

Biatorbágy településközpontjainak rehabilitációja

Akcióterületi terv





Tisztelt Olvasó!
Kedves Együttműködő Partnerünk!

Az ebben a kötetben közölt dokumentáció összefoglalója annak a tervezési egyeztetési folyamatnak, mely Biatorbágy településközpontjainak rehabilitációját megalapozza. Tartalmazza az egyes akcióterületeket, ahol az önkormányzat konkrét fejlesztéseket kíván végrehajtani. Megjelöli azokat a célokat, rekonstrukciókat, beruházásokat, amelyekre pályázat útján vagy külső támogatással kívánja a forrásokat előteremteni.

Ezek a tervek hosszú távon irányadó elemként határozzák meg a terület fejlődését.

A Pest megyei településközpontok fejlesztésére kiírt „Funkcióbővítő rehabilitáció” című pályázatban megfogalmazott hat fejlesztési cél: a **„Városkép, Örökségvédelem, Közlekedésszervezés és Infrastruktúrafejlesztés, Szervezés, Helyi gazdaságfejlesztés, Promóció”** elnevezésű célok együttes kezelése és megvalósítása szükséges a komplex fenntartható fejlesztés és a gazdasági versenyképesség eléréséhez.

A lehatárolt akcióterület egy vegyes funkciójú terület. A város közösségi funkcióinak a többsége erre a területre koncentrálódik, eleget téve a városközponti akcióterület lehatárolásával kapcsolatos kritériumoknak, vagyis a **„Város közösségi-társadalmi súlyponti területe”** és a **„Város gazdasági súlyponti területe”** is egyben.

A funkcióbővítő integrált városfejlesztési beavatkozások átfogó célja: vonzó településközpont kialakítása a településközponti funkciók bővítése által, amely egyaránt vonzó a lakosság és a városban munkavállalók számára.

Biatorbágy városa tudatosan készül az Európai Unió források fogadására. Készül Biatorbágy Integrált Városfejlesztési Stratégiája, ezen belül a településközpontok területére vonatkozó előzetes akcióterületi terv, melynek partnerség elvén alapuló széleskörű társadalmi egyeztetése zajlik. Biatorbágy város képviselő-testülete a rendszerváltás óta ciklusonként megfogalmazta a település fejlődésének irányait, és ehhez alkalmazkodva készítette el átfogó településszerkezeti tervét és a kisebb területi egységek részletesebb terveit. Ezt továbbfejlesztve az Integrált Városfejlesztési Stratégiában meg kell határozni az egyes, lehetséges városfejlesztési egységeket, értékelni kell azok települési állapotát, fejlesztési lehetőségeit. Majd hozzájuk kapcsolódva úgynevezett fejlesztési akcióterületeket kell kijelölni, át kell gondolni az akcióterületi fejlesztési programok várható környezeti, gazdasági, társadalmi hatásait a közvetlen egységekre, az egész városra, és annak kistérségi vonzáskörzetére is vonatkoztatva.

Ehhez elengedhetetlen, a város életében résztvevő szereplők teljes skálájának, a képviselő-testületnek, az önkormányzati intézményeknek, a város civil életében meghatározó csoportoknak, a lakoságnak, vállalkozóknak, társadalmi szervezeteknek együttműködése.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia feladata, hogy megteremtse az összhangot a fejlesztési célkitűzések és a pályázható források között, egységes fejlesztési keretet adjon – ugyanakkor kellően részletes és komplex legyen, valamint a képviselő-testület általi elfogadása után legitim tervezési és forrásszervező dokumentummá váljon.

A dokumentum három feladatot határoz meg:

- I. Helyzetértékelő fejezetek a városrészekre, majd erre építve ezen egységek és a város hosszú távú fejlesztési feladatainak meghatározása, az akcióprogramok bemutatása, hatáselemzése.
- II. Vagyon- és Ingatlangazdálkodási Stratégia.
- III. A tervezés folyamán partnerségi programok, szakmai, lakossági fórumok, közvélemény-kutatás lebonyolítása és dokumentálása.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia elkészültéhez szükséges az új tervezési és forrásszerzési előírásokra építő előzetes tervezési dokumentum elfogadása. Ez tartalmazza a város jövőképét, azon közép és hosszú távú célokat, fejlesztéseket, melyekhez legalább felsorolásszerűen kapcsolódnak majd az Integrált Városfejlesztési Stratégia akcióterületi tervei, elsőként a településközpontok rehabilitációjának ebben a kötetben ismertetett akcióterületi tervei.

Célunk, hogy Biatorbágy sokoldalú gazdaságának további folyamatos megújítása révén olyan, saját polgárai számára kiszámítható megélhetést, kellemes lakókörnyezetet nyújtó várossá váljon, amely jelentős vonzáskörzetének lakosai és a várost felkereső turisták számára is vonzó szolgáltatásokat biztosít, megőrizve épített és kulturális örökségét, társadalmának szolidaritását, tovább javítva a civil és lakóközösségeinek harmonikus lehetőségeit.

Biatorbágy, 2008. október 2.

Biatorbágy Város Képviselő-testülete nevében:

Körmendi Judit
főépítész

Makranczi László
jegyző

dr. Palovics Lajos
polgármester



Bátorbágy településközpontjainak rehabilitációja

Bátorbágy Város Képviselő-testülete a 134/2007. (08. 30.) Öh. sz. határozatában jóváhagyta a város településközpontjai rehabilitációjának koncepcióját.

Határozatában a településközpontok rehabilitációjával kapcsolatos rövid és hosszú távú feladatok meghatározása érdekében intézkedési és ütemterv készítését rendelte el. A terv összeállításával kapcsolatban alapvető követelményként fogalmazódott meg, hogy az érintett területekre a korábbi években készített tematikus koncepciók és programok tartalmi részét fel kell használni.





I.

A biai településközpont rehabilitációja

Előzmények

Biatorbágy Képviselő-testülete a 41/2004. (02. 26.) Öh. sz. határozatában jóváhagyta a biai településközpont átépítésére, felújítására vonatkozó programot. A program mintegy 3 éves időszakra (2004–2006) határozta meg a biai településközpont rehabilitációjával összefüggő feladatokat.

A program keretében jelentős területeken földkábelben került elhelyezésre a vezetékes telefon, valamint a kábeltévé hálózata, elbontásra, átépítésre került a Sándor–Metternich-kastély előtti transzformátorállomás, a közvetlenül csatlakozó elektromos hálózattal együtt.

A Szentháromság tértől délkeletre eső terület csapadékvíz-rendezése megvalósult.

A Nagy utca, a Sóskúti út jelentős része, a Szent István utca (Szentháromság tér–Petőfi köz közötti szakasza), a Szabadság út (Szentháromság tér–Széchenyi utca közötti szakasza) új út- és járdaburkolatot kapott, összefüggő, egységes parkolórendszer jött létre. Teljes körűen átépítésre, felújításra került a Szabadság út–Bajcsy-Zsilinszky út csomópontja. A Bajcsy-Zsilinszky utcában a térség intézményeinek használatát elősegítő parkolók kerültek kiépítésre.

A Biatorbágy Kultúrájáért Alapítvánnyal kötött megállapodás keretei között restaurálásra, felújításra került a Szentháromság-szobor, mely a teljes körűen átépített, körforgalmi csomóponttá átalakított Szentháromság téren, a körforgalmi csomópont középpontjában került felállításra.



Feladatok, tervek, elhatározások

A képviselő-testület célja, hogy a **Szentháromság tér**hez kapcsolódó ingatlanok egységes, tudatos, tervszerű fejlesztése, felújítása folytatódjon. Ehhez a munkához felhasználja az épített értékek vizsgálatáról szóló dokumentáció megállapításait.

1. A Biai Római Katolikus Egyházközség nyilatkozott a katolikus parókia telkének hasznosítására, fejlesztésére vonatkozó elképzeléseiről. Az egyházközség közép és hosszú távú tervei közt a parókia központi épületének külső és belső felújítása szerepel, a melléképületben nyári gyerektáboroztatás feltételeit kívánják kiépíteni. Az eredeti körkerítést tovább szeretnék folytatni a Bajcsy-Zsilinszky utca felől, és a hátsó kert mentén is, jelenleg a vázlat tervek egyeztetése folyik a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal. A kertet nyári táborozásra kívánják kialakítani, labdapályákkal, csoportos foglalkozások számára alkalmas kerti pihenőkkel.

2. A Szent Anna-plébániatemplom belső rekonstrukciója már 2006-ban elkezdődött, a köoltár restaurálása elkészült, tervezik még a padozat, a padok, a gyóntatószék és az orgona felújítását, a falfelületek festését, vagyonvédelmi rendszer kiépítését. A teljes tetőfelújítás és a külső homlokzatjavítási munkák saját erőből elkészültek. A templom bejáratí aajtájának farestaurátori munkájához az önkormányzat értékvédelmi pályázatából nyert az egyház támogatást.

3. A képviselő-testület megbízta a BMGE Építészettörténeti Tanszékét a Sándor-Metternich-kastély építészettörténetét feltáró dokumentáció elkészítésével, mely alapját képezheti egy hasznosítási programnak. Cél, hogy a Szily-kastély épületegyüttesére vonatkozó tanulmányhoz tartalmilag hasonló, a további fejlesztési elképzeléseket megalapozó dokumentáció jöjjön létre.

A hasznosításra, fejlesztésre vonatkozó tervek elfogadásáig az önkormányzat folyamatosan gondoskodik az épületegyüttes állagmegóvásáról. 2009-ben a volt téesszárny teteje és nyílászárói felújításra kerülnek. Az ehhez szükséges források az éves költségvetésében biztosítva vannak.

4. A képviselő-testület nyilatkoztatja a Budavidék Rt.-t a Szentháromság téri Kastély ABC ingatlanának hasznosítására, fejlesztésére vonatkozó elképzeléseiről. Amennyiben a Budavidék Rt. igényli, a képviselő-testület részt vesz a fejlesztési tervek kidolgozásában.





5. A képviselő-testület támogatja a biai településközpont arculatát alapjaiban meghatározó Nagy utcai épületek homlokzati felújítását, különös tekintettel a település építészeti értékeiről készített kataszterben szereplő ingatlanokra.

Méltatlan, a település arculatát alapjaiban romboló látványt nyújt a Nagy u. 69. sz. alatti 475. hrsz. ingatlan állapota. Az épület annak ellenére, hogy a felújításra, átépítésre vonatkozóan jogerős építési engedélyekkel rendelkezik, évek óta tető nélkül, ponyvával letakarva csúfítja környezetét. A hivatal építéshatósági osztálya megvizsgálja, hogy milyen eszközei vannak az áldatlan állapotok megszüntetésére.

A képviselő-testület folytatja a **Kálvin tér**, valamint a hozzá tartozó ingatlanok, területek fejlesztését, rendezését.

6. A Biai Református Egyházközség tulajdonában a Nagy utcai 201/3, 456/1 hrsz.-ú ingatlanok vannak. Az egyházközség a régi parókia helyére ifjúsági ház és konferenciaközpont kialakítását, a templom és környékének felújítását, korszerűsítéseket tervez. Amennyiben az egyházközség igényli, az önkormányzat részt vesz a fejlesztési tervek kidolgozásában.

7. A képviselő-testület elkészítteti a Kálvin tér teljes körű rendezésére, kertészeti felújítása, átépítése, a parkolás végleges rendezésére, a köztéri kút helyreállítására, felújítására, díszkút jellegű átalakítására vonatkozó terveket.

8. A Kálvin téri Szily-kastély történetét feldolgozó szakértői anyag 2005-ben készült. Bugár Mészáros Károly és B. Boldizsár Brigitta részletes négykötetes tanulmányban dolgozta fel a kastély történetét, és fogalmazta meg felújítási, hasznosítási javaslatait. A képviselő-testület az elkészült dokumentumok felhasználásával pályázatot írt ki az épületegyüttes használatára, hasznosítására. Az önkormányzat célja, hogy az épületegyüttes a lehető legrövidebb időn belül teljes körűen felújításra kerüljön, az épületegyüttestől idegen felépítmények elbontásra kerüljenek, a felújított épületegyüttes alkalmas legyen a mai kornak megfelelő funkciók befogadására.



9. A képviselő-testület a Kálvin tértől, mint befogadótól kiindulva elkészítteti a Csokonai, Béke, Dobó köz utcák felújítására vonatkozó terveket, annak birtokában ütemezetten megvalósítja azt.

10. A képviselő-testület a Biai Református Egyházközséggel, mint a temető tulajdonosával együttműködve elkészítteti a romtemplom környezetének, valamint a temető parkolójának rendezésére vonatkozó terveket. A rendezés keretében megoldást kell találni a katonasírok helyzetének méltó rendezésére, a romtemplom építészettörténetének bemutatására. A református egyházközség új ravatalozó építését is tervezi. Valamennyi érintettel való egyeztetés után, a szükséges engedélyek birtokában valósítható meg a területrendezés.

11. Az önkormányzat a korábbi években elkészíttette a Magyar Állam tulajdonában, a Magyar Közút Kht. kezelésében lévő Etyek-Sóskúti út csomópont, valamint a Hatház utca átalakítására, balesetmentessé tételére vonatkozó terveket. A tervek megvalósítására jogosult és kötelezett tulajdonos képviselőjének és a közút kezelőjének bevonásával kezdeményezi az önkormányzat a tervek megvalósítását, közös pályázatok benyújtását. A tárgyalások eredményes lezárását követően lehet elkészíteni az érintett terület további rendezésére, parkosítására, esetleges beépítésére vonatkozó terveket.

12. A képviselő-testület elősegíti, hogy a Vörös Pince és környezete nem önkormányzati tulajdonú része rendezésre kerüljön.

13. A képviselő-testület a 2006-ban elkészült és jóváhagyott tanulmányterv alapján elkészítteti a Szabadság utca Széchenyi u.–Gábor Áron u. közötti szakaszának felújítására, átépítésére vonatkozó engedélyezési terveket. A jogerős engedélyezési tervek birtokában közbeszerzést ír ki a Szabadság utca érintett szakaszának felújítási munkáinak elvégzésére.





II.

A torbágyi településközpont rehabilitációja

Előzmények

Biatorbágy Képviselő-testülete a 42/2004. (02. 26.) Öh. sz. határozatában jóváhagyta a torbágyi településközpont átépítésére, felújítására vonatkozó programot. A program mintegy 3 éves időszakra (2004–2006) határozta meg a torbágyi településközpont rehabilitációjával összefüggő feladatokat.

A program keretében jelentős területeken földkábelben került elhelyezésre az ELMÜ, a MATÁV, valamint a kábeltévé hálózata. Elbontásra, átépítésre, teljes körű felújításra került a közvetlenül csatlakozó elektromos hálózat.

A teljes térség csapadékvíz-rendezése megvalósult.

Teljes körűen átépítésre került a Dózsa György út–Fő utca–Öntöde utca csomópontja. Ennek keretében egy új, közúti és gyalogos közlekedés céljára egyaránt alkalmas híd épült. A kapcsolódó utcák átalakításra kerültek. Az Öntöde utca, a Fő utca (Öntöde utca–Csillag utca közötti szakasza) új út- és járdaburkolatot kapott, összefüggő, egységes parkolórendszer jött létre.

Az érintett ingatlantulajdonosokkal kötött megállapodás keretei között a Pátyi út–Dózsa György út csomópontja mellett elhelyezkedő útszakaszok és parkolók teljes körűen felújításra, átépítésre kerültek.





1. A képviselő-testület a jóváhagyott tervek szerint – közbeszerzés eredményeként – teljes körűen felújította a Dózsa György út torbágyi római katolikus templomot megközelítő szakaszát, valamint kiépíti a szükséges számú parkolókat. A beruházás keretében felújításra kerül a templom környezete, a templomot megközelítő járdák, lépcsők, azok korlátai, közvilágítás, valamint a Dózsa György úti játszótér. Kiépítésre kerül a Forrás és környezete.

2. Az önkormányzat a használatnak megfelelően rendezi a teljes térség ingatlan-nyilvántartási adatállományát. Ennek értelmében a tényleges funkciónak megfelelően kell az ingatlan-nyilvántartást korrigálni (út, park, patak stb.). A torbágyi római katolikus templom épületéhez területet kell kiszabályozni, mely során a régi templomkerítést kell támpontként meghatározni.

3. A képviselő-testület a közlekedés biztonságának javítása érdekében kezdeményezi az állami utak kezelőjénél a Pátyi út–Dózsa György út csomópontjában háromszínű jelzőlámpás rendszer kiépítését.

4. A képviselő-testület a korábbi években elkészített és jóváhagyott tervek szerint folytatja a torbágyi patakpart, valamint a hozzá tartozó ingatlanok fejlesztését.

A képviselő-testület felülvizsgálja és jóváhagyja a torbágyi patakpart kertészeti fejlesztési tervét (nyárfák folyamatos cseréje, a fenntartási munkák intenzitásának növelése, esetleg sétautak kiépítése, ivó- és locsolóvízvételei helyek kijelölése, kiépítése, szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés lehetőségének megteremtése stb.), és azt folyamatosan ütemezetten megvalósítja.

5. Az önkormányzat megvizsgálja a területbe beékelődött 1861; 1862; 1863; 1864 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogának megszerzésének lehetőségét, tárgyalásokat folytat az érintett ingatlantulajdosokkal.





6. A képviselő-testület teljes körűen átépíti a szennyvízátemelő építményét.

7. A Községi Ház előtti területen további parkolók kerülnek kialakításra.

8. Önálló terv készül a Vendel-szobor és környezetének kertészeti rendezésére, a meglévő kút helyreállítására, részben öntözésre való hasznosítására, részben díszkúttá történő átalakítására.

9. A képviselő-testület állandó helytörténeti kiállítást kíván létrehozni a területen elhelyezkedő, a helyi védelem alatt álló, az épített értékek kataszterében szereplő ingatlanok valamelyikének kiválasztásával, tulajdonjogának megszerzésével.

10. A képviselő-testület teljes körűen felújítja a térséghez kapcsolódó utcákat, melynek sorrendjét a következők szerint határozta meg:

- Csillag utca, Szalonna utca, Rózsa utca,
- Bokréta utca
- főutcák

11. A képviselő-testület kiemelten kezeli a völgyhidak (viaduktok) és környezetük rendezésének, fejlesztésének kérdését.

A képviselő-testület jóváhagyta a Viadukt alatti csomópont teljes körű átépítésére vonatkozó terveket. A tervek a dokumentálást követően benyújtásra kerültek az engedélyező hatósághoz. Várhatóan az engedélyező hatóság 2008-ban kiadja a megvalósításhoz szükséges engedélyeket. A beruházás döntően az állam tulajdonában lévő úthálózatot és hidat érinti. A képviselő-testület közbeszerzési eljárást indít a beruházás megvalósítására, kezdeményezi a közút tulajdonosával, kezelőjével közös pályázat benyújtását.

Az önkormányzat folyamatosan felülvizsgálja a völgyhidak műszaki állapotát. Az állagmegóvásra, a környezet rendezésére, fejlesztésére a szükséges forrásokat folyamatosan biztosítja.

12. A képviselő-testület a csomópont teljes körű átépítését követően felújítja a csatlakozó Iharosi utat, Híd és Boldog Gizella utcákat, valamint a Határkereszt sétányt.





III.

A Fő tér és környezete fejlesztése, rehabilitációja

Előzmények

Biatorbágy képviselő-testülete több mint 10 éves tervszerű, tudatos munka eredményeként a volt vasútállomás épületéhez kapcsolódó felhagyott vasúti nyomvonal területén a településhez méltó Fő teret hozott létre, egyben rendezte a Fő tér környezetének jelentős részét.

A fejlesztési program keretében szinte valamennyi érintett területen földkábelen került elhelyezésre a vezetékes telefon, valamint a kábeltévé hálózata, elbontásra, átépítésre került a Faluház előtti transzformátorállomás, elbontásra, átépítésre, teljes körű felújításra került a közvetlenül csatlakozó elektromos hálózat.

A teljes térség csapadékvíz-rendezése megvalósult.

Döntően pályázati forrásból díszburkolatot kapott a Fő tér, új játszótér jött létre, a Fő tér teljes kerítése újraépült.

A helyben működő gazdasági társaságok egy részének jelentős anyagi támogatásával, valamint pályázati forrásból teljes körű felújításra került a Baross Gábor utca, a Viadukt utca, a Március 15. utca, az Ady Endre utca, valamint az Ybl Miklós sétány (Március 15. u.–Kinizsi u. közötti szakasza).

A területen új építéssel, illetve felújítással jelentős intézményi beruházások valósultak meg. A Faluházhoz kapcsolódóan új nagyterem épült. Új egészségügyi központ jön létre a jelenleg is működő Anya- és Csecsemővédő Intézet, gyermekorvosi rendelő, valamint központi orvosi ügyelet mellett. A Városháza épületének bővítése eredményeként jelentősen javult a lakosság felé nyújtott szolgáltatás színvonala.

Az önkormányzat támogatásával új postahivatal, valamint a takarékszövetkezet központi épülete kapott helyet a Fő téren.

A Viadukt utcában az önkormányzat által értékesített területen új hotel épült.

A volt vasúti állomás épülete az önkormányzat által kiírt pályázat eredményeként az eredeti állapotnak megfelelően teljes körűen felújításra került, mely egy gazdasági társaság tulajdonaként irodaház funkciót lát el.

Az önkormányzat által biztosított területen, önkormányzati támogatással Boldog Gizella Idős- és Betegotthon épült.





Feladatok, tervek, elhatározások

1. A képviselő-testület folytatja a Fő tér és a kapcsolódó utcák rendezését, fejlesztését.

Az engedélyezés alatt álló tervek szerint átépíti a Viadukt utca–Szabadság út csomópontját annak érdekében, hogy a jóváhagyott tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően teljes értékű csomópont jöjjön létre. A jogerős engedélyezési tervek birtokában igénybe veszi a beruházással érintett, a beruházás megvalósításához elengedhetetlenül szükséges nem önkormányzati tulajdonú ingatlanrészeket. A feltételek együttes fennállása esetén közbeszerzést ír ki a beruházás megvalósítására.

2. Az előző pontban meghatározott beruházás megvalósítását követően – a jóváhagyott tervek szerint – haladéktalanul megkezdődik a Szabadság utca – Vasút utca csomópontjának átépítése, a Vasút utca felújítása, a Vasút utca–Bethlen Gábor utca csomópontjának átépítése, a Mester utca hiányzó szakaszának megépítése, a létrejövő új intézmények használatához szükséges parkolók kiépítése.

3. A jóváhagyott, engedélyezett tervek szerint – közbeszerzés eredményeként – teljes körűen átépítésre, felújításra került az Ybl Miklós sétány (Március 15. u.–Szent László u. közötti szakasza).

4. Az új Egészségügyi Központ 2009. februárban várhatóan megnyitja kapuit. Az önkormányzat finanszírozza a létesítmény berendezését, és gondoskodik az üzemeltetésről.

5. A Budavidék Zrt. a 1511 hrsz.-ú ingatlanán lévő épület elbontása után új, kereskedelmi célú épület létrehozását tervezi. Az egész tömb beépítésére tanulmánytervet készített, melynek első ütemében a 1511 hrsz.-ú és a mellette lévő önkormányzati tulajdonú, 1512 hrsz.-ú telek épül be az önkormányzattal közös projekt keretében, ezt követően a 1518/12 hrsz. alatti Viadukt ABC is teljes átépítésre kerül.

6. A Budavidék Zrt. 2012–2014-ben a 1507 hrsz. alatt lévő Viadukt étterem bontását, és új kereskedelmi, vendéglátó-ipari épület építését tervezi.





Tisztelt Olvasó!
Kedves Együttműködő Partnerünk!

Reméljük, hogy a kötetet tanulmányozva Önnek is az a meggyőződése, hogy a koncepciókészítés és a tervezés folyamataiban eddig is a legszélesebb körű véleményüket kértük, azokat figyelembe vettük, a fejlesztések megvalósítása során pedig teljes körű területileg és ágazati szempontból egyaránt árnyos fejlesztésre törekedtünk.

A továbbiakban is számítunk – közös érdekeink megvalósulása céljából – együttműködésre, áldozatvállalásra és természetesen véleménynyilvánításra is.

Köszönettel és tisztelettel:

Körmendi Judit
főépítész

Makranczi László
jegyző

dr. Palovics Lajos
polgármester