Biatorbágy Város

Településfejlesztési Koncepció – 2014-2030

~~***T E R V E Z E T***~~

Biatorbágy, 2014. ~~október~~november

Biatorbágy Város
Településfejlesztési Koncepció – 2014-2030

A dokumentum Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából készült.

GENERÁLTERVEZÉS – TÁRSADALOM, GAZDASÁG

ÉrtékTérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft.
Varga-Ötvös Béla okl. közgazda, településfejlesztési szakértő
Horváth Dániel geográfus, közgazdász
Hirtling Julianna munkatárs

Dr. Csath Magdolna közgazdász, egyetemi tanár

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Kotsis István vezető településtervező, TT/1 01-1348
Máyer Andrea okl. építészmérnök, településtervező; TT/ 1É 01-1521

TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM

TÁJOLÓTERV Kft.
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK/1 01-5003
M. Andrási Ágnes okl. tájépítészmérnök
Landori Zita okl. tájépítészmérnök

KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök, MK-01-2418
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök

KÖZLEKEDÉS

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.
Macsinka Klára – vezető tervező, KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Biatorbágy, 2014. november

Biatorbágy Város Településfejlesztési Koncepció – 2014-2030

~~**T E R V E Z E T**~~

~~**A dokumentum Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából készült az**~~

~~**ÉrtékTérkép Kft. generáltervezésében**~~

Formázott: Betűtípus: 8 pt

Formázott: Normál

TARTALOM

BEVEZETÉS ..... 5~~3~~

1. Koncepcionális alapok: értékalapúság, közösségépítés, fenntarthatóság ..... 7~~5~~

1.1 Értékek, erősségek ..... 11~~8~~

1.2. Belső kihívások, gyengeségek ..... 12~~9~~

1.3. Lehetőségek, kitörési pontok ..... 13~~10~~

1.4. Külső kihívások, kockázatok ..... 14~~11~~

2. JÖVŐKÉP ..... 17~~13~~

2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan ..... 17~~13~~

2.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan ..... 21~~17~~

2.3. A településfejlesztési elvek rögzítése ..... 22~~18~~

3. CÉLOK ..... 24~~20~~

3.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása ..... 24~~20~~

Átfogó cél ..... 24~~20~~

Stratégiai célok ..... 24~~20~~

Tematikus célok ..... 26~~21~~

Horizontális célok ..... 26~~21~~

3.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása ..... 28~~22~~

3.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata 28~~22~~

3.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre ..... 31~~25~~

3.2.3. Nyugati Lakóterület ..... 32~~25~~

3.2.4. Bia Központ ..... 35~~27~~

3.2.5. Biatorbágy Központi Lakóterület ..... 37~~28~~

3.2.6. Városközpont – Torbágy ..... 39~~29~~

3.2.7. Füzes-Iharos ..... 41~~31~~

3.2.8. ILK (Ipari, logisztikai, kereskedelmi) negyed ..... 43~~32~~

3.2.9. Külterületi településrészek ..... 45~~34~~

~~BEVEZETÉS ..... 2~~
~~1. Koncepcionális alapok: értékalapúság, közösségépítés, fenntarthatóság ..... 4~~
~~1.1 Értékek, erősségek ..... 7~~
~~1.2. Belső kihívások, gyengeségek ..... 8~~
~~1.3. Lehetőségek, kitörési pontok ..... 9~~
~~1.4. Külső kihívások, kockázatok ..... 10~~
~~2. JÖVŐKÉP ..... 12~~
~~2.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan ..... 12~~
~~2.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan ..... 14~~
~~2.3. A településfejlesztési elvek rögzítése ..... 15~~
~~3. CÉLOK ..... 17~~
~~3.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása ..... 17~~
~~Átfogó cél ..... 17~~
~~Stratégiai célok ..... 17~~
~~Tematikus célok ..... 18~~
~~Horizontális célok ..... 18~~
~~3.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása ..... 19~~
~~3.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata ... 19~~
~~3.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre ..... 21~~
~~3.2.3. Nyugati Lakóterület ..... 21~~
~~3.2.4. Bia Központ ..... 23~~
~~3.2.5. Biatorbágy Központi Lakóterület ..... 24~~
~~3.2.6. Városközpont – Torbágy ..... 25~~
~~3.2.7. Füzes ..... 27~~
~~3.2.8. ILK (Ipari, logisztikai, kereskedelmi) negyed ..... 28~~
~~3.2.9. Katalin-hegy ..... 30~~

Biatorbágy, 2014. ~~október~~november

Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: 12 pt, Nyelvhelyesség ellenőrzése
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott ...
Formázott: Behúzás: Bal: 0 cm
Formázott: TJ 3, Tabulátorok: 15,98 cm, Jobbra zárt,Sorkitöltés: ...

BEVEZETÉS

Biatorbágy 2001. évben elkészített településfejlesztési koncepciójának felülvizsgálatát és módosítását részben az elmúlt évtized dinamikus – városon belüli és a külső környezetben tapasztalható – társadalmi és gazdasági folyamatok, részben a jogszabályi környezet jelentős módosulásai indokolják.

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

A 2009-ben készült Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) már nem tudhatta kezelni a kezdődő gazdasági válság hatásait. Mindezek mellett a TFK, az IVS és ezekkel együtt a településrendezési tervek felülvizsgálatát és módosítását a jogszabályi környezet jelentős módosulásai is indokolják. A Kormány 2012-ben megalkotta a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. számú Korm. rendeletet, amelyben új elvárásokat, követelményeket támasztott a településfejlesztési és -rendezési tervekkel szemben.

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

A 2001-től hatályos településfejlesztési koncepció a település fejlesztésének átfogó irányelveként a következő 10 évre a mennyiségi változás helyett a minőségi változást irányozta elő. A koncepció meghatározta a település hosszú távú, többütemű fejlesztésének helyi, tematikus alapelveit, amelyek az alábbiak:

1. Lakóterületek fejlesztése: különös tekintettel új településrészek kijelölésére, a meglévő lakótömbök fejlesztésére; tömbfeltárásokra, történeti településközpontok fejlesztésére.
2. Gazdasági övezetek fejlesztése: különös tekintettel a vasúttól Északra lévő területek intenzív kihasználására, nagyobb gazdasági egységek elhelyezésére, a belterületen telephelyüket kinőtt helyi kisvállalkozások elhelyezésére.
3. Rekreációs területek fejlesztése a természetvédelmi és értékes természeti területek védelmével, a település zöldfelületi hálózatának fejlesztésével.

4. Üdülőterületek fejlesztése és a volt zártkerti – ma kiskert – övezetek szabályozásának felülvizsgálatával.
5. A mezőgazdasági tevékenység, táji-, természeti értékek figyelembevételével történő fejlesztési irányainak meghatározása.
6. Infrastruktúra-fejlesztés.
7. Települési értékvédelem.

A fenti alapelvek jelentős része~~ben~~ ma is ~~relevánsak~~helyénvaló, azonban a lakóterületi fejlesztések közül már csak a történeti településközpontok fejlesztése vállalható, illetőleg a gazdasági övezetek fejlesztése közül a kisvállalkozások elhelyezése érvényes~~számos esetben már más értelmezést kapnak, és más tartalommal szükséges megtölteni őket (pl.: nyugati lakóterület, rekreációs területek fejlesztése, fenntarthatóság érvényesítése)~~.

Formázott: Betűszín: Vörös

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

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

Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér

A koncepció tervezet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete alapján készült. A koncepció tervezet véleményeztetése után, a véglegesítése során térünk ki a rendeletben előírt „Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz” c. munkarész alfejezeteire.

1. Koncepcionális alapok: értékalapúság, közösségépítés, fenntarthatóság

A megváltozott környezetben Biatorbágy városának újrapozícionálnia szükséges magát, hogy a változások feltételei között részben újraértelmezze a város közösségének jövőképét, a település fejlődésére ható beavatkozások céljait és alapelveit. Ezért is szükséges új településfejlesztési koncepció megalkotása. Alapvető követelmény a város szűkebb és tágabb földrajzi környezetében végbemenő gazdasági, társadalmi, környezeti folyamatok nyomon követése, meghatározni a város értékeit, erőforrásait, egyúttal körvonalazni a jövő feladatait. Annál is inkább, mivel a városlakók megtartása és újak vonzása tekintetében versenyhelyzet alakult ki a budapesti agglomerációban.

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

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

- Az elmúlt évtizedekben a gazdasági szerkezetváltás keretében a nagyipari tömegtermelés, valamint jellemzően az alapanyag- és energiaigényes ágazatok helyett, egyre inkább a szakképezett munkaerőre építő, és a nagy „hozzáadott értéket” előállító, **innováció**ra képes termelésre helyeződött át a városi gazdaság súlypontja.

- A technológiai fejlődés következtében jelentősen megváltoztak az ágazati és térbeli-települési viszonyok, ennek következtében egy **város versenyképességét** az új ágazatok (pl.: információs-kommunikációs technológia, egészségipar, K+F+I, kereskedelmi, pénzügyi-gazdasági szolgáltatások) jelenléte, illetve az ahhoz való alkalmazkodás határozza meg leginkább.

- A városok a **tudás**alapú társadalom megteremtésével és fejlesztésével válhatnak sikeresebbé, ezáltal érhetik el a szükséges gazdasági szerkezeti és technológiai változásokat, képessé válnak befogadni az innovációt.

- A városokban egyre fontosabbá válik a természeti, táji, és épített környezet minősége, felértékelődnek az **ökológiai** és nem anyagi értékek, az életminőséget meghatározó tényezők jelenléte.

- A több évtizede halmozódó városi problémák kezelése érdekében egyre inkább felértékelődnek a **fenntarthatóság**gal (gazdasági, környezeti, társadalmi) és élhetőséggel kapcsolatos elvárások.

- A kétezres évek végétől a településfejlesztésen belül egyre nagyobb teret kap az **integrált városfejlesztési** politika alkalmazása, amelynek lényege, hogy a fenntartható fejlődés minden dimenzióját – a gazdasági teljesítményt, a társadalmi egyensúlyt, a környezetvédelmet és az egészséges, humán környezetet – egyidejűleg és egyforma súllyal kell figyelembe venni (*Lipcsei Charta, 2007*[1]).

- Az integrált városfejlesztés alkalmazása elsősorban a folyamatok sokrétűségének együttes kezelése miatt növeli a városmegújítás hatékonyságát, azonban szintén ilyen lényeges a folyamatok állandó változása, amelynek követése érdekében **intelligens, fenntartható és befogadó** városfejlesztés megvalósítására van szükség (*Toledói Nyilatkozat, 2010*[2]), amely figyelembe veszi, hogy a városfejlesztési beavatkozásokat a város gazdasági teljesítménye, **öko-hatékonysága** és **társadalmi kohéziója** megteremtése érdekében együttesen szükséges végrehajtani.

- A gazdasági világválság következményeként a városi, **helyi gazdaság** szerepe felértékelődik, illetve a társadalmi feszültségek kezelésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).

- Az elmúlt évtizedben – részben a pályázati források elérése érdekében – egyre fokozottabb az elvárás a hosszú távú folyamatokat figyelembe vevő **stratégiai várostervezés** alkalmazása érdekében (*Toledói Nyilatkozat, 2010*).

- Az elmúlt évtizedek folyamatai közül számos negatívan érintette a települési környezetet (rozsdaövezetek, városközpontok, agglomerációk), ezért az irányelvek a városfejlesztés és a várostervezés tekintetében a városi terek újrahasznosítása és a városok **kompaktság**ának kialakítására fókuszálnak, a terület-felhasználás racionalizálása, az épített és természeti környezet megóvása érdekében.

- A gazdasági válság mellett a társadalmi tényezők vonatkozásában a városok **demográfiai változásokra** (pl.: migráció, gyermekvállalás, öregedés), a környezet vonatkozásában a **klímaváltozás** kihívásaira, valamint a város-vidék

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

[2] *Toledói Nyilatkozat, az Európai Unió tagállamainak városfejlesztésért felelős minisztereinek informális találkozóján 2010. június 22-én elfogadott dokumentum. A „Lakásügyi és városfejlesztési informális miniszteri találkozó" keretein belül rendezett ülés témája az integrált városfejlesztés volt.*

együttműködések élénkítésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani a város(fejlesztési)-politikák megalkotása során (*Budapesti Nyilatkozat, 2011*[3]).

- Helyi munkaerőpiaci programok megvalósítása, **családbarát** környezet kialakítása, társadalmi összetétel szempontjából **vegyes lakóterületek**et létrehozása, a társadalmi kohéziót erősítő, helyi **közösségfejlesztő** kezdeményezek megvalósítása, **biztonság**os városi környezet kialakítása elvárásként fogalmazódik meg a városokkal szemben.

- A Budapesti Nyilatkozat kimondja, hogy a városi klímapolitika kialakításának fontos eszköze lehet a gazdaságpolitika, amennyiben az képes a **zöld gazdaság** céljait és elveit követni, valamint a lokális erőforrásokra épülő helyi gazdaságot erősíteni. Továbbá a városoknak törekedniük kell a **klímabarát** városszerkezet kialakítására, a városoknak klímatudatos magatartást és életmódot szükséges kialakítani, erősítve a környezeti felelősségvállalást az oktatáson, kultúrán keresztül.

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

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

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

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

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

[3] *Budapesti Nyilatkozat, az Európai Unió tagállamainak városfejlesztésért felelős főigazgatói által 2011. május 2-án elfogadott, az európai városok demográfiai és klímaváltozási kihívásairól szóló dokumentum.*

1.1 Értékek, erősségek

Biatorbágy értékei, erősségei

Társadalom

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

Gazdaság

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

Környezet

- Környezeti állapot minősége jó
- Jelentős környezeti szennyezés nem áll fenn, nincs jelentős környezetszennyező üzem, fajlagosan alacsony fűtési légszennyezés
- Jelentős értéket képviselő természeti értékek jelenléte (ex lege védett források és barlangok, Biai-halastó, Peca-tó, Bolha-hegy, Nyakaskő-Ürge-hegy, Biatorbágyi Kaptárkövek, Forrás-völgy), Natura 2000 terület jelenléte (Érd-Tétényi plató)
- Kedvező tájhasználat, táji feltételek, szép tájképi részletek, egyedi tájképi adottságok (pl.: Nyakaskő, Madárszirt, Százlépcső)
- Kiterjedt, összefüggő erdőterületek megléte (Biai erdő, Torbágyi erdő)
- A tavak és a patakok menti ökológiai folyosó rendszer, amely a Füzes-patak mentén a belterületen sem szakad meg
- Termálvíz jelenléte
- Kiegyensúlyozott településfejlődés

1.2. Belső kihívások, gyengeségek

Biatorbágy belső kihívásai, gyengeségei

Társadalom

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

Gazdaság

- Alacsony szolgáltatási színvonal
- Hiányos intézményhálózat, önkormányzati tulajdonú hasznosítható ingatlan
- Kiaknázatlan helyi szürkeállomány, tudás
- Erősen tagolt, gyenge „helyi érdekű” gazdaság
- Kiegyensúlyozatlan vállalkozási szerkezet, középméretű vállalkozások hiánya
- Helyi értékek kihangsúlyozatlansága
- Hiányzó települési jövőkép
- Gyenge városmarketing tevékenység
- A~~a~~ helyi vállalkozások és a környező települések között nincsenek üzleti kapcsolatok, nincs a versenyképességet erősítő együttműködés

Környezet

- Zajterhelés és légszennyezés a főközlekedési utak és egyes gyűjtőutak mentén
- Légszennyezésre, zajterhelésre vonatkozó mérési adatok hiánya
- Csapadékvíz elvezetés nem megoldott
- Üdülőterületi részek csatornázatlansága
- Oktatási (óvodai, iskolai), valamint a sportolási rekreációs tevékenységek helyszíneinek hiánya
- Jelentős a leszakadás a kistérségi kínálathoz képest az intézményi komplexitás és a turisztikai-idegenforgalmi infrastruktúra tekintetében
- Sándor-Metternich kastély fejújítása, valamint a műemléképületek hasznosítása nem minden esetben megoldott
- Ökológiai folyosók menti tájhasználat egyes szakaszokon akadályozza a funkció betöltését (pl. partszakaszok művelés alá vonása, elgyomosodott part)
- Erdőterületek helyenként nem őshonos állománya (pl. fekete fenyves)
- Tájképileg érzékeny területeken nem oda illő látványelemek, pl.: a Kutya-hegy kertes mezőgazdasági területeinek épületei megjelennek a látképben a Nyakaskő, Madárszirt és a Százlépcső sziklák felett, külterületi dűlőutak menti növénytelepítés hiánya

1.3. Lehetőségek, kitörési pontok

Lehetőségek, kitörési pontok

Társadalom

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

Gazdaság

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

Környezet

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

Formázott: Betűszín: Vörös

Formázott: Betűszín: Vörös

1.4. Külső kihívások, kockázatok

Külső kihívások és kockázatok

Társadalom

- A fiatal és munkaképes korú népesség elvándorlása („külső csábítás”)
- Külső kapcsolatokban élő, ezért érdektelen belső civil szektor kialakulása
- Az iskolarendszer nem elégíti ki az igényeket, nincs középfokú ~~és felsőfokú~~ oktatási intézmény
- Külterületeken szegregátumok kialakulása, mint kockázat
- Helyi társadalmi konfliktusok kialakulása (új vs. régi lakóterületen élők, szegregációval veszélyeztetett területen élők)
- Gyengülő helyi társadalmi háló

Gazdaság

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

Környezet

- Sándor-Metternich kastély, a felújításokra nincs elegendő forrás
- Lakóterületek további kontrollálatlan fejlesztése: a város település-szerkezetének túlterhelése
- Védelem alatt álló természeti értékek pusztulása a nem megfelelő természetvédelmi kezelés következtében
- Védett természeti területek melletti kertes mezőgazdasági területek üdülőterületté alakulása miatti beépítési igény növekedése ellentétes lehet a természetvédelmi érdekekkel
- Ökológiai folyosók menti tájhasználati igény és természetvédelmi érdekek eltérése
- Illegális hulladéklerakások nyílt karszt területeken, továbbá a nyílt karszt területeken elhelyezkedő kertes mezőgazdasági területeken nem vízzáró szennyvíz-gyűjtők földtani közeg és talajvízszennyezése,
- Pátyi hulladéklerakó magas környezet-szennyező kockázata
- Közlekedésből származó környezetszennyezés növekedése
- Talajszennyezés növekedése, talajok fizikai- és kémiai romlása,
- Felszíni- felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyezettségének növekedése,
- A hagyományos fűtési módok újbóli elterjedése
- Engedély nélküli szennyvíz-szállítók ismeretlen helyre történő szennyvíziszap ürítései

Formázott: Betűszín: Vörös

Formázott: Betűszín: Vörös

Összefoglalva, a kulcstényezők, „amire építeni lehet”:

Természeti és épített környezeti erőforrások:

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

Humán erőforrások:

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

Közösségfejlesztés és helyi gazdaságfejlesztés szempontjai:

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

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

- ~~életmód kínálat~~régi/új tájhasználat kialakítása, azzal~~cél~~, hogy a népesség ne növekedjen betelepüléssel
- helyi közösségszervezés új jövőképpel (erről ld. következő fejezet) **Formázott:** Betűszín: Vörös
- közös költségviselés elve és gyakorlata
- telekösszevonások ösztönzése alternatív finanszírozással (önkormányzati támogatás a tervkészítésre, szervezés és bonyolítás, telekcsere kínálat, stb.)
- „hegyközösségi” életmód modell kialakítása, „házirend” kialakítása, szabályozás
- fejlesztési alapok létrehozása a „hegyeken” egyrészt az önkormányzat forrásainak átcsoportosításával, pl. adókból, befizetésekből, bírságokból, másrészt külső forrásokból, ill. helyi lakosok hozzájárulásaiból (a rendszer részletes kidolgozása a koncepció 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, **Formázott:** Betűszín: Vörös
  ökopiacra termelés, stb. Cél, hogy ez *párosuljon 21. sz-i életvitel lehetőségével.* **Formázott:** Betűszín: Vörös

2. JÖVŐKÉP

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

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

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

Formázott: Betűszín: Vörös

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

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

A jövőkép tömör megfogalmazása:

„Biatorbágy – a harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros"

Formázott: Betűszín: Vörös

Biatorbágy olyan harmonikusan fejlődő, innovatív kertvárossá váljon, amely kiegyensúlyozott fejlesztés során a helyi értékek érvényesítését és az életminőség javítását helyezi középpontba, összhangot teremt az ökológiai és a gazdasági folyamatok között, és amelyet közösségi együttműködésben valósít meg.

Formázott: Betűszín: Vörös

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

Társadalom

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

- Törekszik a különböző társadalmi rétegek, csoportok, illetve korosztályok harmonikus együttélésére és a társadalmi szolidaritás megteremtésére;

- Erősíti a társadalmi kohéziót, építi a helyi közösséget, egészséges közéletet teremt;
- Kiemelten kezeli a lakosság elvándorlási hajlandóságának csökkentését, különösen a gyermekes családok helyben tartását, a lakosságszám kiegyensúlyozott, fenntartható szintű fejlődését;

Gazdaság

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

Környezet

- Törekszik a kompakt város kialakítására, és szigorú keretet szab a beépített területek koordinálatlan növekedésének, ezzel is elősegítve a város üzemeltethetőségét;
- Megbecsüli és védi épített örökségének értékeit, tudatosan formálja településképét és törekszik a település harmonikus működését elősegítő területhasználat kialakítására;
- A környezeti adottságaiban rejlő lehetőségek felhasználásával, törekszik a megújuló energiahordozók nagyobb használatára,
- Lakói számára családbarát, egészséges és élhető lakókörnyezetet nyújt;
- A szabadidő helybeli eltöltésére változatos lehetőségeket kínál;

Településmenedzsment

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

Formázott: Betűtípus: (Alapérték) TimesNewRomanPSMT

Formázott: Behúzás: Bal: 0,5 cm, Függő: 0,5 cm

Formázott: Betűszín: Vörös

Formázott: Betűszín: Vörös

Formázott: Betűszín: Vörös

Külterületi jövőkép

Tájhasználati szempontból kiemelten kezelendők a kivételes adottságú külterületek: a volt zártkertekből üdülőterületekké vált Katalin-hegy és Peca-tó környezete, a mezőgazdasági kiskertek övezetei (Szarvas-, Kutya-, Öreg-, Ürge-hegy), illetőleg az Iharos-völgy és a város déli-délnyugati részén elterülő, az évszázados történelmi hagyományokon alapuló tájkarakter és a településszerkezet szerves egysége: a település és a Biai-tó, a Benta-, Füzes-patakok térsége, az erdők szerves kapcsolata, látványa.

A koncepcionális alapelvek – értékalapúság, közösségépítés, fenntarthatóság – érvényesítése és a jövőkép – harmonikus, közösségközpontú, innovatív kertváros – megvalósítása Biatorbágy közigazgatási területén sajátos feladatot jelent a külterületeken. A sajátos feladatot a mára kialakult, több mint öt évtizedet átölelő zártkertes tájhasználat következményeinek a rendezése képezi. Az egykori zártkertes területhasználatban kaotikus állapotok jöttek létre, a telkek nagy része elhagyottá, megműveletlenné vált, miközben sokan lakáscélra alakították át az épületeket megfelelő infrastrukturális ellátás nélkül.

A Katalin-hegyi és a Peca-tó környéki ingatlanok ilyen „köztes állapota” az üdülőterületi és a zártkerti állapot között tájhasználati konfliktusokat eredményezett. A telkek művelésből való kivonása megindult, azonban az üdülőterületté válás közlekedési és infrastrukturális feltételei nem adottak (funkcionális konfliktus). A Szarvas-, Kutya-, Öreg- és Ürge-hegy kertes mezőgazdasági területein a telekosztásokkal kialakult keskeny telekszerkezet nem kedvez a területen hagyományos és a tájszerkezethez illő szőlő- és gyümölcstermesztésnek. A kertes területeken is tömegesen megjelenő üdülő- és lakó funkció területhasználati és környezeti konfliktusok forrása.

„Hegyközösségi életmód”

A természeti értékek megőrzése, fenntartása szempontjából nem elegendő pusztán tájrendezési szabályozást alkotni. Alapvetően a megfelelő tájhasználat csak az ahhoz illeszkedő közösségi tevékenység révén biztosítható. Ennek alapján, közösségszervezésre épülő tájhasználati közösségek szervezését javasoljuk.
A szervezeti konstrukciót „hegyközösségi életmód” modellnek nevezzük, amelynek már létező mintái: borvidékek hegyközségei, erdőbirtokosság, bányaközségek, közműtársulások, területi egyesületek, stb. Tehát, már működő, illetőleg megindult folyamatokra építünk, pl. alakultak közműtársulások, ill. a tájhasználathoz alkalmazkodó hegyi közösségek. Megjegyezzük, hogy az utóbbi években kedvező folyamat is megindult, főként a Kutya-hegy térségében: gyümölcstermesztés szempontjából a célszerűbb művelhetőség érdekében telek-összevonások történtek.

A külterületi, egykori zártkertek fejlesztése alapvetően az ***ott lakók, ill. tulajdonosok aktív közreműködésével és anyagi hozzájárulásával*** jöhet létre. Kiemelt szerepe van az ***önkormányzatnak:*** a fejlesztési folyamatok koordinálása, a tervek elkészíttetése,

Formázott: Betűtípus: Félkövér
Formázott: Sorköz: Többszörös 1,15 s., Nincs felsorolás vagy számozás, Az ázsiai és latin betűs szöveg közötti térköz beállítása, Az ázsiai szöveg és a számok közötti térköz beállítása
Formázott: Betűtípus: Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Normál, Nincs felsorolás vagy számozás
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Behúzás: Bal: 0 cm
Formázott: Betűtípus: Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Sorkizárt, Behúzás: Bal: 0 cm

költségviselése, a hulladékgazdálkodás, a közlekedés, a közbiztonság feltételeinek biztosítása, a közmű-befizetések és azok hatékony felhasználásának ellenőrzése, a kivitelezésben (pl. vízvezeték kiépítésében), majd a működtetésben való közreműködés, az egész fejlesztési folyamat biztonságos megvalósítása.

A fejlesztések koordinálása, vezénylése mellett a folyamatba be kell építeni **közösségi, „együttélési" szabályozási elemeket**. A „hegyközösségi életmód" modell lényege, hogy lefektetett és a résztvevők által elfogadott „házirend" (szabályzat) alapján használják a telektulajdonosok ingatlanaikat és a köztereket. Ez a tájhasználati életmód a belterületi ingatlanhasználat és lakhatás, illetőleg a volt zártkerti telekhasználat és életvitel között helyezkedik el. Olyan emberek, családok számára ajánlott, akik nagy területen, zöld környezetben művelik kertjeiket, feldolgozzák terményeiket (zöldség, gyümölcs, kertészkedés, bor, pálinka, stb.), de korszerű életvitelt kívánnak folytatni.

A Katalin-hegyen, a Peca-tó környezetében a szabályozás érdekében *meg kell tartani a területek üdülőövezeti besorolását* és az *önkormányzat elővásárlási jogosultságát*. Szükség van önkormányzati szerepvállalásra – a tájrendezés, közösségépítés érdekében – ingatlanvásárlásokra, pl. *telekalap* létrehozásával, hogy az eladó telkektől megszabadulhassanak a tulajdonosok és a felvásárlások révén kedvezőbb telekstruktúra legyen kialakítható. Ösztönözni szükséges a telekösszevonásokat (önkormányzati támogatás a tervkészítésre, szervezés és bonyolítás, telekcsere kínálat, stb.). Megfontolandó *fejlesztési alapok* létrehozása a „hegyeken" egyrészt az önkormányzat forrásainak átcsoportosításával, pl. adókból, befizetésekből, bírságokból, másrészt külső forrásokból, ill. helyi lakosok hozzájárulásaiból.

A „hegyközösségi" szerveződéssel cél: a *hagyományos kiskert-gazdálkodás* újraértelmezése, a zöldség-gyümölcs termesztés és feldolgozás, kertészet, szőlő-borkultúra minőségi szintre emelése, a helyi-térségi termelés, piacrendszer fokozatos kiépítése. Cél: a helyi termelők, árusok számának és termékskálájának növelése. Cél: csatlakozás a budai történelmi borvidékhez, mely esetben hegyközség létrehozását mindenképpen meg kell valósítani. Cél, hogy mindez párosuljon a 21. sz életvitel lehetőségével.

Megjegyzés: a rendszer részletes kidolgozása a koncepció elfogadását követően, a településstratégia kidolgozása során lesz aktuális.

Formázott: Betűtípus: Félkövér
Formázott: Betűtípus: Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Sorkizárt, Nincs felsorolás vagy számozás
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér, Nem Dőlt
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér, Nem Dőlt
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér, Nem Dőlt
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér, Nem Dőlt
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér, Nem Dőlt
Formázott: Betűtípus: Dőlt
Formázott: Nincs felsorolás vagy számozás
Formázott: Sorkizárt, Nincs felsorolás vagy számozás
Formázott: Betűszín: Automatikus
Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér
Formázott: Betűtípus: Nem Dőlt

2.2. A város jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

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

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

Formázott: Betűszín: Vörös

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

Formázott: Betűszín: Vörös

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

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

Formázott: Betűszín: Vörös

2.3. A településfejlesztési elvek rögzítése

Kezdeményező városfejlesztési és -irányítási szemlélet kialakítása, megerősítése: ennek lényege, hogy a város elébe megy a várható eseményeknek, kihívásoknak, és ezáltal egy tudatosabb programalkotási, fejlesztési folyamatot indít el.

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

Alulról szerveződés (bottom-up): a központi gazdaságfejlesztési eszközök, források allokálásával szemben azt jelenti, hogy a helyi érdekű gazdaság(fejlesztés)i stratégia kialakítása és megvalósítása a helyi adottságokra, értékekre és lehetőségekre építve a gazdaság helyi szereplőivel együttműködésben történik.

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

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

Fenntarthatóság: a városfejlesztést hosszú távú folyamatként kezeljük, amelyben a fenntarthatóság társadalmi, gazdasági és környezeti szinten megjelenik. A külső források bevonásával szemben a helyi erőforrások mobilizálását célozza, ezáltal gazdasági értelemben autonómiára, önfenntartásra törekszik, erősítve a helyi piac kialakulását, a helyben való foglalkoztatást, előtérbe helyezve az ökológiai szempontokat és a közösségfejlesztést.

Értékteremtő és értéknövelő megközelítés (kreativitás és innováció): Az önkormányzat azon igényét jeleníti meg, hogy a forrásokat még hatékonyabban hasznosítsa és fektesse be a helyi gazdaságba, ~~a vállalati innováció, ipari termelés útján, vagy akár~~ a munkaerő továbbképzésébe. Ebben a megközelítésben a helyi közösség úgy tekint a munkára, mint fontos árucikkre, a munkaerő továbbképzésére, pedig mint alapvető és célzott befektetésre. Ez kihat a helyi források mobilizálására, a helyi előnyök minél jobb kihasználására.

Formázott: Betűszín: Vörös

Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezzék át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek ~~meggyürkőzni~~ megbirkózni a változó gazdasági feltételekkel.

Formázott: Betűszín: Vörös

Vállalkozásösztönzés, vállalkozások beindításának támogatása: Olyan gazdasági fejlődést elősegítő eszközök, amelyeket elsősorban arra dolgoztak ki, hogy előremozdítsák egy településen új vállalkozások létrejöttét. Olyan szolgáltatásokat foglal magában, amelyek ösztönzik helyi, vagy betelepülő vállalkozások indítását. Ezek közé tartozik a képzés, az adminisztratív segítségnyújtás, az üzleti tanácsadó szolgáltatás, a vállalkozói hálózatok kiépítése, a mentor-programok beindítása, és egyéb az önkormányzat által nyújtható specializált szolgáltatások.

Formázott: Betűszín: Vörös

Humán infrastruktúra-fejlesztés: A humán infrastruktúra alatt az oktatási, a szakképzési és továbbképzési programokat és ennek infrastruktúráját, továbbá az életminőség javításhoz szükséges egyéb infrastruktúrát (egészségügy, rekreáció, szabadidő) és ahhoz kapcsolódó szolgáltatásokat értjük, amelyek működhetnek a vállalkozásokat támogató szolgáltatásokként. Így tágan értelmezve valamennyi vállalkozásösztönző szolgáltatás a humáninfrastruktúra részének is tekinthető.

Műszaki infrastruktúra-fejlesztés: Rugalmasan bérelhető, kis helyigényű, kreatív vállalkozások számára vállalkozói tér (terület, telek, zóna, inkubációs létesítmény, helyek felkínálása a cél, ahol meg lehet osztani a felszerelést és az adminisztratív szolgáltatásokat.

Közösségi gazdaságfejlesztés: Az önkormányzat célja, hogy mobilizálja a helyi erőforrásokat, és a gazdaságfejlesztést a helyi közösség kohéziójának erősítésére is felhasználja. A szemlélet biztosítja a transzparenciát, és javítja a kommunikációt a helyi gazdasági_közösségi élet szereplői között. Ez a szemlélet egyben növeli a hatékonyságot, hiszen egy olyan koordináló mechanizmus létrehozásához vezet, amely azért jön létre, hogy biztosítsa a helyi gazdasági szolgáltatások fejlesztését és korszerűsítését.

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

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

3. CÉLOK

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

3.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Átfogó cél

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

Formázott: Betűszín: Vörös

Stratégiai célok

Formázott: Sorkizárt

A megvalósítási folyamatban az átfogó célt stratégia részcélokká szükséges lebontani. A kiegyensúlyozott, érték- és közösségközpontúság elérése és fenntartása akkor valósítható meg, ha Biatorbágy

~~M~~megtartó várossá” válik. Ha : Aképes megőrizni és gazdagítani a város természeti és épített környezetét, ha fenntartja népessége kiegyensúlyozott ~~megtartása~~korfáját, ha a fiatalok számára tartós és méltó~~,~~ élet-, munka és rekreációs körülményeket~~inek~~ tud teremteni~~folyamatos javítása és a települési értékek megőrzése, gazdagítása~~, ha a város aktívan beilleszkedik a gazdasági/piaci, társadalmi és regionális feltételrendszerbe~~.~~.

Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér, Nem Dőlt

Formázott: Betűtípus: Nem Félkövér, Nem Dőlt

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

Ökotudatos kertváros: Környezettudatos, értékőrző és-teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, ökogazdaság szerepének növelése,

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

Kezdeményező város: a településmenedzsment (irányítás, fejlesztés, működtetés) terén szükséges a stratégiai szemlélet erősítése, a feladatok integrált eszközökkel történő kezelése,

és széleskörű helyi és térségi partnerség építése, a döntéshozatali mechanizmusok során a társadalmi részvétel biztosítása.

Formázott: Sorkizárt, Behúzás: Bal: 0 cm

Tematikus célok

- A város innovációs kapacitásának bővítése, az infrastrukturális háttérfeltételek alakítása, a gazdasági és vállalkozási környezet háttérfeltételeinek biztosítása.
- A város térségi szerepvállalásának növelése, a város és térsége együttműködésének kiterjesztése, erősítése.
- Az értékes épített és természeti környezet megóvása, a környezettel harmóniában a turisztikai vonzerő növelése, kiaknázása, a jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek és vízbázisok védelme, a megújuló energiahordozók szerepének bővítése.
- Az oktatási/~~—~~képzési rendszer (bölcsődétől a felnőttképzésig) kialakítása, a meglévő intézmények továbbfejlesztése, új oktatási intézmények (közoktatási, középiskola, egyetemi kar) létrehozása, a munkaerőpiaci igényekhez illeszkedő, gyakorlatorientált szakképző- és duális felsőoktatási rendszer erősítése, törekvés az egyetemi szintű képzés megteremtésére.
- A klímaváltozásra történő felkészülés részeként a környezettudatos gondolkodásmód és környezetbarát eszközök, technológiák városi szintű elterjesztése.
- Az energiahatékonyság növelése, az alternatív energiaforrások (nap, szél, biomassza, geotermia, hulladék újrahasznosítás) szélesebb körű használata, intelligens energiahálózatok kiépítése.
- Az aktív-, az öko- és az egészségturizmus infrastrukturális hátterének erősítése, programkínálatának bővítése, a szolgáltatások minőségi fejlesztése.

Horizontális célok

- N~~A n~~yitott és befogadó város megteremtése, az esélyegyenlőség, a társadalmi integráció~~ elősegítése,~~ **közösség**központú ~~fejlődés~~életmódjai kialakítása a belterületeken, volt zártkertekben.
- **Öko**tudatos szemlélet, egészséges, élhető és fenntartható városi környezet kialakítása, ökológiai folyosók éltetése, ún. **öko-lánc** kialakítása (ld. térkép 21. old.)

  Formázott: Betűtípus: Félkövér
- **Tudás**-, értékalapú és értékőrző, intelligens fejlődés feltételeinek megteremtése.
- A **helyi gazdaság** megerősítése, a foglalkoztatás bővítése, kreatív vállalkozói környezet kialakítsa.

- **Külterületi táj- és területhasználat** korszerűsítése, ebben a **helyi közösségi részvétel** erősítése, fejlesztése.

3.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása

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

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

Biatorbágy számára a legnagyobb feladatot ***a gazdaság helyi szereplőinek megerősítése, a vállalkozási szférán belül az innovatív, kutatás-fejlesztési tevékenységek előtérbe helyezése, az oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, fejlesztése, a lakosság helyi kötődésének erősítése, különösen a fiatal, gyermekes családok helyben tartásának ösztönzése jelenti.***

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

Formázott: Betűszín: Vörös

Formázott: Betűszín: Vörös

Formázott: Betűszín: Vörös

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

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

Formázott: Betűszín: Vörös

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

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

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

HORIZONTÁLIS

STRATÉGIAI CÉLOK	Biatorbágyhoz kötődő, jól képzett, újdonságokra nyitott, befogadó, erős helyi közösség építése	A helyi gazdaság erősítése, ágazatainak kiegyensúlyozott fejlesztése, a kutatás-fejlesztési és az innovációs teljesítmény fokozása	Környezettudatos, értékőrző, - teremtő városfejlesztés, az energia- és erőforrás-hatékonyság növelése, ökogazdaság szerepének növelése	Kezdeményező településirányítás, együttműködő, a közösségi részvételt biztosító városműködtetés
TEMATIKUS CÉLOK				
Közösség	Az egységes „Biatorbágy”-i lokálpatriotizmus erősítése, közösségfejlesztési tevékenységek támogatása	Közösségi gazdaságfejlesztési technikák alkalmazása	Környezettel harmóniában az egészség- és ökoturisztikai vonzerő növelése	A közösségi életet ösztönző, családbarát közszolgáltatások kialakítása
Ökológia	Egészségtudatosság ösztönzése, egészséges életmód feltételeinek megteremtése	Zöldgazdaság erősítése, ökológiai gazdálkodási módok, környezetbarát technológiák támogatása	Táji, természeti és épített örökségre épülő város-fejlesztés, ökológiai folyosók éltetése (öko-lánc)	A társadalmi részvételt, helyi együttműködéseket koordináló intézményi háttér kiépítése
Helyi gazdaság	Családbarát környezet (munkahely, lakás, gyermekellátás) megteremtése	Mikro, ~~k~~Kis- és közép-vállalkozás- barát gazdasági környezet kialakítása	Energiahatékonyság növelése, az alternatív erő- és energiaforrások használatának elterjesztése	Stratégiai szemléletű, integrált megközelítésű helyi fejlesztéspolitika végrehajtása
Tudás	A helyi oktatási-képzési infrastruktúra bővítése, innovatív foglalkoztatási akciók megvalósítása	A kreatív és innovatív vállalkozási tevékenységek támogatása, tudásgazdaság erősítése	Környezettudatos szemlélet terjesztése, ösztönzése	Térségi, településközi együttműködések erősítése, tudásbázis építése

Formázott: Betűszín: Vörös

Formázott: Betűtípus: 10 pt

Formázott: Betűtípus: 10 pt

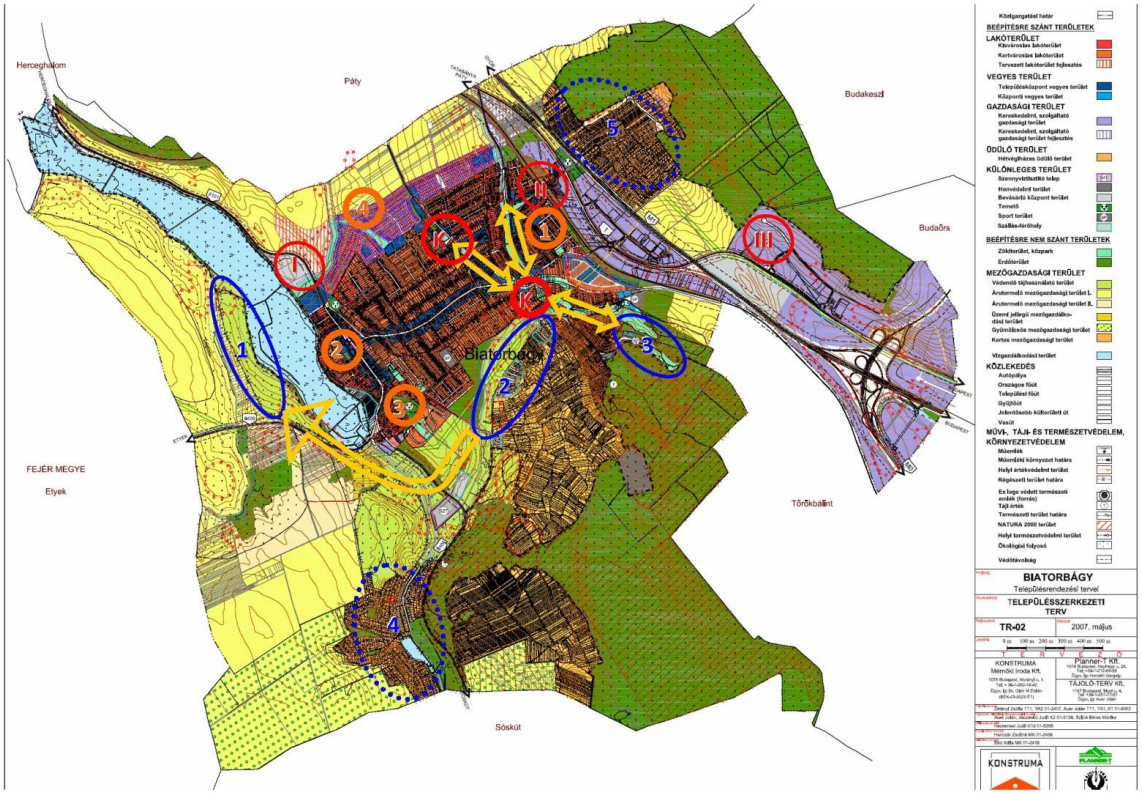
Formázott: Betűtípus: 10 pt

Formázott: Betűtípus: 10 pt

Formázott: Betűtípus: 10 pt

Településfejlesztési koncepció – célterületek a településszerkezeti tervlapon

Formázott: Betűszín: Vörös



Új koncepcionális elemek jelmagyarázata

Formázott: Betűszín: Vörös

ISKOLÁK - meglévő/tervezett:

1. TORBÁGYI - meglévő
2. SÁNDOR KASTÉLY - átépítés
3. SZILY KASTÉLY - új/átéptiés
4. „HÁROMSZÖG" TERÜLET - új építés

Kisvállalkozás fejlesztési területek – tervezett:

I. Tó-part
II. Torbágy
III. Ipari park

Településközpont - meglévő/tervezett:

K – K

Ökolánc – tervezett:

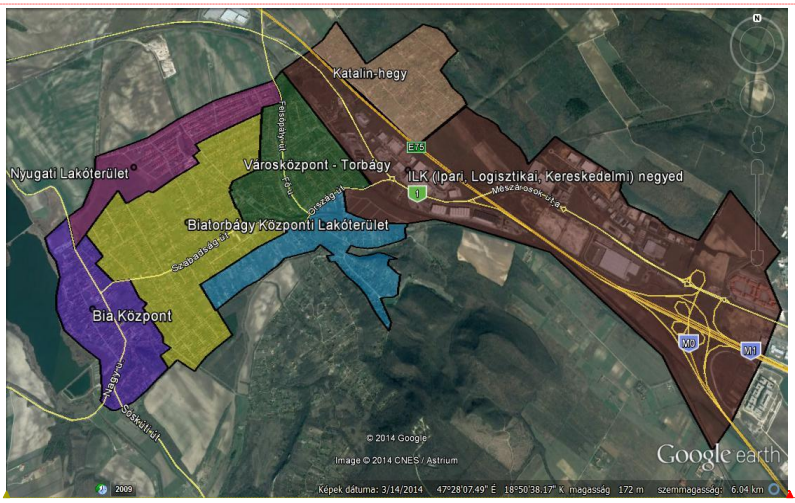
1. Tó-parti (madármegfigyelő, élőhely bemutatás, iskolaprogram)
2. Kutya-hegy (bio gazdálkodás, életmód)
3. Iharos völgy (termál)
4. Peca tó (helyi közösség - speciális szabályozás)
5. Katalin hegy (helyi közösség - speciális szabályozás)

Új (részben gyalogos- és kerékpáros) kapcsolatok

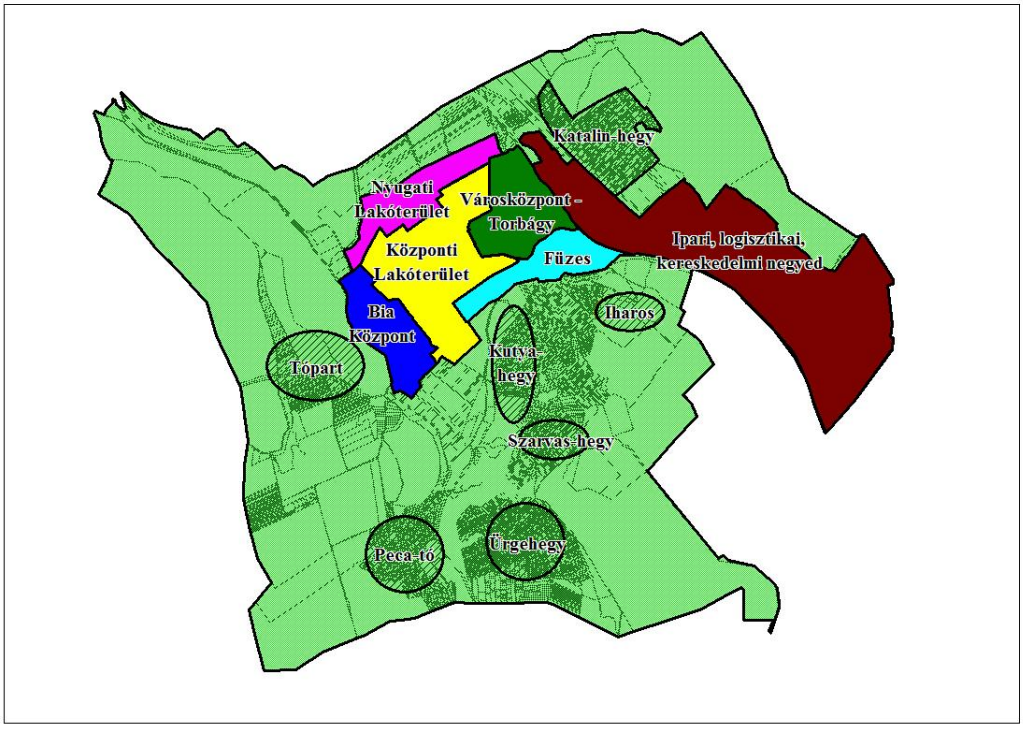
⟺

3.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

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



Biatorbágy városrészei, a fejlesztendő külterületi településrészek feltüntetésével



Formázott: Betűtípus: Félkövér
Formázott: Betűtípus: Félkövér
Formázott: Betűtípus: Félkövér
Formázott: Középre zárt

3.2.3. Nyugati Lakóterület

Lehatárolás

Formázott: Betűtípus: 10 pt

Belterület határa – Felsőpályi út – Búzavirág utca – Szent László utca – Kinizsi utca – Ybl Miklós sétány – Jókai Mór köz – Baross Gábor utca – Hársfa utca – József Attila utca – Kamilla utca – Szent István út – Disznólápa-patak.

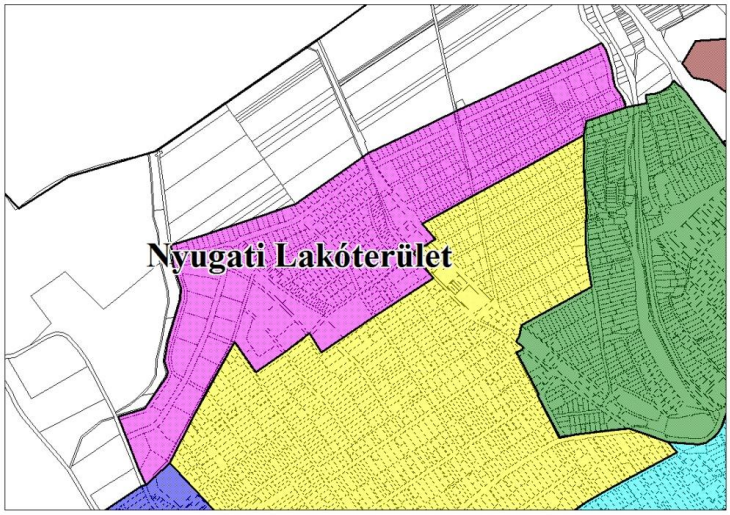
Formázott: Betűtípus: 10 pt

Általános jellemzők

Formázott: Betűtípus: 10 pt

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





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

Jelenleg körülbelül a lakásállomány 15-20 százaléka található a településrészen, ez az arány folyamatosan nő. A beépítés keletről nyugatra történik, jelenleg az övezet nyugati része nincs még beépítve. A beépítésekre jellemző az egy és kétszintes, esetenként a lakóparki jellegű beépítés. Az épületek az elmúlt tíz évben épültek, így a településrész építészeti örökséggel nem rendelkezik.

Formázott: Betűtípus: 10 pt

Formázott: Betűtípus: 10 pt

A városrész társadalma zárt, a település közösségébe való integráltsága alacsonyszintű, az itt élők helyi kötődése gyengébb, mint a város más részein lakóké. A nyugati városrész lakosságának demográfiai, képzettségi és foglalkoztatási mutatói kedvezőbbek a „régi" településrészek társadalmánál.

Városrészi célmeghatározás

Formázott: Betűtípus: 10 pt

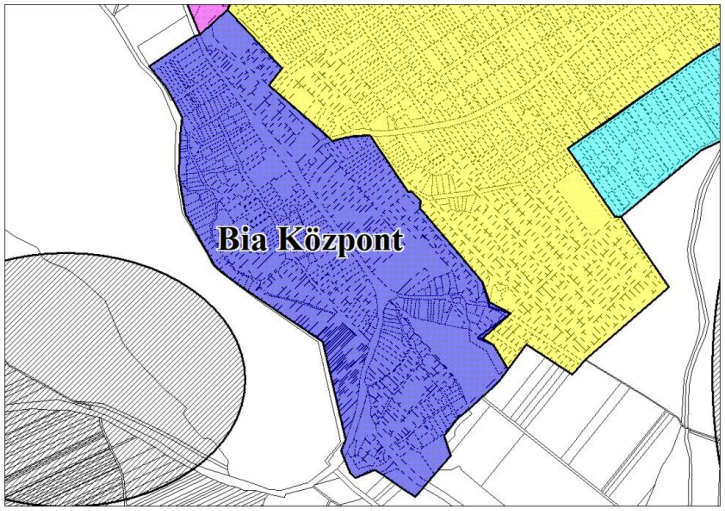
A városrész jövőbeli céljainak meghatározása a településrész problémáiból indul ki. A nyugati lakóterület esetében szükséges a szolgáltatási színvonal emelése, a lakossági szolgáltatások és különösen az oktatás feltételeinek javítása, bővítése. Lényeges cél, a városrész lakosságának helyben maradásának ösztönzése, a helyi tudásban rejlő társadalmi és gazdasági potenciál kiaknázása, a helyi kötődésük erősítése, ennek érdekében helyi foglalkoztatási kezdeményezések kialakítása (vállalkozás-fejlesztés), közösségfejlesztési programok megvalósítása, új közösségi terek kialakítása, a városrészi identitás növelésével.

3.2.4. Bia Központ

Lehatárolás

Szent István út - Rezeda utca – Hunyadi János utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Szabadság út - Deák Ferenc utca – Levente utca – Zugor István utca - Géza fejedelem utca – Belterület határa – Hatház utca – Nagy utca – Benta-patak – Disznólápa-patak





Általános jellemzők

A Bia Központ a város egyik településtörténeti és települési funkciók szempontjából is fontos vegyes területe, ahol számos köz- és kereskedelmi szolgáltatás, valamint a település legfontosabb épített örökségei koncentrálódnak. A településrészt nagyrészt kertvárosias

Formázott: Betűtípus: 10 pt

lakóterületek alkotják, kivéve a Szent István és a Nagy utcákat, amelyek vegyes területet képeznek. Ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból.
A településrész – és a város egésze - épített örökségeinek legfontosabb elemeit a Sándor kastély, a Szentháromság szobor és Szily kastély képviselik. Szintén a településrészen található és a település épített örökségének jelentős elmeit képviseli a biai katolikus és a biai református templom, valamint a református temetőben a Szent Kereszt kápolna romja.

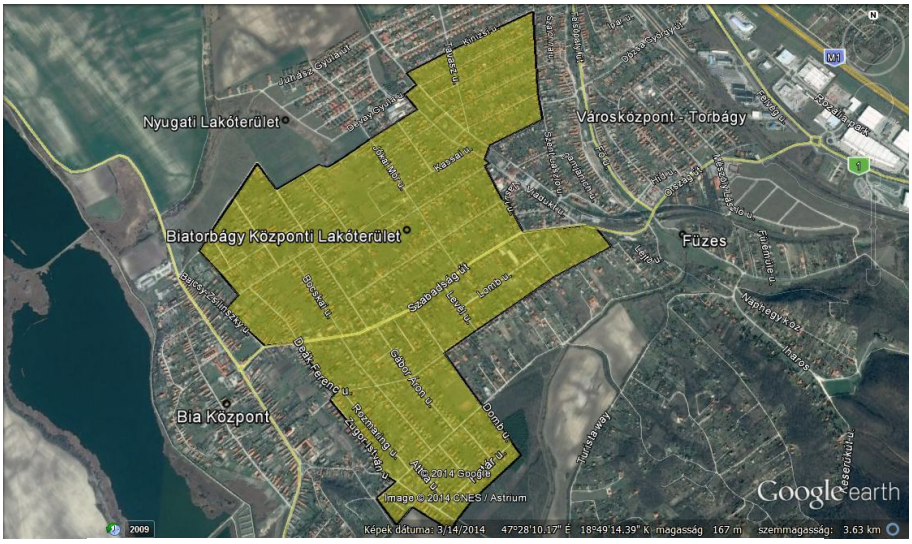
Városrészi célmeghatározás

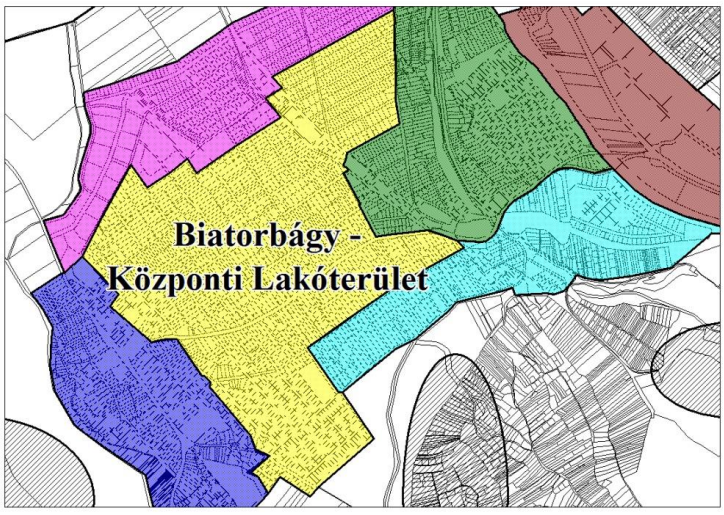
A biai városrész fejlesztésének fő célja: a településrész eddig kihasználatlan adottságainak magasabb fokú kihasználására fókuszálnak. A városrészre vonatkozó cél egyrészt az épített örökséget hordozó ingatlanok értékalapú megújítása, szolgáltatásokkal való megtöltése.
Kiemelt cél a biai városrészre vonatkozóan a Biai-tó és környezetének ökotudatos hasznosítása, a természeti és az épített környezet értékeinek felhasználásában rejlő gazdasági potenciál kiaknázása, a városrész szabadidős, rekreációs, turisztikai, kulturális, oktatási és sport funkcióinak erősítése, bővítése.

3.2.5. Biatorbágy Központi Lakóterület

Lehatárolás

Szent László utca – Ady Endre utca – Viadukt utca – Petőfi utca – Mester utca – Vasút utca – Szabadság út - Füzes köz – Füzes utca – Kolozsvári utca - Domb utca – Belterület határ – Géza fejedelem utca – Zugor István utca – Levente utca – Deák Ferenc utca – Szabadság út – Bajcsy-Zsilinszky utca – Hunyadi János utca – Rezeda utca - Kamilla utca – József Attila utca – Hársfa utca – Baross Gábor utca – Jókai Mór köz – Ybl Miklós sétány – Kinizsi utca





Általános jellemzők

A városrész magában foglalja a Bia Központ és a Városközpont – Torbágy városrészek közötti területet, amely a korabeli két település közötti terület beépítésével, döntően a XX.

Formázott: Betűtípus: 10 pt

század első és második harmadában épült ki, illetve fejlődik napjainkban is. A településrész korai fejlődése a vasút megjelenésének volt köszönhető, ezt követően kezdődött meg Torbágy és Bia összeépülése. A településrész legfontosabb közlekedési tengelye a Szabadság út.
A településrészt nagyrészt kertvárosias lakóterületek alkotják. A településrész délnyugati irányból körbeveszi a Viadukt utca, Baross Gábor utca, Ybl Miklós sétány által határolt területet, amely vegyes, városközponti terület. Szintén vegyes terület-felhasználási egységbe tartozik a városrész tengelyét jelentő Szabadság út, amelynek két oldalán – város szinten is – a szolgáltatások jelentős koncentrációja található.

A városrész célja

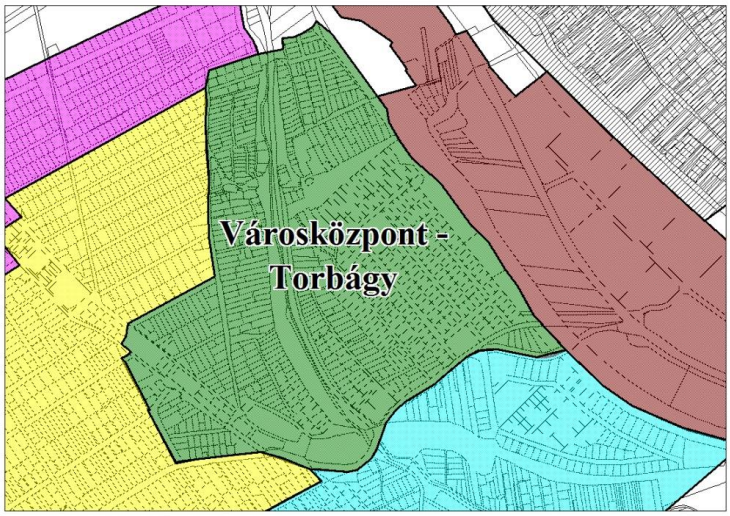
Városrészre vonatkozó célok közül kiemelkedik a városrész karakterének megőrzésével a kertváros jelleget leginkább tükröző kompakt lakóövezeti életminőség javítása, a közterületek és közösségi terek fejlesztése, az épületek energiahatékony korszerűsítése, a szolgáltatások bővítése, a közlekedés feltételeinek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

3.2.6. Városközpont – Torbágy

Lehatárolás

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





Általános jellemzők

A városrész a Bia Központ mellett Biatorbágy másik történelmi magja, a város formálódó központja. A városközpont határát keletről a vasút, nyugatról a Szent László utca képezi, délről a Boldog Gizella és az Ország út határolja. A településrész a Füzes-patak két partja, a

patak mellett húzódó Fő út mentén épült ki. Az egykori településközpontot a torbágyi templom és környezete jelenti. Ezek a területek hordozzák Biatorbágy legkarakteresebb belterületi zöldfelületeit.

A településrész nagyrészt kertvárosias lakóterület. Vegyes terület a templom környezete, a Vendel tér, a Dózsa György út és Fő-út menti területek. A településrészen található a város jelképe, a helyi védelem alatt álló kétpályás vasúti viadukt építmény, amelyen jelenleg semmiféle forgalom nem folyik rajta.

A településrész legfontosabb építészeti öröksége a torbágyi katolikus templom. A másik műemlék a torbágyi Szentháromság-szobor, amely a templom környezetében áll. Az Önkormányzat a torbágyi településkép megőrzése érdekében 2006-ban a teljes településközpontot helyi védettség alá helyezte.

A településrész vegyes területén, a Fő tér környezetében számos új építésű, vagy felújított épület található. Az egykori vasúti épületek közül sincs még mindegyik hasznosítva, így a város központjában jelentős fejlesztési potenciál van.

Városrészi célmeghatározás

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

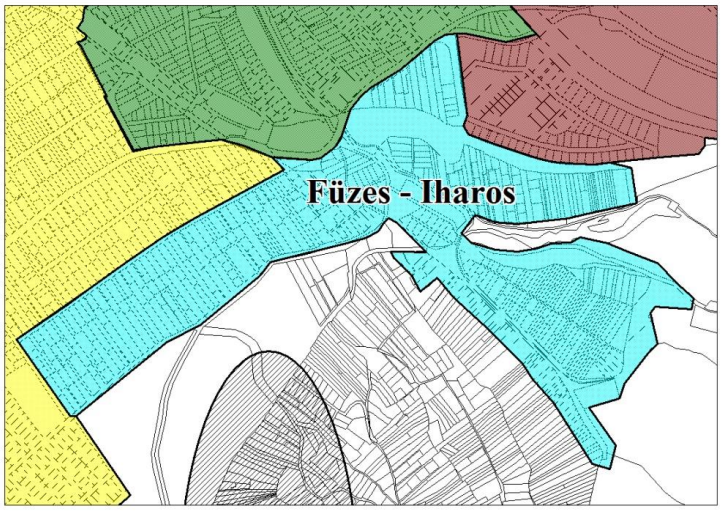
Fontos szempont a Főtérrel szomszédos utcák és terek új tartalommal történő megtöltése, valamint a kulturális és közösségi élet fejlesztése. A városközpont számára kiemelt cél a turisztikai vonzerő növelése, amelynek érdekében az intézményi hátterének folyamatos megújítására, korszerűsítésére van szükség.

3.2.7. Füzes-Iharos

Lehatárolás

Csodaszarvas utca – IV. Károly utca – Forrás utca – Iharos utca – Belterület határa – Iharos utca – Keserűfű utca – Határkereszt sétány – Patak utca – Kolozsvári utca – Füzes utca – Szabadság út – Ország út





Általános jellemzők

A városrész Biatorbágy délkeleti részén található. Nagyobbrészt kertvárosias lakóterület, de jelentős összefüggő zöldterületeket is hordoz a Füzes patak medre mentén. A településrész zártkertekből alakult lakóterületté 2002-ben. A településrész kedvező ökológiai adottságokkal

rendelkezik, azonban infrastruktúrája hiányos. Cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése.

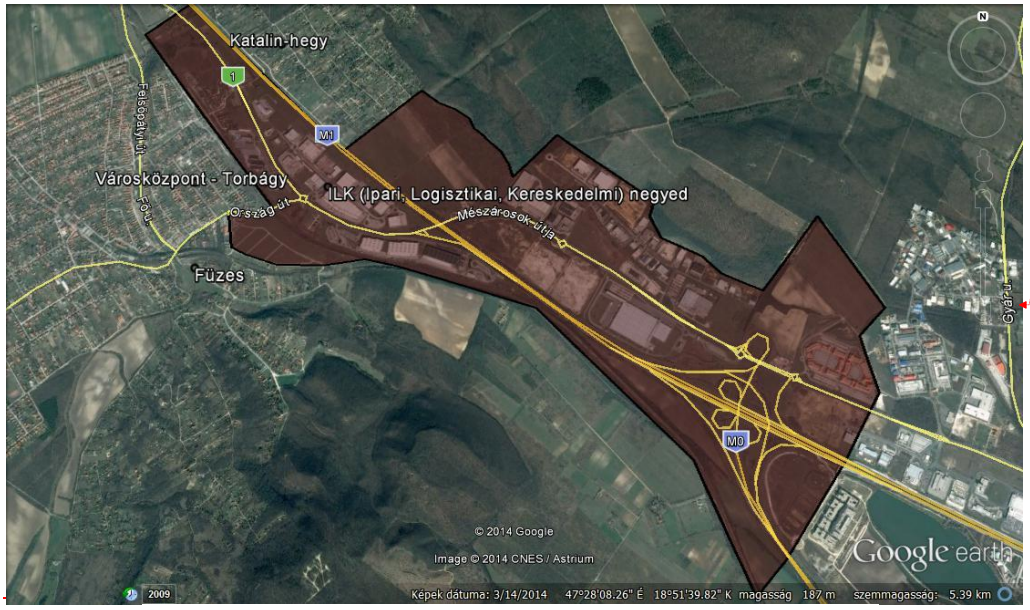
Városrészi célmeghatározás

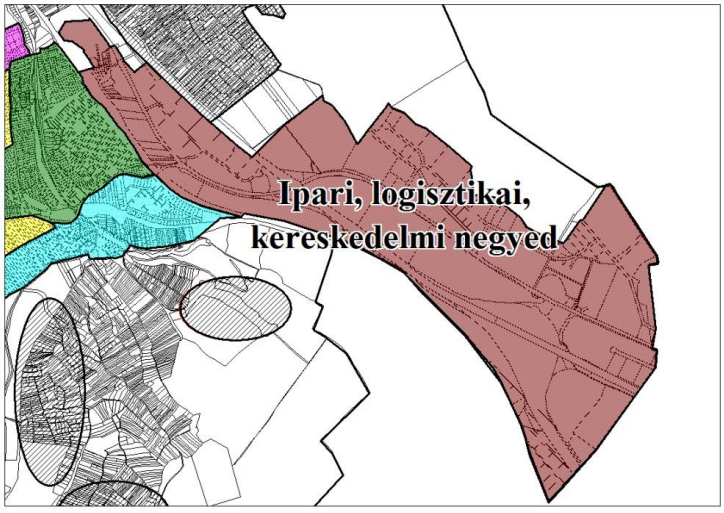
A városrész fejlesztésének céljai között szerepel a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, fejlesztése. Kiemelt célként határozható meg a Füzes patak völgye és környezetének (Iharos völgy, Százlépcső-Madárszirt, Nyakaskő, Bolha hegy) ökológiai értékeinek integrált, ökotudatos fejlesztése, a természeti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

3.2.8. ILK (Ipari, logisztikai, kereskedelmi) negyed

Lehatárolás

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





Általános jellemzők

Formázott: Középre zárt

Az ipari területek egybefüggő városrészt alkotnak az 1-es út és az M1-es autópálya, valamint a vasút mentén. A város ezeket a területeket már a kilencvenes évek első felében közművesítette, betelepülésük ezt követően indult meg, illetve gyorsult fel.

A Rozália-park területe 42 ha, a terület csaknem teljesen beépült. Kereskedelmi és szolgáltatási jellegű létesítmények települtek meg a kialakított telkeken. A Vendel-park az 1.sz. főút északi oldalán található, a Katalin-hegy és az M0 csomópont közötti sávban. A 44 ha-os terület közel fele épült be termelő, szolgáltató létesítményekkel. A Budapark területe a budaörsi és a biatorbágyi 1.sz. főút és M1 autópálya közötti összefüggő sáv. A biatorbágyi 16,2 ha-os nagyságú területen már több telephely működik, termelő, szolgáltató jelleggel.

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

Az ipari parkok közlekedési kapcsolatai és belső közlekedési hálózatuk kiváló. Forgalmuk nem zavarja a lakóterületeket, ugyanis az ipari parki területeknek közvetlenül az M1-es autópályához és az 1-es főúthoz kapcsolódnak.

A település nem rendelkezik jelentős kereskedelmi vonzerővel, zömmel kis és közepes üzletek működnek a városban, amely alól kivételt képez a Premier Outlet Center, ami egy speciális ipari parki terület. A város ipari parkjai jelentős számú munkahelyet kínálnak, így Biatorbágynak a munkahely-kínálatot tekintve jelentős vonzáskörzete van. A város ipari parkjaiba települt vállalkozások nem csak a város és a városkörnyék lakosságának adnak munkát, hanem ingázók járnak Budaörsről, Budakeszről, Törökbálintról és Budapestről és más településekről is a város ipari parkjaiba.

Városrészi célmeghatározás

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

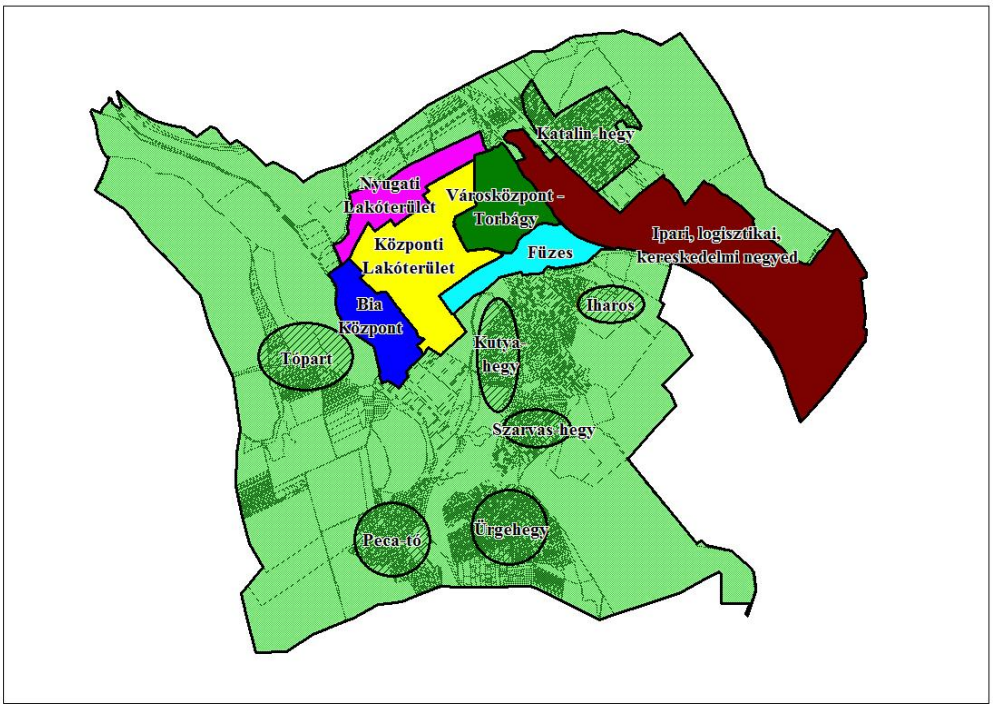
A fejlesztések tervezése és végrehajtása során gondoskodni kell az iparterületek és lakóterületek „egymásmellettiségéből” adódó konfliktushelyzetek számának csökkentéséről, különösen a Katalin-hegy további benépesülése esetén a környezeti terhelés korlátozása.

3.2.9. Külterületi településrészek~~Katalin-hegy~~

Lehatárolás

~~M1 autópálya - belterület határai~~Külterületeken kialakult összefüggő volt zártkertek: üdülőterületek (Katalin-hegy, Peca-tó) és mezőgazdasági kiskertek (Szarvas-, Kutya-, Öreg-Ürge-hegy); ill. tóparti ökológiai terület.





Általános jellemzők

Torbágy volt szőlőhegyét a Katalin-hegyi volt zártkerti területet – amely hasonlóan a Peca-tó környéki területhez a város településszerkezeti tervében már üdülőterület. A Katalin-hegy a telekszerkezet változás és tulajdonváltás után válik fokozatosan üdülővé. Az országos közlekedési folyosó elzárja a várostól. Mivel a Katalin-hegyi üdülőterület használói jellemzően nem helyiek – fővárosiak – ez kevéssé okoz településszerkezeti, megközelíthetőségi problémát.
A Katalin-hegyi és a Peca-tó környéki, volt zártkerti területek (a településrendezési eszközökben már üdülőterületek) „köztes állapota" az üdülőterületi és a zártkerti állapot között tájhasználati konfliktusokat eredményez/eredményezhet. A telkek művelésből való kivonása már megindult, azonban az üdülőterületté válás közlekedési és infrastrukturális feltételei még nem adottak (funkcionális konfliktus). Katalin-hegy autópályához közeli ingatlanjai csatornázottak, a távolabbi ingatlanok viszont még nem. Cél a külterületi táj- és területhasználat korszerűsítése, ebben a helyi közösségi részvétel erősítése, fejlesztése.

Városrészi célmeghatározás

A városrészre vonatkozó cél az üdülőtelkek komplex, integrált fejlesztése, újabb üdülőterületek kijelölésének tilalma. A beavatkozások célja a szegregáció veszélyének elhárítása, a helyi közösség integrálása a város társadalmába. További kiemelt cél a Katalin-hegyre vonatkozóan a városrész infrastrukturális fejlesztése és az ökogazdálkodás feltételeinek megteremtése, a családi gazdálkodás ösztönzése.