben elhanyagolt állapotba került fizikai és szellemi értelemben egyaránt. Ennek számos oka van:

- Az 1945-ös politikai és gazdasági átalakulás, kollektivizálás
- A termelőszövetkezeti világ szemlélete kb.1960-tól, majd a részleges privatizáció hatásai 1990-től.
- A technikai, technológiai fejlődés következtében a városlakók mellett még a falusiak is elfordultak a természettől az utóbbi 50-60 évben, más megélhetési lehetőségek keletkeztek.
- Az egykori földművelő, földet szerető nemzedék megöregedett, a fiatalok más megélhetést választottak.
- Az anyagi és ipari szemlélet elterjedése miatt a környezetszennyezés növekvő mértékűvé, a környezetvédelem pedig késedelmessé, lemaradó állapotúvá vált.
- A természeti környezet mint megélhetési lehetőség, mint a haszon forrása veszített jelentőségéből, hiányzik a természet alapvető megbecsülése, szeretete, kultusza, kultúrája.
- Az elanyagiasodás, a materializmus, amely minden divatos ideológia sajátja volt az elmúlt 100-150 évben elhomályosította az emberek látását a természetről, a teremtéstől, a természet-vallástól és a természet tanítói szerepétől, értékétől.

Örömteli tény azonban, hogy a nagyvilágban, Magyarországon és közvetlen környezetünkben is egy „megvilágosodási folyamat” zajlik, amely visszatereli az emberiséget az ősi, a helyes útra, hogy az ember „a természetnek újra Atyja legyen és ne rablója”! Fel kell fedezzük újra a

régi bölcsességet, hogy az Ürge –hegy és a hozzá tartozó területek nem terheket, hanem KINCSET jelentenek a jövőben a művelő és eltető emberek és Biatorbágy egésze számára!

Éppen ezért látjuk értelmét az említett elhanyagolt területek megmentésének Biatorbágyon is, mégpedig egy tudatosan végigvitt ökológiai rendezési - fejlesztési folyamattal. A földdel, a fákkal való bánásmód, az erdőművelés, a kertészkedés, a gyógynövények, a gyümölcs – és a szőlőtermesztés, a borkultúra fejlesztése, a hozzájuk emelhető vendéglátással és turizmussal.

De ebbe a körbe tartozik általános értelemben a szántóföldi kultúrák gazdagítása, a szálas és szemes takarmányok termesztése, az állattartás újszerű elterjesztése, a levegő tisztasága és a csend megbecsülése is.

Fontos, hogy Biatorbágy különleges adottságaihoz és lehetőségeihez most már ne félve és késlekedve nyúljunk, hanem ötvözzük a közöttünk élő „hegyeket mozgató tiszta álmódok” és az értékvállalásban és alkotásban bátor emberek közös akaratát.

Ezt vetítik elénk a nagyvilág változásai, Magyarország európai felértékelődése, és tudatos nemzetépítő programja. A példák a múltból és a jelenből előttünk állnak.

**Idézzük megerősítésünkre a bátor Petőfi Sándort:**

*„Én merengve, oh természet,  
Örök szépségidre nézek,  
A szemeimnek bámulatában  
Néma, de szent imádság van.  
Mint felém repeső szívek,  
Rezegnek a falevelek,  
S ábrándos suttogásukban  
Mennyi kedves, szép titok van!  
Fáktól vagyok körülvéve,  
S mint édes fia fejére  
Áldó keze az Atyának,  
Úgy hajolnak rám az ágak.  
Istenem, de boldog vagyok.”*

## **Értékteremtő változások megindítására vonatkozó felzárkóztatási terv az Ürgehegy, Öreghegy, Kutyahegy és Szarvas hegy területeken:**

### **Alapelvek:**

---

1. **Előrelépés csak** az Önkormányzat és a telektulajdonosok közös, egymást elfogadó és kiegészítő vállalásaként lehetséges az önkormányzati tervezés és iránymutatás elsődlegessége mellett. Mind a telektulajdonosok, mind az önkormányzat részéről lépésenkénti fejlesztés szükséges, ezen tervezet alapján részletesen kidolgozott fejlesztési ütemterv alapján, a szükséges gazdasági, természetvédelmi és környezetvédelmi szempontok figyelembe vételével. A felzárkóztatás egyes lépéseinek anyagi alapjait alapvetően a 2019-es, és az azt követő évek önkormányzati költségvetésében kívánjuk biztosítani.
2. **A terület „mezőgazdasági terület” építési besorolását meg kell tartani,** fontos az önkormányzati tulajdonú utak, területek és a magántelkek tulajdonviszonyainak, állapotuknak folyamatos ellenőrzése, rendezése, az építési szabályok betartása.

A terület nem fordulhat a lakóparkká válás irányába, mert ahhoz a feltételek nem adóttak és az átalakítás nem vihető végbe ésszerűen és gazdaságosan sem a telek tulajdonosok sem a város számára. Sajnos már napjainkban is láthatók baljós előjelek, amelyek egy természetromboló káosz és egy torzó természeti és építési kép felé mutatnak. Ennek további terjedése a mai telektulajdonosok életét, gazdasági körülményeit is, de Biatorbágy város életét és gazdasági egyensúlyát is megkeserítenék vagy ellehetetlenítenék akár évtizedekre is. A területen az adott szabályozási körülmények között lehet, szabad lakni, de a már kintlakóknak is meg kell érteniük, hogy ennek a területnek melyek az alapvető lehetőségei és korlátai.
3. **A cél tehát egy „szabályozott fejlesztés” megvalósítása jogi, gazdasági, építési szabályozással és kölcsönös együttműködéssel! Ez alapvetően a mezőgazdasági tevékenység megtartására, ezzel párhuzamosan az életfeltételek, működési feltételek javítására irányulnak, beleértve a gazdálkodó emberek munkakörülményeit és a helyben lakhatási igényeit is. Alapvető cél a szőlőskert jelleg megtartása, a HÉSZ szerinti építési feltételek betartása mellett.**
4. **Alapvetően fontos az Önkormányzati szerepvállalás erősítése a területen, a bővülő és ütemezett önkormányzati feladatok ellátása.**
  - a közlekedési körülmények javítása (útépítések, csapadékvíz elvezetések, építése, árkok tisztítása)
  - környezetvédelem (szemétszállítás, hóeltakarítás)
  - részleges közvilágítás építése, működtetése
  - ivóvíz hozzáférés biztosítása a Pátia pincénél
  - a közösségi közlekedés feltételeinek javítása (buszmegállók építése, helyi buszjárat egyik végállomásának kivitele a Pátia pincéig)

- a közbiztonság feltételeinek megteremtése (rendőrség, mezőőri szolgálat jelenléte, közterületi és építésügyi ellenőrzés)
- ingatlan gazdálkodás, telekcserék, eladások - vételek segítése, szervezése, elhagyatott telkek felszámolása
- kommunikációs és szervezési feladatok (a tulajdonosokkal való kapcsolattartás, pályázatok követése)
- önkormányzati saját művelésű területek és telephelyek létesítése önálló gyümölcsös, zöldség-és gyógynövény kultúra, szőlőművelés - bortermelés részére. Lásd a Településfejlesztési Koncepció erre vonatkozó ajánlásait. (mellékletben)

**5. Alapvetően fontos a telektulajdonosok, családtagjaik, gazdák aktív és támogató részvétele, pozitív hozzáállása a változó körülményekhez.**

**Érdekvédelem:**

A területi egységeknek legyen saját érdekvédelmi szervezetük, alakítsanak egyesületet az ingatlan tulajdonosok egymás közötti és az önkormányzattal folytatandó hatékony párbeszédre és információ cserékre.

Az egyesületek az önkormányzat együttműködő partnerei lehetnek a rend és a tisztaság megteremtésében és megőrzésében. Később ezek az egyesületek válhatnak a létrehozandó hegyközösségek alapjaivá.

**Rendezett, szép magántelkek legyenek:**

A Föld, az erdő, a természeti környezet megbecsülése érdekében saját területét minden tulajdonos egész évben tartsa rendben. A termőföldet művelje, az épületeket, kerítéseket tartsa jó állapotban, a fák, a bokrok ne lógnanak át a szomszédba vagy az utcára, ne folyjanak át a csapadékvizek, ne legyenek roncs autóból akadályok, stb. stb. Célunk a szép magán és közterület kialakítás, és hogy hosszabb távon minden négyzetméter „zártkerti telek” szép és művelt területté váljon!

**Ajánlott a bio-és ökogazdálkodás felé fordulás:**

A második világháború után kevés volt az élelmiszer egész Európában, ezért előtérbe kerültek az iparszerű, intenzív talajművelési és termelési eszközök, módszerek.

Nagyteljesítményű gépek gyártása indult meg, a műtrágyák és vegyszerek használata pedig általánossá vált. Ennek eredményeképpen valóban magas termésátlagok születtek, de a termőtalajok humusz tartalma napjainkra szinte az egész világon, beleértve a Kárpát-medencét is, lecsökkent 2% alá a korábbi, 1918-as 16-18%-os szintről.

Napjainkban világszerte nagy erőfeszítéseket tesznek a fenntarthatóság, a bio-és ökogazdálkodás és a talajerő visszaállítására, ezért a biatorbágyi elhanyagolt területek szinte kínálják, hogy ma már ne az intenzív és vegyszeres zöldség, gyümölcs és szőlőtermesztést állítsuk helyre, hanem a gazdag

fajtaválasztékokra épülő, szerves talajéletet biztosító ökológiai termesztést.

**Fontos a tulajdonosok közreműködése** a közterületek fenntartásában, a szemétszállításban, az építési szabályok betartásában és a fegyelmezett adózás területén, amely alapvetően kötelező önbevalláson alapul.

**6. Különösen fontos a felzárkoztató szakaszban a telek tulajdonosok életkedvének, életerejének, vállalkozói kedvének, hitének, együttműködő készségének erősítése és erősödése.**

Ennek érdekében -- az egész megújulási program népszerűsítése mellett fontos --, hogy a országos **vidékfejlesztési és mezőgazdasági pályázatok lehetőségein felül, azok mintájára önkormányzati pályázatok kidolgozására és kiírására is sor kerüljön a telektulajdonosok részére.** Az alábbiakban felsorolt helyi pályázati ötleteket még részleteiben ki kell dolgozni. Minden ötletnél, tételnél fontosak a megfelelő gazdaságossági számítások, az arányos tervezések és ütemezések, amelyek meghatározzák egy ötlet életre valóságát, a kiadások és hozadékok arányait.

- Szőlő-és gyümölcsös területek rehabilitációjának támogatása
- Új telepítések támogatása
- Pincefelújítások támogatása
- Cisztarna építések és kútfúrások támogatása
- Gyümölcsfa és szőlőoltványok adományozása (ellenálló fajtaválasztékok terjesztése)
- Borturizmus és a vendéglátás élénkítése, támogatása
- A meglévő önkormányzati „Építési alap” pályázati rendszer kiterjesztése a területen jelentkező útépitési, karbantartási, csapadékelvezetési, közlekedési és egyéb közterületi problémák megoldásában való önkéntes, jogi személyiség nélküli lakossági csoportok támogatására.

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

---

- **Fontos a fiatal nemzedékek belépése, beléptetése a telek-tulajdonosi körbe.**

Az ifjúsági nevelés minden szintjén fontos, hogy Biatorbágyon fiataljainkat ne az élet és a szellemi javak szétszórására, szét-szórakoztatásra, hanem azok összegyűjtésére neveljük. A szabadidő helyes eltöltésének ősi módja a tanulás és a munka. A fiatalok sok időt töltenek az oktatási intézményekben és viszonylag keveset a természetben. A fiatal nemzedékkel tehát fokozatosan meg kell szeretetni a természetben való gazdálkodást, a természet gazdagságát.

Ez egyben a különböző korosztályok és nemzedékek egymást elfogadó és értékelő pedagógiai terepe is lehet. A fiatalok tudást, tapasztalatot kaphatnak az idősebb korosztálytól cserébe segíthetnek fiatal munkaerejükkel. A természet vár bennünket, szüksége van ránk, akiket cserébe meggyógyíthat.

- **Közösségteremtés:** az egész városban működő, természethez kapcsolódó szakmai egyesületek összefogása, együttműködésük, egymásra figyelésük erősítése és bevonásuk a külterületek felzárkóztatásába.
- **Az Ürge -hegyi Borvidék program gazdagítása, kiterjesztése**  
A természeti környezet egyetemes értékének és megszentelt voltának képviselete érdekében fontos a tulajdonosok kellő tájékoztatása és művelése, érdek-képviseletének megszervezése, a későbbi hegyközösségi modell kimunkálása.

Ehhez kapcsolódik az önkormányzati ingatlannyilvántartás, a tulajdonosi névsor és a személyes adatok adatbázisának naprakész állapotba hozása, a kölcsönös és egészséges kapcsolattartás érdekében.

Fontos egy zártkerti kataszter kialakítása (eladók, vevők, bérbeadók, bérbevevők regisztere, használaton kívüli telkek összegyűjtése, tulajdonosokkal való egyeztetés a művelés érdekében. Továbbá rendszeres találkozók, fórumok szervezése, tapasztalatok cseréje.

- **A szakmai tudás megszerzése és bővítése:**
- A tudás átadásának közvetlen színtere a helybéli, tapasztalt gazdák, borászok és a fiatalabb érdeklődők közötti rendszeres találkozó. A folyamatos tanítás és a tanulás.
- Kapcsolódás meglévő állami, szakmai, vállalkozói, stb közösségekhez, tudás forrásokhoz. A környékünkön: Pilisi Parkerdő Zrt., Agrárgazda Szövetkezet, Vadásztársaság, Biai Halastó, Sósút Fruct Kft., stb.stb.

Általános iskoláinkban szorgalmazzuk kezdeményezzük tankert létesítését, az alapismeretek oktatását.

Műszaki –ökológiai, biológiai – mezőgazdasági középiskolai képzések választásának ösztönzése. Az épülő biatorbágyi szakgimnázium tantervének (környezetvédelem, ökológia, stb.) gazdagítása a mezőgazdasági képzés irányába. A gödöllői Szent István Egyetem képzéseiben való részvétel.

Bekapcsolódás a világméretű „ébredésbe”, szellemi áramlatokba, szakmai tanfolyamokba, a gazdag internetes előadásokba, amelyek újra rendezik a hagyomány alapján az ember és a természet viszonyát.

- Régi forrásmunkák, térképek tanulmányozása (vízelvezetések régi módjainak feltárása)
- Rendszeres tájékoztatás szükséges az önkormányzati újságban (Körkép), az önkormányzati televízióban, honlapon, plakátokon, hirdetőtáblákon, találkozókön és előadásokon.
- Fontos az önkormányzati Pátria-pince, mint közösségi tér és oktatási központ további korszerűsítése, használhatóságának megteremtése.  
További gazdálkodási központ kialakítása az Ürge hegyen.
- Igény esetén további helyi piacok szervezése, a meglévők gazdagítása
- Kulturális intézményünk (JFMK) és a szakgimnázium bevonása a szakmai képzési lehetőségek biztosításába előadásokon, ezen kívül szakkönyveken és gyakorlati bemutatókon keresztül. A talajegészségtől a kertészkedésen át a gyümölcs, szőlő, gyógynövény termesztésig, a szőlőművelésig, borkészítésig, állattartási alapokig.
- A gazdák segítése alapismeretek közvetítésével: a gazdálkodás jogszerű működési feltételeinek megismertetése. (könyvelés, adózás, engedélyek, zárjegyek rendje stb.)
- A szakterületekhez kapcsolódó események (pl. borverseny, párlatverseny stb.) színvonalának őrzése, emelése, ismertségének, rangjának növelése
- önkormányzati önálló gazdálkodás felvállalása saját földterületen, tankert működtetése, a lakosság széles rétegének visszaszoktatása, visszatanítása a gazdálkodásra, továbbá egy önkormányzati tulajdonú gazdasági központ kialakítása.
- A magán beruházások bevonása, ösztönzése, segítése.
- Turisztikai fejlesztések ösztönzése, lehetőségeink feltárása

\*\*\*\*\*

## Mellékletek, hivatkozások:

### 1., Helyi építési szabályzat és szabályozási terv (részlet)

60.§.

#### Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

(1) Az kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

| Övezet jele | Beépítési módja | A kialakítható telek |                      | Az övezetben megengedett |                                           |                               |                                                               |
|-------------|-----------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|             |                 | legkisebb területe   | legkisebb szélessége | Legnagyobb beépítettség  | Legnagyobb terepszint alatti beépítettség | Legkisebb zöldfelület mértéke | az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke |
|             |                 | m <sup>2</sup>       | m                    | %                        | %                                         | %                             | m                                                             |
| Mk-1        | SZ              | 3000                 | 20                   | 3                        |                                           | 85                            | 5,0                                                           |
| Mk-2        | SZ              | 1500                 | 20                   | 3                        | 10                                        | 85                            | 5,0                                                           |

SZ: szabadonálló beépítési mód

- (2) Az Mk kertes mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (3) A kertes mezőgazdasági övezetben a földrésztlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas; szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) A kertes mezőgazdasági övezetekben lakóépület nem helyezhető el.
- (6) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet
- (7) Az Mk-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m<sup>2</sup>-t.
- (8) Az Mk -2 övezetbe a tervezett szőlőkataszteri területek tartoznak.
- (9) Az Mk-2 övezet területén szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.
- (10) Az Mk-2 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0, m lehet.



## 2., 2., Részletek a Településfejlesztési Konceptió – 2014-2030 és az Integrált Településfejlesztési Stratégia – 2014-2020 anyagából.

- 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.
- („önkormányzati részvétellel, **szövetkezesek** alakítása”, tájhasználat, ökoturizmus, borvidék, „megújuló energiaforrások felhasználása”, ökogazdálkodás, „hagyományos gyümölcs- és szőlőművelés”, „a biogazdálkodási módszerű növénytermesztés”, „tájhasználati közösségek szervezése”, „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”

**„Az önkormányzati intézkedések közül stratégiai jelentőségű ingatlanok vásárlásra telekportfolió létrehozása céljából, hogy eladó telkek felvásárlása, majd újrendezés, infrastruktúrával ellátása révén *kedvezőbb telekstruktúra* legyen kialakítható. Ösztönözni szükséges a *telekösszevonásokat* (önkormányzati támogatás tervkészítésre, szervezés, bonyolítás, tanácsadás, stb.). Javasolt *hegyfejlesztési alapok létrehozása, pl. önkormányzati források átcsoportosításával* (adókból, befizetésekből, bírságokból), ill. külső forrásokból, és a helyi tulajdonosok hozzájárulásaiból.”**

### **3., Önkormányzati határozat: 153/2017.(VI.29.)**

#### **K i v o n a t**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2017. június 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
153/2017.(VI.29.) határozata**

#### **Beépítésre nem szánt területek (külterületek), hétvégi házas üdülőterületek fejlesztéséről**

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Beépítésre nem szánt területek (külterületek) hétvégi házas üdülőterületek fejlesztéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. A „külterületeket”, és a hétvégi házas üdülőterületeket a város értékes területének tartja és ezért a terület jövőbeni fejlesztését értéktanteremtési lehetőségként kezeli.
2. A Képviselő-testület a Katalin-hegyen már megkezdett víziközmű-beruházás folytatása érdekében egyeztetést kezdeményez az érintett telektulajdonosokkal és ütemtervet dolgoz ki a megvalósítás érdekében.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

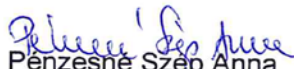
**Végrehajtásért felel:** Beruházási Osztály

Tarjáni István s.k.  
polgármester



dr. Kovács András s.k.  
jegyző

a kiadmány-hitelesül:

  
Pénzesné Szép Anna  
jegyzőkönyvvezető

### **3., Önkormányzati határozat: 40/ 2018.(II.22.)**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2018.(II.22.) határozata a természeti környezet (külterületek) felzárkóztatásáról - az ÉrtékTérkép Kft. által készített megvalósíthatósági tanulmányról**

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete az ÉrtékTérkép Kft. által elkészített megvalósíthatósági tanulmányt elfogadja, és a következő feladatok előkészítését kezdi meg:

- 1) Katalinhegy: ivóvíz és szennyvíz hálózat, engedélyes és kiviteli tervek;
- 2) Pecató: ivóvíz hálózat, engedélyes és kiviteli tervek;

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Műszaki Osztály

**4., A külterületeken lakók megoszlása (2018 január)**

| korosztály                                  | Pecató     | Ürge-hegy  | Katalin-hegy | Szarvas-hegy | Kutya-hegy | Öreg-hegy | összesen fő |
|---------------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|-----------|-------------|
| 0-3 éves                                    | 8          | 13         | 23           | 8            | 3          | 2         | 57          |
| 4-6 éves                                    | 13         | 8          | 15           | 5            | 8          | 2         | 51          |
| 7-14 éves                                   | 29         | 27         | 33           | 14           | 13         | 1         | 117         |
| 15-17 éves                                  | 6          | 7          | 10           | 2            | 5          | 1         | 31          |
| <b>Nem választó korúak összesen: 256 fő</b> |            |            |              |              |            |           |             |
| 18-24 éves                                  | 9          | 14         | 15           | 2            | 6          | 1         | 47          |
| 25-65 éves                                  | 173        | 148        | 205          | 69           | 52         | 18        | 665         |
| 66 év felett                                | 25         | 14         | 24           | 5            | 8          | 1         | 78          |
| <b>összesen fő:</b>                         | <b>263</b> | <b>231</b> | <b>325</b>   | <b>105</b>   | <b>95</b>  | <b>26</b> | <b>1046</b> |
| <b>Választó korúak összesen: 791 fő</b>     |            |            |              |              |            |           |             |
|                                             | <b>207</b> | <b>176</b> | <b>244</b>   | <b>76</b>    | <b>68</b>  | <b>20</b> | <b>791</b>  |

Biatorbágy, 2018. 09.10.

összeállította: Szakadáti László alpolgármester

## FELJEGYZÉS

az Ürge-hegy és környékét érintő „értékteremtő változások megindítását” javasló tanulmányhoz

Az ÉTB Szakadati László alpolgármester felkérésére megismerte és megvitatta az általa (alpolgármester által) készített tanulmányt, s a következőkben foglalta össze véleményét:

- Fontos lenne pontosan meghatározni, hogy melyik területek fejlesztéséről van szó, és a fejlesztés hogyan kapcsolódik a többi külterület fejlesztéséhez. Az Ürge-hegy és környéke nem egységes karakterű terület, a jövőkép megfogalmazásában sokat segít a jelenlegi kép, a különböző karakterű és így valószínűleg más-más jövőképű területek meghatározása, szétszalazása.
- A város fejlődésének tempóját látva feltételezhető, hogy az Ürge-hegy egyes területeinek jövőképe az Iharos, Peca-tó, Katalin-hegy városrészekhez hasonlóan a lakóterületté válás. A felsorolt városrészek ennek a folyamatnak más-más fázisban tartanak, az ott jelentkező problémák kiváló tanulsággal szolgálhatnak az Ürge-hegy jövőjét illetően. A lakóterületté válás késleltetése lehetséges, de előre tervezése feltétlenül szükséges annak érdekében, hogy a területen található értékek, a fejlődés / fejlesztésbe illesztve megőrizhetők legyenek!
- Ha megtörténne a sokszínű terület különböző karakterű, s így különböző jövőképű terület egységeinek meghatározása, a védendő értékek, megerősítésre érdemes mintázatok definiálása is pontosítható lenne. Ehhez kapcsolódik az ÉTB egy korábbi beadványa / javaslata a Nyakaskő – Madárszirt turisztikai terület védelmével kapcsolatos tulajdonviszonyok rendezéséről (ld. melléklet) *Rengeteg a felhagyott telek! Nemcsak a még művelt területeken, hanem például a Kétkőközében. Az erdő által benőtt területen 150 éves pincék találhatóak balesetveszélyes állapotban, s a hozzájuk tartozó telek még mindig mezőgazdasági művelés alatt álló területként van nyilvántartva. A Natura 2000 terület határán, olyan területeken, ahol a Nyakaskő-Madárszirt-Országház kőfejtő sziklavonulat látványának védelme érdekében komoly védőzónát kellene kijelölni és az évtizedek óta elhanyagolt területek beépíthetőségét / művelését korlátozni kell! Megnyugtató lenne, ha a stratégiailag fontos helyek közösségi tulajdonba kerülnének!*
- A tanulmányban vázolt jövőkép a terület bizonyos részein képzelhető el. Az erre vonatkozó gazdasági, közösségi tervezéssel megalapozott szakmai terveket, a terület jövőképét egy közösségi vízió alapján kellene megfogalmazni. A közösségi tervezéssel előkészített terveket az érintettek magukénak érzik majd.
- A területre vonatkozó történeti térképek tanulmányozása, a területet régóta jól ismerő és használó, még élő ürgehegyi / kutyahegyi / stb. ingatlan tulajdonosok elbeszélése alapján olyan régi tudás hívható elő, ami nagy segítséget jelenthetne több probléma, például a csapadékvíz elvezetésének kérdésében is. A történeti térképek és az idősebbek helyismerete sokat segíthet ennek az egykor nagyszerűen működő területnek a rendbetételében!
- A tanulmány vízvételi lehetőséget sürget a Pátia-pincénél. Fontos látni, hogy az Ürge-hegyen (a Mészáros pincénél lévő kutat fel kell újítani, a Hideg-oldal kútját ki kell tisztítani, fel kell újítani, az 5. dűlő nyugati vége közelében található forrást ki kell szabadítani!) található kutakon kívül más külterületi kutak és források helyzete is aggasztó! A

belterületi egykori közutak védelméről, felújításáról is készített feljegyzést az ÉTB. (ld. melléklet)

- A tanulmány által sürgetett „szép és ápoltság” városkép egyik alappillére az lenne, hogy a kötelező jókarbantartást komolyan veszi a város. Rengeteg telke van a város belső lakóterületén is, a szőlőhegyen pedig még több, ahol A VÁROS NEM ÉL azzal a lehetőséggel, hogy szankcionálja a jókarbantartási kötelezettség elmulasztását. Ezt MOST kellene elkezdni. Minden adott hozzá, merni kellene meglépni.
- A tanulmány által sürgetett mezőgazdasági megújulás valóra váltásával kapcsolatban maga a tanulmány is a gazdaságosságot említi feltételként, s valóban a kulcsszó: GAZDASÁGOSSÁGI SZÁMÍTÁS. Az ÉTB szakmai kompetenciája nem terjed ki erre a kérdésre, de valószínűleg van egy minimális terület méret, amin már megéri gazdálkodni, amiben van perspektíva... Kérdés, hogy az Ürge-hegy karakterének megőrzése miként lehetséges, ha a jelenlegi apró telkek összevonásával jön létre nagyobb birtoktest. A helyi értéket képviselő préházak nem lesznek-e útban a fejlesztésnek? Vagy egyéb területeken létesülnek a szőlőbirtokok, s az értékes régi préházakban (főleg a legrégebbi dűlőkre koncentrálva) s a hozzájuk tartozó területen kis mintaparcellák, vendéglátó egységek, bemutató pincészetek alakulnak...
- A tanulmányban vizionált mezőgazdasági megújulás szellemi bázisa lehetne a tervezett középiskola: könyvtárral, ott tanító szakemberekkel... ott képzett fiatalokkal... tan gazdagsággal, mintaszőlészettel, szőlőfajták bemutatóhelyével... gépparkkal, szervizelési lehetőséggel... Célszerű lenne, ha tervezett szakgimnázium erre a területre képezne szakembereket és nem csak szakgimnázium, de szakképző is lenne. A fiataloknak is vonzó, ha több szinten folyik a képzés egy iskolában, hiszen menet közben van lehetőség a korrekcióra.

Az ÉTB támogat minden olyan kezdeményezést, így Szakadati László alpolgármester felvetését is, mely sürgeti az évtizedek óta tartó züllés megállítását, sürgeti a közös gondolkodáson alapuló jövőképek kialakítását a város kül- és belterületein egyaránt.

2018. szeptember 11.

az ÉTB egyetértésével összeállította:  
Tótpál Judit DLA  
elnök

## Gondolatok Szakadáti László „Értékteremtő változások megindítására vonatkozó terv az Ürge-hegyen és a kapcsolódó területeken” tanulmányáról.

Biatorbágy belterületen kívüli részét jelentős mértékben volt „zártkertek” alkotják, melyekben váltakoznak a teljesen gondozatlan ingatlanok (akár gazdátlan) a helyi családok birtokában lévő borospincékkel és szőlőkkel, az állandó ott lakást biztosító nagyon szerény szükségépítmények és a módos házak. Több ezer ingatlanról van szó, többnyire nehezen megközelíthető helyeken. Az utcák túlnyomó része alig pár méteres, sok köztük különösen meredek, nehezen járható. A nagyobb területeket feltáró utak ritkásak, általában rossz állapotúak.

Az 1980-as évek végéig elég intenzív volt a terület hasznosítása, főleg hétvégi kikapcsolódási szándékkal. A rendszerváltás után először elnéptelenedtek, majd fokozatosan funkcióváltással kezdenek újraéledni a volt zártkertek. 1990 után jelentősen nem változott a területek szabályozása, ami inkább a volt zártkerti felhasználáshoz igazodott. A terület sorsa magára hagyva sodródott a meglévő rendelkezések be nem tarttatása, az állandó lakosság számának növekedése, a tradicionális mezőgazdálkodás újratertésének igénye és más halmozódó problémákkal együtt.

A „Hegyek” ügyének rendezése Biatorbágy számára kiemelt jelentőségű feladatnak kell lennie!

Itt található a város természeti és kulturális értékeinek jelentős része. A kézzelfogható értékek mellett a szőlőtermesztés és borászat, mint tradíció, és más történeti emlékek őrzője a terület. Természeti szépségénél fogva rekreációs terepe is városunknak, jól megismerhető itt a természet (tanösvény) és helyet biztosíthat a környezettudatos gazdálkodás bemutatásához, gyakorlásához.

2018 januárjában Szakadáti László kezdeményezésére megrendezett fórum jól jelezte az igényt és a hajlandóságot az együttgondolkodásra.

**A továbblépéshez azonban számba kellene venni a területek adottságait, bizonyos szempontok alapján előnyeiket, hátrányaikat, megjelölni a védelemre érdemes tényezőket, előretekintve megvizsgálni milyen folyamatok hatnak a „Hegyeken” (agglomeráció), milyen lehetőségeink vannak a város érdekeit szem előtt tartó beavatkozásokra, hol, milyen tevékenységeket szeretnénk erősíteni, támogatni.**

Csak az előbbieket figyelembevételével van lehetőség egy olyan megalapozott stratégia kidolgozására, ami hosszú távon is működőképes. Érdemes néhány kisebb, azonosan működő egységet megkülönböztetni, földrajzilag körülhatárolni. A stratégia kidolgozásába be kell vonni az érintetteket, ha nem tudják magukénak érezni, nem lesznek együttműködőek a kitűzött célok teljesítésében.

Szakadáti László tanulmányából sok jó részletet ismerhettünk meg egy eljövendő koncepció részét is alkothatják. Fontos megjegyezni, a területek jövőjét több tényező fogja befolyásolni, nem csak a borászat és a biogazdálkodás. Az Ürge-hegyen például a borászathoz kapcsolódó vendéglátás és szolgáltatások rentábilisabbá tehetik szőlőtermesztést, az ide irányuló turizmust erősítené egy karakteres kép az épségben megőrzött préházakkal a dűlőkön (értékvédelem), a közeli turista látványosságok (Madárszirt, Nyakaskő, stb.) rendben tartása és megóvása (természetvédelem), valamint tanösvény fejlesztése (Pannon-tenger kincsei). Az értékvédelem és természetvédelem figyelembevétele nemcsak az Ürge-hegyieknek jelent hasznót, az egész város is jól jár egy értékes pihenőterület fejlesztésével. Az előbbi modell az Ürge-hegy egy részén lehet érvényes.

Pontosabban át kellene gondolni a fejlesztéseket, pl. az utak és a közvilágítás fejlesztése vonzóbbá teszi a lakhatást, emeli a telekárakat, ami viszont lehetetlenné teszi a mezőgazdasági célú

telekvásárlást. A lakhatásnak kedvező fejlesztéseket csak időben és térben jól meghatározott területeken, megfelelően szigorú és betartatott szabályozással lehet elfogadni, de ezek valamilyen szintig (határozzuk meg) elkerülhetetlenek.

A város megfelelő erejű szerepvállalása meghatározó tud lenni a hegyeken. A kitűzött célok érdekében telekvásárlásokra is szükség van, pl: tankert létesítése, közösségi terek kialakítása, rendezvényterületek bővítése (Pátria-pince jó hely, de nagyobb rendezvényhez kevés), tanösvény megvalósítása. Biatorbágy vezetése, oktatási és kulturális intézményei az érintett civil szervezetekkel együtt sokat tehetnek a terület kulturált használatáért.

Biatorbágy 2018. szeptember 11.

Tüske Emil



### 1.1.1 Szucsik Noémi szept. 9., V 23:51 (2 napja)

címzett: én

Kedves László!

Az átküldött anyaghoz a következő észrevételeim vannak:

Az írás teljes komplexumában tárgyalja a témát, ami miatt kicsit soknak is érzem, .Illetve érdemes lenne a stratégiai és operatív tervekét külön tárgyalni.

Említet, hogy kiemelt cél, hogy megtartsuk ezeken területeket mezőgazdasági jellegét. Szerintem területi egységeként - hegyek szerint tárgyalva- szükséges a külterületeket átnézni és a szabályozni.

A Katalin -hegy és a Peca- tó inkább üdülő terület, a többi inkább mezőgazdasági. **A közvilágítás, közmű fejlesztés pont az urbanizáció felé hat!** De ha már csináljuk, akkor preferáljuk a környezetkímélő megoldásokat, pl:napelem.

- Az előszó - bár fontos téma- de kicsit túlzásnak tartom ezt a mélységet.Elég egy -két frappáns mondat erről.

-Érdemes lenne egy bekezdést szentelni a vegyszermentes, egészséges **élelmiszer helyi megtermelésének** fontosságát. A könnyen elérhető, tiszta élelmiszer hosszú távon stratégiai jelentőségű lesz.

Meg kell említeni a változó környezeti/ **időjárási kihívásokat, amire** meg kell találni a válaszokat, így a talaj, az öntözés, a növényválasztás és - védelem, tárolás szempontjából. Sokat hallunk a klíma változásról, de senki nem veszi komolyan és nem is indult meg egyenlőre semmilyen felkészülés vagy változtatás az életben. A Kárpát medence védett hely, ezért ide sokan fognak jönni. ( Kaliforniában élő jogász barátnőm nagy döbbenettel mesélte, hogy a NASA-nál dolgozó meteorológus barátja azt javasolta neki, hogy költözzön haza, ha szól.)

A víz bázisaink feltárása és védelme ugyancsak stratégiai kérdés. Vannak a településnek saját forrásai? Turisztikai szempontból:

Üdülő területeken -főleg Peca -tó, Üрге .hegy turisztikai szuprastruktúra kialakítása: parkolók a terület határán, mosdók, táblák, útjelzők . A területen a gyalogos, kerékpáros közlekedés feltételeit erősíteni.

Borászat: külön fejezet. Veszély: az Üрге -hegy új , aszfaltozott részén esetleg igénytelen kocsmák, vendéglátóegységek , ugróvár telepedik meg Érdemes ezt szabályozni.





## Javaslat Biatorbágy környezetének rendezése tárgyában

- 1. Biatorbágy belterületét elkerülő főút tervének kidolgozása legyen a város vezetés elsőrendű feladata,** hogy a szomszédos települések forgalma ne terhelje városunkat – ha kell alagút, vagy a hegyek közötti szerpentin épüljön, de ne járjon át rajtunk Etyek és Sóskút úgy, hogy nincs nekik más, rövidebb útjuk, mint a jelenlegi. **Javaslatom:** Az 1-es útról leágazva a tó túloldalán vezetve Etyekre Sóskútra, Herceghalomra, Zsámbékra könnyedén kapcsolódni lehetne, csak egy vasútvonalat kell keresztezni és a tó túloldalát kellene kisajátítani. - Az Iharos felé is megvalósítható lenne, de sokkal nagyobb áldozatot kellene hozni az útvonal kialakításáért.
- 2. Javaslatom a rendezetlen természetvédelmi területen, a Nyakaskő környékén a sziklavonulat alatt lévő zömmel életveszélyes állapotú kőfejtők rendbetételét, hasznosítását. A hasznosítást több szempontból lehetne tárgyalni.**
  - egyrészt turisztikai, természetvédelmi, helytörténeti, geológiai tanösvény, kőbánya történeti szempontból
  - **másrészt polgári védelmi, katasztrófavédelmi célokból lehetne hasznosítani a barlangokat, kőbányákat - polgári védelmi raktárokat, oktatási, gyakorló bázist kellene ott létesíteni.** A jelenlegi békés világunkban nem kellene elfelejteni, hogy lehetnek még olyan helyzetek, amikor jó, ha van tudás az önvédelemre. Továbbá a fiatalság hazafias nevelésébe célszerű beépíteni a haza védelmét, a lakóhely rendkívüli esetekben történő megvédését, mint kötelességet!
- 3. A külterületeken lakóknak, ha megfelelő az úthálózata és kellő infrastruktúrával vannak ellátva, és valamilyen társadalmi szervezeti támogatást kapnának, (egy kiépített piacot, elárusító csarnokot) akkor az ott lakók, az ott gyökeret verő természet szerető emberek komoly segítséget tudnának nyújtani a városunkban lakóknak, mert a kertészkedéssel, állattartással terményeiket, gyümölcsöt, szőlőt, zöldséget, baromfit, vágóállatot juttatnának Biatorbágy piacaira, zöldség üzleteibe. (svájci minta szerint)**

Biatorbágy, 2018. szeptember.10.

Osgyányi Vilmos, Szent István u. 19.

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Nagyon örülök, hogy az Önkormányzat felvállalja Biatorbágy természeti értékeinek védelmét, méltóságának visszaállítását, a kertészeti kultúra, az ökológiai gazdálkodás népszerűsítését. Manapság, amikor a világban ellentétes folyamatokat látunk, különösen fontosnak tartom és támogatom a helyi jobbító kezdeményezéseket, terveket, tetteket az élhető jövő megteremtése érdekében.

--

*Ujvári Gabriella*  
*kertésztechnikus, biokertész, gyógynövénytermesztő*  
*2051 Biatorbágy, Ferenc u. 16.*  
*06/70-629-9202*

Tisztelt Önkormányzat! ! Tisztelet Tarjáni István Polgármester Úr! Tisztelt Szakadati László Alpolgármester Úr Tisztelt Kecskés László Képviselő Úr

A 2018. február 1-jén megtartott gyűlésen elhangzottaknak megfelelően, az ürgehegyi lakóközösség nevében írásba foglaltam kéréseinket Biatorbágy Város Önkormányzata felé, Biatorbágy-Ürgehegy korszerűsítése, infrastruktúrájának fejlesztése tárgyában. Az alábbi 9 pont tartalmazza azokat az alapvető igényeket, kéréseket, amelyek élhetőbb létezést és biztonságosabb életkörülményeket szavatolnának az ürgehegyi lakosok részére.

### **Ürgehegy korszerűsítése, infrastruktúrájának fejlesztése**

1. **a. A biztonságos közlekedésre alkalmas közút kialakítása, megépítése, a környezet igényeihez alkalmazkodva esztétikailag és hagyományőrző jeleggel egyaránt.** A hely több százéves autentikus prэшázaihoz stílusban illeszkedve javasoljuk a fejlesztést megvalósítani, hogy a későbbiekben esztétikai „baki” miatt ne kelljen újabb beruházást eszközölni. Ezen okból nem fekete aszfalt utat kellene készíteni, hanem a mészkő hegyhez igazodva, oda illő, de az aszfalt úttal megegyező teherbírású és ugyanolyan tartós konstrukcióról kellene egyeztetni egy útépítő céggel.  
**b. Az út építésével egyidejűleg a csapadék elvezetés problémáját is mindenképpen meg kell oldani és esetleg már a vízelvezetést, csatornázást is el lehetne indítani.**  
Hivatkozással az **1988. évi I. törvényre a közúti közlekedésről**, annak két bekezdését idéznénk, arra vonatkozóan, hogy mi a feladata a közút kezelőjének, jelen esetben az önkormányzatnak.  
**34. § (1) A közút kezelője - az országos és a helyi közutak kezeléséről szóló jogszabályok szerint eljárva - köteles gondoskodni arról, hogy a közút a biztonságos közlekedésre alkalmas, közvetlen környezete esztétikus és kulturált legyen.**  
**(4) A közút megrongálódását a közút kezelője - az országos és a helyi közutak kezeléséről szóló jogszabályok szerint eljárva - köteles kijavítani, és a közút forgalmának biztonságát veszélyeztető helyzetet elhárítani.**
2. **a. A tömegközlekedéssel kapcsolatban:** A gyerekek és kísérőjük akik iskola kezdésre mennek le a buszmegállóba és annak végeztével a buszmegállóból gyalog jönnek fel a hegyre, ez a tömeg szinte népvándorlást eredményez a feljáró út szélén, ami nem biztonságos, sőt kifejezetten balesetveszélyes, ezért egy kisméretű busz, naponta három alkalommal feljöhetne a hegyre, majd le a pecatóhoz egy-egy körrel a reggeli, délutáni és esti órákban.
3. **Közvilágítás** felszerelése a meglévő ELMŰ oszlopokra.
4. **Térfigyelő kamerák** helyének megtervezése, felhelyezése a ki-bejáratokhoz, a helyi körzeti megbízott és a rendőrség tanácsai alapján (a feljárónál már megtörtént).
5. **a. A szemét elhordás megfelelő megszervezése**, szem előtt tartva, hogy a kukás autó kellő gyakorisággal és minden ház előtt közvetlenül elvigye a szemetet.  
**b. Gondoskodás a szemét biztonságos kihelyezéséről, szeméttárolók segítségével, hogy az állatok ne szedjék és hordják szét a szemetet a hegyen.**
6. Az elhanyagolt prэшázakról az önkormányzattal egyeztetni, majd az ő segítségükkel a tulajdonosok felkeresése, a birtokukban lévő **műemlékek sorsának rendezése**, helyreállítása, akár tulajdonoscserével.

7. Szorgalmazni a présházak tulajdonosainál, bérlőinél, hogy **foglalkozzanak borászattal**, egyeztetni velük az ürgehegyi borkészítés fontosságáról, kultúrájáról, az ürgehegyi borút évenkénti hagyományos megrendezése.
8. *a. A kiránduló utak rendbetétele*, szeméttárolók kihelyezése (a környezethez illő szemetesek) heti cseréjének, tisztántartásának megszervezése.  
*b. Információs táblák kihelyezése* (környezethez illő táblák).
9. **Vízhálózat kialakítása.**

**Nem egy újabb lakóparkot szeretnénk**, csak a környezetünket rendezni, amihez az első és legfontosabb megoldásra váró feladat az út elkészítése a gerincen! Ezzel vissza tudnánk csábítani sok tulajdonost, akik a mostoha körülmények miatt mondtak le ingatlanjaikról, sőt élték meg teherként a létezését, melytől még fillérékért sem lehet megszabadulni. Új tulajdonosoknak kedvet csinálni a telekvásárláshoz, hogy a most toldozott-foldozott kalyibák helyett rendezett környezetű épületek épülhessenek akár csak nyaraló, de akár életvitel szerű tartózkodásra alkalmas épületek is. Lakópark helyett azt szeretnénk, ha azokon a telkeken, amelyeken présház van, a tulajdonos rendbehozná az épületet. Amennyiben ezt nem vállalja, akkor eladná a tulajdonát, de semmiképpen nem maradna az enyészeté, hiszen ezek az épületek műemlékek, még akkor is, ha ma ezek még nincsenek műemlékké nyilvánítva. Akinek egy ilyen van a birtokában, fontos lenne, hogy megértse, felelősséggel tartozik érte, nem újíthatja azt fel, csak az eredeti állapotát állíthatja vissza.

Szeretnénk, ha az üres, elhagyott, elhanyagolt telkek tulajdonosai rendben tartanák a területüket. Szeretnénk, ha ÖKO, passzív házak kerülnének kialakításra a hegyen, ennek érdekében előadások kerülnének megszervezésre, tájékoztató anyag lennének eljuttatva a lakosokhoz az ÖKO passzív házak előnyeit bemutató témában.

**A cél, minél tisztább, egészségesebb, élhetőbb környezet kialakítása, a természethez való visszatérés, ennek egészségre gyakorolt jótékony hatásának felismerése, megismerése, a természet adta energiák használata** (napelem, napkollektor, kút, ciszterna, geotermikus fűtés-hűtés).

**Ha akarja az önkormányzat, ha nem, az emberek így is, úgy is kiköltöznek az Ürgehegyre, csak az a nem mindegy, milyen emberek lesznek ezek.**

Határozottan kérjük az Önkormányzatot, szíveskedjen a fent leírt 9 pontot a nagyon közeli jövőben, belátható időn belül teljesíteni. **Ürgehegy lakóközössége mindenben partner kíván lenni**, szoros egyeztetés és együttműködés mellett.

Kérem, hogy erre a levélre az alábbi névre és címre szíveskedjenek válaszolni.

Né: Pintér Katalin

Cím: 2051 Biatorbágy, Ürgehegy Mészáros dűlő utca 5065

Tel: 06 70 257 2800

E-mail cím: 333.pinter@gmail.com

Köszönettel,

Pintér Katalin

és az ürgehegyi lakóközösség: