

## K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2018. október 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
223/2018.(X.25.) határozata**

### **Beépítésre nem szánt területek felzárkóztatásáról III. forduló**

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Szervezési Osztály

Tarjáni István s.k.  
polgármester

dr. Kovács András s.k.  
jegyző

a kiadmány hitelével:

Pénzesné Szép Anna  
jegyzőkönyvvezető

**A TERMÉSZETI KÖRNYEZET MEGBECSÜLÉSE,  
MÉLTÓSÁGÁNAK VISSZAÁLLÍTÁSA  
BIATORBÁGYON**

**Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy területek  
felzárkóztatása, fejlesztése**

**BEVEZETÉS**

**Ez az írásos anyag a 2018. január 13-án tartott közösségi tanácskozáson elhangzottak és az azóta meghozott önkormányzati döntések alapján készült. A tanácskozásról készült televíziós felvétel megtekinthető az önkormányzati honlapon, az önkormányzati televízió 2018.01.15-i archívumában: [http://jegyzokonyvek.hu/biatorbagy/2018\\_januar\\_15](http://jegyzokonyvek.hu/biatorbagy/2018_januar_15) )**

---

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

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

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

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

Jelenlegi munkánk tárgya -- a hétvégi házas üdülő területekre megfogalmazott februári önkormányzati fejlesztési döntés után – 2018 - májustól az ún. „beépítésre nem szánt területek (külterületek)” fejlesztési lehetőségeinek megfogalmazása, önkormányzati döntésre való előkészítése.

Ezt a tág kört is leszűkítjük ezuttal az Ürge-hegy, Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy kb. 400 hektáros területeire, amelyek a jelenlegi Helyi Építési Szabályzat

(HÉSZ) szerint mezőgazdasági művelésű területek, 3%-os beépítettségi lehetőséggel. Biatorbágy teljes területe 4374 hektár.

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

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

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

Örömteli tény azonban, hogy a nagyvilágban, Magyarországon és közvetlen környezetünkben is egy „megvilágosodási folyamat” zajlik, amely visszatereli az emberiséget az ősi, a helyes útra, hogy az ember „a természetnek újra Atyja legyen és ne rablója”! Fel kell fedezzük újra a régi bölcsességet, hogy az Úrge –hegy és a hozzá tartozó területek nem terheket, hanem KINCSET jelentenek a jövőben a művelő és éltető emberek és Biatorbágy egésze számára!

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

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

Fontos, hogy Biatorbágy különleges adottságaihoz és lehetőségeihez most már ne félve és késlekedve nyúljunk, hanem ötvözzük a közöttünk élő „hegyeket mozgató tiszta álmodók” és az értékvállalásban és alkotásban bátor emberek közös akaratát. Ezt vetítik elénk a nagyvilág változásai, Magyarország európai felértékelődése, és tudatos nemzetépítő programja. A példák a múltból és a jelenből előttünk állnak.

**Idézzük megerősítésünkre a bátor Petőfi Sándort:**

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

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

## **Alapelvek:**

---

1. **Előrelépés csak** az Önkormányzat és a telektulajdonosok, illetve az érdekelt társadalmi szervezetek közös, egymást elfogadó és kiegészítő vállalásaként lehetséges az önkormányzati tervezés, iránymutatás elsődlegessége és anyagi támogatása mellett. A részletes, gyakorlatba átültethető tervezésnek jelen tervezetre, mint vázra épülő közösségi víziókra kell épülnie. A közösségi tervezéssel előkészített terveket ugyanis az érintettek jobban magukénak érzik.

Ezért mind a telektulajdonosok, mind az önkormányzat részéről lépésenkénti erőfeszítés szükséges a gazdasági, természetvédelmi és környezetvédelmi szempontok figyelembe vételével. A felzárkóztatás egyes lépéseinek anyagi alapjait alapvetően a 2019-es, és az azt követő évek önkormányzati költségvetésében és más pénzforrások bevonásával kívánjuk biztosítani. (lásd alább az Alapelvek 6-os pontját)

2. **A terület „mezőgazdasági terület” építési besorolását meg kell tartani**, fontos az önkormányzati tulajdonú utak, területek és a magántelkek tulajdonviszonyainak, állapotuknak folyamatos ellenőrzése, rendezése, az építési szabályok szigorú betartatása.

A terület nem fordulhat a lakóparkká válás irányába, mert ahhoz a feltételek nem adóttak és az átalakítás nem vihető végbe ésszerűen és gazdaságosan sem a telek tulajdonosok sem a város számára. Sajnos már napjainkban is láthatók baljós előjelek, amelyek egy természetromboló káosz és egy torzó természeti és építési kép felé mutatnak. Ennek további terjedése a mai telektulajdonosok életét, gazdasági körülményeit is, de Biatorbágy város életét és gazdasági egyensúlyát is megkeserítenék vagy ellehetetlenítenék akár évtizedekre is. A területen az adott szabályozási körülmények között lehet, szabad lakni, de a már életvitel szerűen ott élőknek is meg kell érteniük, hogy ennek a területnek melyek az alapvető lakhatási lehetőségei és korlátai. A prэшázak üdülővé alakítása sem kívánatos jelenség.

3. **A cél tehát egy „szabályozott fejlesztés” megvalósítása jogi, gazdasági, építési szabályozással és kölcsönös együttműködéssel! Ez alapvetően a mezőgazdasági tevékenység megtartására, fejlesztésére, ezzel párhuzamosan az életfeltételek javítására irányulnak, beleértve a gazdálkodó emberek munkakörülményeit és az esetleges helyben lakhatási igényeiket is. Alapvető cél a szőlőskert jelleg megtartása, a HÉSZ szerinti építési feltételek betartása mellett. Fontos, hogy hosszabb távon egy, a fentieknek megfelelő szellemiségű tulajdonosréteg alakuljon ki a megjelölt területeken.**

4. **Alapvetően fontos az Önkormányzati szerepvállalás erősítése a területen, a bővülő és ütemezett önkormányzati feladatok ellátása.**

- a közlekedési körülmények javítása (útépítések, utak javítása, csapadékvíz elvezetések kiépítése, árkok, átereszek tisztítása)
- környezetvédelem (hulladékelszállítás, hóeltakarítás)
- a meglévő közvilágítás és az áramellátás javítása
- ivóvíz hozzáférés biztosítása a Pátria pincénél
- a közösségi közlekedés feltételeinek kialakítása
- a közbiztonság feltételeinek javítása (rendőrség, mezőőri szolgálat jelenléte, közterületi és építésügyi ellenőrzés, térfelügyelő kamerák elhelyezése)

- ingatlan gazdálkodás, telekcserék, eladások - vételek segítése, szervezése, elhagyott telkek feltárása majd felszámolása, jövőjük rendezése
- kommunikációs és szervezési feladatok (a tulajdonosokkal való kapcsolattartás, általános tájékoztatás, pályázatok követése, közterületi információs táblák elhelyezése)
- önkormányzati saját művelésű területek és telephelyek létesítése önálló gyümölcsös, zöldség-és gyógynövény kultúra, szőlőművelés - bortermelés részére. Lásd a Településfejlesztési Konceptió erre vonatkozó ajánlásait a mellékletben.

**5. Alapvetően fontos a telektulajdonosok és családtagjaik, továbbá a gazdálkodók aktív, támogató részvétele, pozitív hozzáállása a közösségi feadatokhoz, a változó körülményekhez és igényekhez.**

**Érdekvédelem:**

A telektulajdonosoknak, területi egységeknek legyen saját érdekvédelmi szervezetük. Alakítsanak egyesületet az ingatlan tulajdonosok egymás közötti és az önkormányzattal folytatandó hatékony párbeszédre és információ cserékre. Ez az első lépések egyike kell legyen a telektulajdonosok részéről, amelyben a Bia-Veritas Egyesület segítségét és közvetítő szerepét ajánljuk.

Az egyesületek a jövőben az önkormányzat együttműködő partnerei lehetnek a rend, a biztonság és a tisztaság megteremtésében és megőrzésében. Később ezek a közösségek válhatnak a létrehozandó **hegyközösségek** alapjaivá. (lásd a Településfejlesztési Konceptiót )

**Rendezett, szép magántelkek legyenek:**

A Föld, az erdő, a természeti környezet megbecsülése érdekében saját területét minden tulajdonos egész évben tartsa rendben. A termőföldet művelje, az épületeket, építményeket (kerítéseket) tartsa jó állapotban, a fák, a bokrok ne lógjanak át a szomszédba vagy az utcára, ne folyjanak át a csapadékvizek, ne legyenek roncs autóból akadályok, stb. stb. Célunk a szép magán és közterület kialakítás, és hogy hosszabb távon minden négyzetméter „zártkerti telek” meg legyen művelve! Fontos az egyébként minden tulajdonosra kötelező jókarbantartás komolyan vétele.

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

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

Ezért napjainkban világszerte nagy erőfeszítéseket tesznek a fenntarthatóság, a bio-és ökogazdálkodás, a talajerő visszaállítására, ezért a biatorbágyi elhanyagolt területek szinte kínálják, hogy ma már ne az intenzív és vegyszeres zöldség, gyümölcs és szőlőtermesztést állítsuk helyre, hanem a gazdag fajtaválasztékokra épülő, szerves talajéletet biztosító ökológiai termesztést. A biogazdálkodás védelme és sikere érdekében a későbbiekben önálló szabályozást lehet kialakítani.

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

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

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

Az önkormányzaton kívül más pénzügyi források bevonása is szükséges egy közös fejlesztési alap létrehozása érdekében. (állami, önkormányzati, telektulajdonosi, befektetői, pályázati, stb. forrásokból)

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

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

---

**• Fontos a fiatal nemzedékek belépése, beléptetése a földművelési, a telektulajdonosi körbe.**

Az ifjúsági nevelés minden szintjén fontos, hogy Biatorbágyon fiataljainkat ne az élet és a szellemi javak szétszórására, szét- szórakoztatásra, hanem azok összegyűjtésére neveljük. A szabadidő helyes eltöltésének ősi módja a tanulás és a munka. A fiatalok sok időt töltenek az oktatási intézményekben és viszonylag keveset a természetben.

A fiatal nemzedékkel tehát fokozatosan meg kell szeretetni a természetben való tartózkodást és a természet gazdagságát. Ez egyben a különböző korosztályok és nemzedékek egymást elfogadó és értékelő pedagógiai terepe is lehet. A fiatalok tudást, tapasztalatot kaphatnak az idősebb korosztálytól cserébe segíthetnek fiatal munkaerejükkel. A természet vár bennünket, szüksége van ránk, akiket cserébe meggyógyíthat.

- **Közösségteremtés:**

**Jó lehetőség kínálkozik** az egész városban működő, természethez kapcsolódó szakmai egyesületek összefogására, együttműködésük, egymásra figyelésük erősítésére és bevonásukra a külterületek felzárkóztatásába. Közösségi tér lehet az önkormányzati Pátria pince és egyéb önkormányzati tulajdonú pincék és telkek, amelyek rendszeres találkozók, fórumok szervezését teszik lehetővé.

A szőlőhegy különleges lehetőséget kínál Biatorbágy minden lakosának a közösségi életre a borosgazdák pincéinek rendszeres látogatásával, társalgással, szemlélődéssel, az ivási kultúra elsajátításával, kóstogatással, közös énekléssel, zenéléssel.

- **Az Üрге -hegyi Borvidék program gazdagítása, kiterjesztése**

A természeti környezet egyetemes értékének és megszentelt voltának képviselete érdekében fontos a borosgazdák kellő tájékoztatása és művelése, érdek-képviseletének megszervezése, a későbbi hegyközösségi modell kimunkálása. Ezt alapozza meg az önkormányzati ingatlannyilvántartás, a tulajdonosi névsor és a személyes adatok adatbázisának naprakész állapotba hozása, a kölcsönös és egészséges kapcsolattartás.

Fontos egy zártkerti kataszter kialakítása eladók, vevők, bérbeadók, bérbevevők regisztere, használaton kívüli telkek feltárása, művelésük, műveltetésük megoldása.

A Borvidék területén elő kell segíteni az optimális telekméret kialakulását a gazdaságosság érdekében. A jelenlegi Borvidék fejlesztési területét idővel meg kell határozni.

- **További értéknövelő lehetőségek, a kölcsönösen erősítő hatások érdekében !**

- A tervezett és jövőbeli tanösvények építése és karbantartása, természeti büszkeségeink szépítése. (Nyakaskő – Madárszirt – Országház kőfejtő, stb. stb.) Egyéb természeti értékek méltóságának emelése, felmutatása, összekapcsolása.
- Turisztikai fejlesztések, vendéglátó egységek, bemutató pincészetek támogatása.
- Egyesületek és más közösségek rendezvényei, produkciói.
- Önkormányzati önálló gazdálkodás felvállalása saját földterületen, tankert működtetése, a lakosság széles rétegének visszazoktatása, visszatanítása a gazdálkodásra, továbbá egy önkormányzati tulajdonú gazdasági központ kialakítása.
- A magán beruházások bevonása, ösztönzése a közösségi jövőkép elérése érdekében.
- Igény esetén további helyi piacok szervezése, a kínálat gazdagítása

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

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



- Kapcsolódás meglévő állami, szakmai, vállalkozói, stb. közösségekhez, tudás forrásokhoz. A környékünkön: Pilisi Parkerdő Zrt., Agrárgazda Szövetkezet, Vadásztársaság, Biai Halastó, Sósút Fruct Kft., helyi virágkertészet, stb.stb.
- Általános iskoláinkban szorgalmazzuk, kezdeményezzük tankert létesítését, az alapismeretek oktatását. Ösztönözzük a műszaki –ökológiai, biológiai – mezőgazdasági szakos középiskolai képzések választását.
- Hosszabb távon az épülő biatorbágyi szakgimnázium **lehet** a mezőgazdasági megújulás szellemi bázisa. (szakoktatók, könyvtár, tangazdaságok, termékbemutatók, géppark, stb. létrehozása.) Ehhez azonban az indulásra tervezett oktatási profilon módosítani kell, ami türelmet, odafigyelést és alkalmazkodást kíván, és ez időbe telik. (lásd a tervezett középiskola tervbemutatóját, Honlap -- Önkormányzati TV, 2018.06.23.)
- Ösztönözzük a fiatalokat a gödöllői Szent István Egyetem képzéseiben való részvételre.
- Mindenki számára fontos a bekapcsolódás a világméretű „ébredésbe”, szellemi áramlatokba, szakmai tanfolyamokba, a gazdag és sokrétű internetes előadásokba. Korunk újrarendezi a hagyomány alapján az ember és a természet, az ember és ember, ember és Isten viszonyát.
- Rendszeres tájékoztatások szükségesek az önkormányzati újságban (Körkép), az önkormányzati televízióban, a honlapon, plakátokon, hirdetőtáblákon.
- Fontos az önkormányzati Pátia-pince, mint területi közösségi és oktatási központ további korszerűsítése, használhatóságának megteremtése.
- A területre vonatkozó történeti térképek tanulmányozása és a területen ma is élők elbeszélése alapján értékes régi tudások hívhatók elő.
- A helyi középiskolai lehetőségek megvalósulásáig a közművelődési intézményünk (JFMK) bevonása egy lehetőség a szakmai képzési lehetőségek biztosításába előadásokon, ezen kívül szakkönyveken és gyakorlati bemutatókon keresztül. A talajegészségtől a kertészkedésen át a gyümölcs, szőlő, gyógynövény termesztésig, a szőlőművelésig, borkészítésig, állattartási alapokig.
- A gazdák segítése alapismeretek közvetítésével: a gazdálkodás jogszerű működési feltételeinek megismertetése. (könyvelés, adózás, engedélyek, zárjegyek rendje stb.)
- A szakterületekhez kapcsolódó események (pl. borverseny, párlatverseny stb.) színvonalának őrzése, emelése, ismertségének, rangjának növelése
- Közterületi információs táblák elhelyezése, gyalogos utak, sétautak létesítése, lovaskocsis sétaút járatok üzemeltetése.

**Biatorbágy, 2018. 09.10.**

**Az előterjesztést --a Bevezetést és a Felzárkóztatási tervet -- Szakadáti László alpolgármester készítette a mellékletben található egyesületek és más szervezetek alkotó hozzászólásaival, ötleteivel és az alábbi 4 oldalnyi melléklettel kiegészítve.**

\*\*\*\*\*vége\*\*\*\*\*

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

60.§.

#### Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

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

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

Sz: szabadonálló beépítési mód

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

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

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

(„önkormányzati részvétellel, *szövetkezők* alakítása”, tájhasználat, ökoturizmus, borvidék, „megújuló energiaforrások felhasználása”, ökogazdálkodás, „hagyományos gyümölcs- és szőlőművelés”, „a biogazdálkodási módszerű növénytermesztés”, „tájhasználati közösségek szervezése”, „fenntartható és minőségi fejlesztése csak a tulajdonosok, az ott lakók és gazdálkodók aktív közreműködésével, anyagi hozzájárulásával jöhet létre” )

„Kiemelt szerepe van az önkormányzatnak: a fejlesztési folyamat koordinálása, közösségszervezés, a tervek elkészíttetése, költségviselése, a hulladékgazdálkodás, a közlekedés, a közbiztonság feltételeinek alakítása, a közmű- és más befizetések, ill. hatékony felhasználásuk ellenőrzése, a kivitelezésben (pl. vízrendszer), működtetésben való közreműködés, a közmű kiépítések egyedi megoldási módjának megtalálása és érvényesítése”

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

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

#### K i v o n a t

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

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

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

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

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

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző


**Végrehajtásért felel:** Beruházási Osztály

Tarjáni István s.k.  
polgármester



dr. Kovács András s.k.  
jegyző

a kiadmány hitelesül:

  
Pénzesné Szép Anna  
jegyzőkönyvvezető

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

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

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

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Műszaki Osztály

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

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

A Borvidék területén elő kell segíteni az optimális telekméret kialakulását a gazdaságosság érdekében. A jelenlegi Borvidék fejlesztési területét idővel meg kell határozni.

- A tervezett és jövőbeli tanösvények építése és karbantartása, természeti büszkeségeink szépítése. (Nyakaskő – Madárszirt – Országház kőfejtő, stb. stb.) Egyéb természeti értékek méltóságának emelése, felmutatása, összekapcsolása.