



# BIATORBÁGY

VÁROSKÖZPONTJÁNAK  
FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA  
ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

+ + + + + +  
+ + + + + +

FEJLESZTÉSI  
KONCEPCIÓ

02  
KÖTET

MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ



C.D.C.  
Településfejlesztési  
Tervező és Tanácsadó Kft.

2023  
09

MEGBÍZÓ

**Biatorbágy Város Önkormányzata**

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.

képviseli: Tarjáni István polgármester

TERVEZŐ

**C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.**

1114 Budapest, Bartók Béla út 61      iroda: 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

VÁROSÉPÍTÉSZET

C.D.C. Kft.  
Kerekes György  
településtervezési vezető tervező  
(TT/1 01-2777; É/1 01-2777)



Verebély-Papp Tibor  
településtervezési felelős tervező  
(TT 01-6669)



KÖZLEKEDÉS

Mobil-City Kft.

Macsinka Klára  
okl. építőmérnök  
(Tkö/KÉ-K 13-1017)

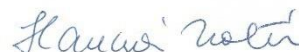


Boldizsár Attila  
okl. építőmérnök

KÖZMŰVEK

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

Hanczár Zsoltné  
okl. gépészmérnök, városépítési és városgazdasági  
szakmérnök  
(TE/TH/TV 01-2418)



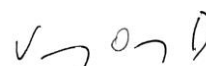
Hanczár Gábor  
okl. építőmérnök, műszaki menedzser, informatikus

Szolóczi Bálint  
műszaki menedzser

GAZDASÁG

Érték Térkép Kft.

Varga-Ötvös Béla  
okl. közgazdász, településfejlesztési szakértő



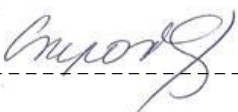
ZÖLDFELÜLETEK

Sági Ilona  
okl. kertészmérnök  
(K/101-5065)



-----

Cs. Tátrai Judit  
okl. kertészmérnök  
(K/113-0031)



-----

+ + + + + +  
+ + + + + +  
+ + + + + +

## TARTALOMJEGYZÉK

1.1. BEVEZETÉS .....	6
1.1.1. ELŐSZÓ .....	6
1.1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET .....	7
1.1.3. VÁROSKÖZPONT TERVEZÉSE A KÖZÖSSÉGI TERVEZÉS ESZKÖZEIVEL .....	8
1.1.4. A DOKUMENTÁCIÓK SZERKEZETE .....	9
1.2. ÁLTALÁNOS ELVEK ÉS KIINDULÁSI ALAPOK A KONCEPCIÓALKOTÁSHOZ .....	10
1.2.1. A VÁROSKÖZPONT, MINT A KONCEPCIÓALKOTÁS TÁRGYA .....	10
1.2.2. A FENNTARTHATÓSÁG, MINT ÁLTALÁNOS ELV .....	10
1.2.3. A KOMPAKT VÁROS KIALAKÍTÁSÁRA VALÓ TÖREKVÉS .....	11
1.2.4. A VÁROSKÖZPONT HELYÉNEK MEGTALÁLÁSA A POLICENTRIKUS VÁROSSZERKEZETBEN .....	12
1.3. A JÖVŐKÉP MEGHATÁROZÁSA .....	14
1.3.1. MI IS A JÖVŐKÉP? .....	14
1.3.2. A VÁROSKÖZPONT JÖVŐKÉPE .....	14
1.4. GAZDASÁGI- ÉS TÁRSADALMI KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ CÉLOK ÉS JAVASLATOK .....	16
1.4.1. VÁLLALKOZÁSBARÁT KÖRNYEZET MEGTEREMTÉSE .....	16
1.4.2. RÉSZVÉTEL A KÖZÖSSÉGI ÉLET SZERVEZÉSÉBEN .....	19
1.5. VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ CÉLOK ÉS JAVASLATOK .....	21
1.5.1. VÁROSI SZOLGÁLTATÁSOK ÉS FUNKCIÓK BŐVÍTÉSE A VÁROSKÖZPONT TERÜLETÉN .....	21
1.5.2. KÖZTERÜLETEK MINŐSÉGI FEJLESZTÉSE, HUMANIZÁLÁSA ÉS EGYSÉGES VÁROSÉPÍTÉSZETI ARCULAT MEGTEREMTÉSE .....	26
1.5.3. ZÖLDFELÜLETEK INTEGRÁLÁSA A VÁROSI KÖRNYEZETBE .....	29
1.5.4. ÉPÍTETT ÉRTÉKEK MÉLTÓ MEGŐRZÉSE ÉS FEJLESZTÉSE .....	30
1.5.5. A VÁROSKÖZPONT ILLESZKEDÉSE A KÖRNYEZETHEZ ÉS A VÁROSSZERKEZETI KAPCSOLÓDÁSI PONTOK BIZTOSÍTÁSA .....	32
1.6. KÖZLEKEDÉS- ÉS KÖZMŰ FEJLESZTÉSRE VONATKOZÓ CÉLOK ÉS JAVASLATOK .....	33
1.6.1. VÁROSI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT FEJLESZTÉSE .....	33
1.6.2. BIZTONSÁGOS, KORSZERŰ ÉS EMBERBARÁT KÖZLEKEDÉSI RENDSZER KIALAKÍTÁSA A VÁROSKÖZPONT TERÜLETÉN .....	34
1.6.3. FENNTARTHATÓ KÖZLEKEDÉSI MÓDOK KIEMELT FEJLESZTÉSE .....	35
1.6.4. KÖZMŰ ELLÁTÁS BIZTOSÍTÁSA ÉS A SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSA .....	36
1.7. A KONCEPCIÓ MEGVALÓSULÁSÁNAK KERETEI .....	39
1.7.1. ÖNKORMÁNYZATI SZERVEZETFEJLESZTÉS .....	39
1.7.2. A VÁROSKÖZPONT FEJLESZTÉS INTÉZMÉNYI FELTÉTELEI .....	39
1.7.3. VÁLLALKOZÁS FEJLESZTÉSI KÖRZET .....	40
1.7.4. VÁROSFEJLESZTŐ TÁRSASÁG MODELL .....	42
1.7.5. VÁROSKÖZPONT-FEJLESZTÉSI ALAP .....	42
1.7.6. MONITORING RENDSZEREK KIDOLGOZÁSA .....	42
1.8. TOVÁBBI JAVASLATOK A PROGRAMALKOTÁSHOZ .....	43
1.8.1. ÁTALAKULÁSI INDEX – A VÁROSKÖZPONT ÁTALAKULÁSÁNAK IDŐBEN PROGNÓZISA .....	43

# **BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

## **02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ**

MELLÉKLETEK .....	45
1. MELLÉKLET: A KONCEPCIÓ CÉLRENDSZERÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	46
2. MELLÉKLET: A TERVEZÉST SEGÍTŐ LAKOSSÁGI KÉRDŐÍV EREDMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	47



## **1.1. BEVEZETÉS**

### **1.1.1. Előszó**

Biatorbágy Városcsözpontja egy régóta volt, de talán még a mai napig sem igazán létező központja a városnak. A város igazgatási központja egy jelentős ideje itt található, ám jelenleg is inkább egy központi terület, sem mint tényleges városcsözpont. A vasút egykor a fejlődés motorja volt, városszerkezeti szempontból pedig alapvetően változtatta meg Bia és Torbágy fejlődését. A két település itt találkozott egymással, mely szellemi és fizikai találkozási pont, s a mai napig érezteti hatását. A terület fejlesztésére az 1977-es vasútüzem megszűnését követően számos elképzelés született. Ezek közül nem sok volt, amely a területtel egységesen foglalkozott, jellemzőbb volt a terület egyes részeinek önálló fejlesztése az egységes elképzelés hiányával. Ezzel együtt vannak szép megvalósult elemek is, de a tervek egy része ma már meg sem valósítható.

Nem véletlen tehát, hogy időről időre felmerül a terület egységes elképzelés mentén történő fejlesztése. Az Önkormányzat ennek megfelelően 2022.-ben döntött a Városcsözpont Fejlesztési Konceptiójának elkészítéséről. A munka célja, hogy az esetlegesen felmerülő és csak a Városcsözpont egy-egy részterületét érintő fejlesztési igények helyett, olyan egységes vízió és célrendszer alakuljon ki, amely közép- és hosszútávra is irányt mutat, Biatorbágy Város lakosságának és Képviselő-testületének a Városcsözpont fejlesztésével kapcsolatos döntések meghozatalában. A Városcsözpont Fejlesztési Konceptiója ebben a formában eszköz az Önkormányzat számára is a fejlesztéssel kapcsolatos társadalmi, gazdasági, műszaki technikai és környezetalakítási feladatok megoldásához.



Tekintettel arra, hogy a fejlesztési konceptió hosszú távra előre jelző fejlesztést céloz meg, a fejlődés irányainak meghatározása tulajdonképpen jövőkutató, jövőtervezést jelent. A hosszú távú tervezésnek azonban nem utópisztikus elképzelésekre, hanem a mai realitásokból kiinduló, de attól elrugaszkodó, a jövőre vonatkozó víziókra kell koncentrálnia. Fontos ezen kívül, hogy a konceptió rugalmas legyen, s ebben a tekintetben a későbbiekben is feladat van vele, a tényezők változását követve időről időre gondozni kell, felül kell vizsgálni, hogy jól működjön.

A feladat rendkívül felelősségteljes munkát igényel minden résztvevő részéről, hiszen a 20-25 évre történő előrejelzés során már a jövő generációjának életterét próbáljuk előre jelezni, kitalálni, döntéseket előkészíteni. A munka során figyelembe vesszük a múlt és a jelen adottságait, értelmezzük azokat, majd a jelenben látható trendekből, változási folyamatokból kiindulva előrejelzéseket fogalmazzunk meg.

Megállapítható, hogy a települések jövőbeni fejlődésére nincsenek egy az egyben adaptálható receptjei, többnyire csak adottságok és folyamatok határozhatóak meg. Ami az eddigi próbálkozásokból, kísérletekből, a paradigmaváltással összefüggő tanulmányokból leszűrhető, a városok fejlesztésével kapcsolatban biztosan csak az állapítható meg, hogy az értékeinkre építve újra kell humanizálni" településeinket s ezzel együtt meg kell állítani a környezet további romlását. Fókuszba kerülnek az elfeledett, de a tudatunkban meglévő, továbbá a jelenleg is látható és érzékelhető, vagy éppen születőben lévő környezeti, társadalmi és gazdasági értékeink, hogy településeink fejlődését ismét a sajátos, egyedi karakterjegyek, speciális adottságok határozzák meg.

Ma már világosan látható, hogy a hatvanas években kialakult és hihetetlen gyorsasággal elterjedt technokrata városépítészeti szemlélet a sok pozitív eredmény mellett, a környezetre gyakorolt negatív hatások miatt nem tartható fenn. Az új irányt tehát az emberközpontú, humanizált szemlélet jelenti. Ehhez először fel kell tárnunk a települések környezeti, társadalmi és gazdasági értékeit, meg kell vizsgálni, hogy mely értékek lehetnek a jövőbeni fejlesztés alapjai, továbbá meg



kell vizsgálni, hogy az adottságok hogyan állíthatók a területek lakó és dolgozó emberek szolgálatába, mik azok a módszerek, amelyek a lehető legharmonikusabb környezet létrehozását segíthetik elő.

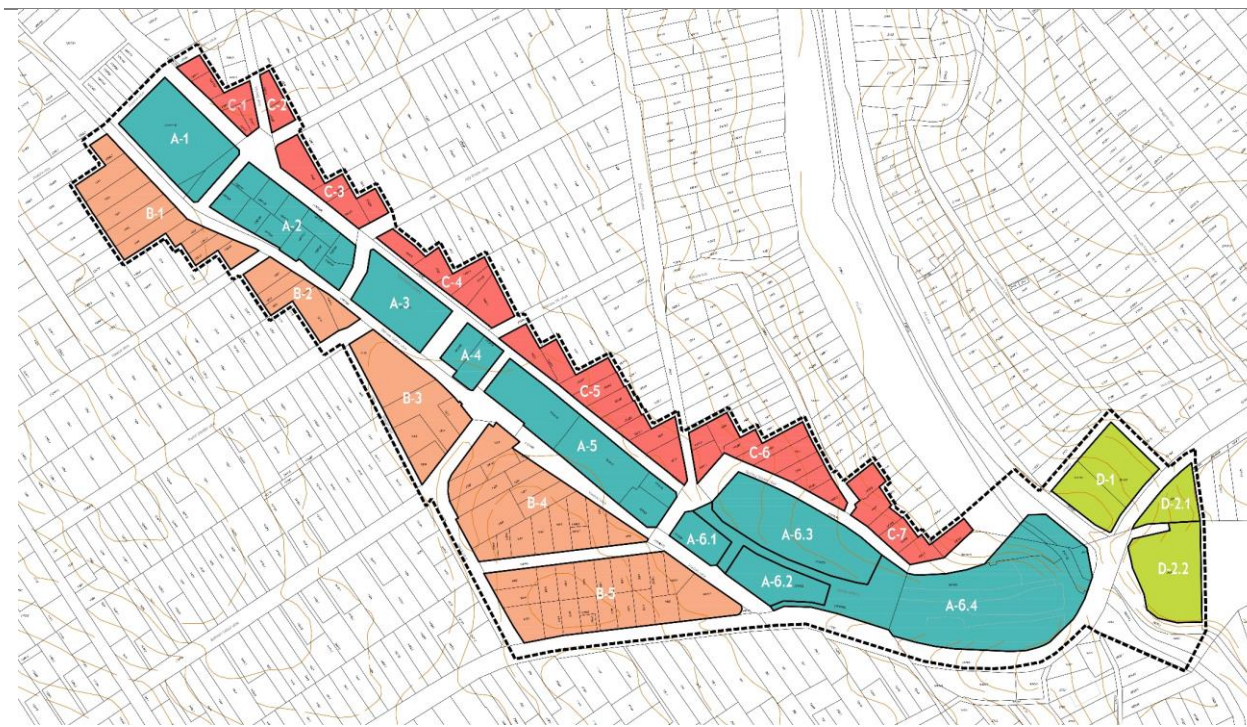
Az elsődleges cél tehát az legyen, hogy a Biatorbágyon lakó-, és dolgozó emberek tiszta, biztonságos, kényelmes, kellemes, megkímélt környezetben élhessenek, s minden fejlesztést ennek a célnak kell alapvetően alárendelni.

## 1.1.2. A tervezési terület

A tervezés tárgya Biatorbágy Városcsözpontja, amely a történetéből eredően a helyi identitást meghatározó terület. A vasútvonal 1884-es kiépítése óta meghatározó szerepe volt Bia és Torbágy fejlődésében. A vasútállomás területe összenövesztette és lényegében egyesítette az egykor két települést, ám a vasútüzem alól való 1970-es évek végi felszabadulásig fizikailag el is választotta azokat. A vasúti funkció felszámolása utáni szerkezetben kialakult Viadukt utca-Baross Gábor utca és az Ybl Miklós sétány közé eső területsáv városszövetbe való illesztése lényegében megtörtént, de a mai értelemben vett városcsözponti fejlődés a mai napig is tart.

Az egykori vasúti területek sávja jól definiálható a meglévő utcahálózatban is, azonban a Városcsözpont területe éppen a városszövetbe való illesztés miatt ennél nagyobb területet jelent. Ezért a tervezési terület meghatározásánál a környező tömböket, a közvetlenül csatlakozó teleksorokat, valamint a viadukton túl lévő csatlakozó területeket is figyelembe vettük. Ezt figyelembe véve a tervezési terület is több egységre osztható:

- a központi „magot” adja a viadukt nyugati oldala, a Szabadság út-Viadukt utca-Ferenc utca – Ybl Miklós sétány – Boldog Gizella utca –Fő utca a viadukt alatti körforgalomig,
- a csatlakozó tömbök telkei délről a Baross Gábor utca mentén, valamint az Önkormányzat tömbje és a Viadukt utca – Szabadság út – Vasút utca tömbjei,
- a csatlakozó tömbök telkei az Ybl Miklós sétány és a Boldog Gizella utca mentén,
- valamint a viadukt keleti oldalán közvetlenül csatlakozó területek.



1.1. ábra: A Városcsözpont tervezési területe

A Városközpont fejlesztése az egész város szempontjából jelentős és sok mindennel összefügg. Ezért bár a tervezés során a Városközpont tervezési területe rögzítve lett, ugyanakkor a koncepcióalkotáshoz egyes tényezők esetében szükség van a helyzetfeltárást és a helyzetelemzést tágabb területre is vonatkoztatni. Ilyenek például a közlekedési hálózatok, a településszerkezeti összefüggések, a közmű háttérkapacitások, vagy a város általános elképzelése a fejlődéséről. Ezért a helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarészben a javaslatok megalapozása érdekében a Városközpont szempontjából, de nagyobb területeket vagy tágabb témaköröket is megvizsgálunk.

### **1.1.3. Városközpont tervezése a közösségi tervezés eszközeivel**

A települések tervezésében ma fontos szerepe van a társadalmasításnak. Ez azonban a gyakorlatban általában azt szokta jelenteni, hogy már egy lényegében kidolgozott tervet, tervdokumentációt véleményezhetnek az érintettek és az érdeklődők. A Városközpont Fejlesztési Konceptiójának kidolgozása során az Önkormányzat ettől eltérő gyakorlatot szeretett volna megvalósítani. Ezért a javaslatok és a tervek kidolgozása során a részvételi tervezés eszközeit kívánja alkalmazni.

A részvételi tervezés ugyanis nem elkészült tervek véleményezését jelenti, hanem közös tervezést. A helyi érintettek vagy az érintettek egy csoportja tehát a tervezési folyamat legelejétől részt vesz a munkában. Ezzel már a kiinduló helyzet értékelésében, az értékrendi döntések kialakításánál is jelen vannak.

Ehhez nem kell ráadásul szakembernek lenni, mert ha nem is feltétlenül konkrét ötleteket, de a szükségleteiket, elvárásaikat kommunikálják, illetve a saját adott élethelyzetükből eredő tapasztalataikkal segíthetik a tervezést. Ezért nem is elvárás, hogy szakmailag korrekten megfogalmazott észrevételek és ötletek legyenek.

A tervezés mindig egyfajta tanulási folyamat. Egyfelől a tervezők számára, hiszen a tervezés tárgyát előbb meg kell ismerni, mielőtt magát a tervet el lehet készíteni. A megismerést pedig a legközvetlenebbül a helyben élő emberek tudják segíteni. De ugyanilyen tanulási folyamat a közösségi tervezésben részvevő civilek számára is, ahol a tervezési döntési folyamatokba belelátva új összefüggéseket fedezhetnek fel.

A Városközpont Fejlesztési Tervének kidolgozásánál a közösségi tervezés több elemét is alkalmazzuk, a leghatékonyabb munkavégzés céljából.

1. A tervezést segítő létrejött egy ún. Városközpont Fejlesztési Koordinációs Csoport, amely közvetlenül segíti a tervezést. A Csoport tagjaival folytatott műhelybeszélgetések során a tervezés időszakában felmerült kérdések kerülnek megvitatásra adott időközönként. A Csoport tagjait Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 295/2022. (IX.29) határozatával választotta meg. Ez alapján a Csoport tagjai:

Balogh Szonja	-	védőnő
Bolyki György	-	előadóművész, menedzser
Farkas Csaba	-	vállalkozó
Határ Ágnes	-	Biatorbágyi Tájvédő Kör tagja
Horváth Imre	-	Biatorbágyi Értéktár Bizottság tagja, Biatorbágy Nagyközségért Díj kitüntetettje
Lehel László	-	Magyar Ökumenikus Segélyszervezet elnök-vezérigazgatója
Lelkes Márk	-	szobrászművész, Karikó János Művészeti Díj kitüntetettje
dr. Stierbach Imre (†)	-	házi orvos, Biatorbágy Nagyközségért Díj kitüntetettje



2. Ezen kívül a helyi lakosság minél szélesebb körű bevonása is szükséges, amely a ma használatos csatornákon keresztül lehetséges. Így az előrehaladásról a tájékoztatást a helyi médiumok tudnak biztosítani, a teljes lakosság bevonása pedig online véleménygyűjtés formájában történik.

#### **1.1.4. A dokumentációk szerkezete**

Biatorbágy Városcsözpont Fejlesztési Konceptiójának és Telepítési Tanulmánytervének kidolgozása több tervezési szakaszra osztható. Ennek megfelelően pedig a dokumentációkat is egymásra épülő, de önálló kötetekben állítottuk össze.

A Városcsözpont területére készülő tervek tehát három kötetben kerülnek dokumentálásra:



- a Fejlesztési Konceptiót és a Telepítési Tanulmánytervet megalapozó, a területet bemutató vizsgálati, Helyzetfelmérő és Helyzetértékelő munkarészeket a 01 kötet tartalmazza,
- a Fejlesztési Konceptió önállóan a 02 kötetben kerül elkészítésre,
- míg a Fejlesztési Konceptió alapelvei alapján kidolgozott Telepítési Tanulmánytervet a 03 kötet foglalja magába.

Az egyes kötetek összefüggenek és egymásra építenek, ugyanakkor a használatuk során a későbbiekben is könnyebben lehet egységenként kezelni, alkalmazni a benne foglaltakat, módosítani vagy felülvizsgálni.

**JELLEN DOKUMENTÁCIÓ A 02 KÖTET, MELY A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓT TARTALMAZZA.**

## **1.2. ÁLTALÁNOS ELVEK ÉS KIINDULÁSI ALAPOK A KONCEPCIÓALKOTÁSHOZ**

### **1.2.1. A Városközpont, mint a koncepcióalkotás tárgya**

A városfejlesztési koncepció minden esetben egy olyan átfogó tervezési és stratégiai dokumentum, amely meghatározza egy város, vagy azon belül egy terület hosszútávú fejlődésének irányait és céljait. A koncepció szerkezete és tartalma azonban minden esetben a tervezés tárgyától függ. A teljes településre készülő általános városfejlesztési koncepció a teljes várost veszi górcső alá, az épített- és természeti környezet, a gazdaság és a társadalom egymással kölcsönhatásban lévő tényezőit széleskörűen vizsgálva, majd tesz javaslatot a város jövőbeni fejlődésére.

Ettől eltérően az egy-egy részterületre készülő fejlesztési koncepció az adott területre koncentrálna, s mindent ebből kiindulva értelmez. Ellentétben a város egészére vonatkozó városfejlesztési koncepcióval az adott területre tehát részletesebben lehet vizsgálni és javaslatokat tenni annak jövőbeni fejlődésre. Ezzel együtt azonban a területet a teljes város, vagy akár a teljes város és a térség viszonyai szempontjából is vizsgálni kell és el kell helyezni, hiszen minden kisebb egység egy nagyobb egység része. Ez az egyes léptékek közötti összefüggések és kölcsönhatások megismerését is szükségessé teszi, mindamellett, hogy ilyenkor sem feledkezhetünk meg arról, hogy a tervjavaslatot az adott részterületre készülni. Emiatt a koncepcióalkotás több esetben is a nagyobb léptékből levezetve történik.

A részterületre készülő fejlesztési koncepció esetében az épített- és természeti környezet, a gazdaság és a társadalom tényezői is különböző arányban és megközelítésből kerülnek figyelembevételre. Mivel közelebb vagyunk a terület konkrét kialakításához nagyobb hangsúlyt kap a város fizikai megjelenése, vagyis az épített- és a természeti környezet. Azonban ezzel együtt figyelmet kell fordítani a terület gazdaságfejlesztési aspektusaira, valamint a helyi társadalom adottságaira, melyek a fizikai környezetet alakítják. A koncepcióalkotás ugyanis ettől lesz komplex, még úgy is, ha csak a város egy területegységéről van szó.

Jelen esetben a tervezés tárgya Biatorbágy Városközpontja, amely a város egy többé-kevésbé jól lehatárolható egysége, s melynek helyét az egykori vasúti nyomvonalak jelölték ki. A vasútüzem megszűnésével és a területsáv felszabadulásával közvetlenebb kapcsolatba és kölcsönhatásba került a környezetével, elindulhatott a terület városszövetbe illesztése. Fizikai értelemben ez a folyamat már meg is történt, mára már csak az egykori vasúti építmények formájában találjuk meg a múlt mementőit. A közös vasútállomás egykor ebbe az irányba vonzotta mindkét települést, amelyek szerkezetileg össze is nőttek, ma pedig a helyi identitást is meghatározva itt egyesül a város.

### **1.2.2. A fenntarthatóság, mint általános elv**

A köztudatban évtizedek óta ismert fogalom, a „fenntartható fejlődés”, mely mára a városok tervezésében és a városfejlesztési politikában is fő irányelv lett. Az alapvetően a környezetvédelemmel összeforrt, de az idő folyamán kissé „elhasználta” kifejezés a városok stratégiai tervezésében némileg finomult és ma már inkább beszélhetünk fenntartható társadalmi, gazdasági és környezeti viszonyokról, valamint az ennek eléréséhez szükséges eszközök kereséséről.

A fenntarthatóság a településfejlesztésben egy olyan átfogó szemléletet jelent, amely a tervezéstől a megvalósításig minden egyes mozzanatánál meghatározó módon érvényesül. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy hosszabb távon kell gondolkodni, vagyis nem csak a megvalósítás a fontos, hanem figyelembe kell venni a teremtett értékek fenntarthatóságát, működtetését környezeti, gazdasági és társadalmi szempontból egyaránt. A fenntartható fejlődés a városok esetében tehát azt is jelenti, hogy olyan környezetet kell teremteni, amely képes kielégíteni a jelen generációk igényeit, anélkül, hogy „elépitene” a jövő generációk lehetőségeit.

### **1.2.3. A kompakt város kialakítására való törekvés**

Napjaink korszerű városfejlesztése – a fenntarthatóság elvére építve és azzal összhangban – a kompakt város megvalósítását tűzi ki célul. A kompakt város, vagy „a rövid távolságok városa” egy olyan városépítészeti koncepció, mely meghatározza a növekedés fizikai korlátait, valamint megmutatja a korlátokon belüli megvalósítását. A magas színvonalú városi életfeltételek biztosításához a szolgáltatások elérhetősége, a korszerű és hatékony közlekedési és infrastruktúra ellátás fontos feltétel.

A kompakt város koncepciója azonban nem mindig és mindenhol jelenti ugyan azt, az alapelveit tehát minden város és városi szituáció esetében érdemes adaptálni.

#### **1. Sűrűség növelésének elve**

A kompakt város filozófiája elsősorban a függőleges irányú terjeszkedést (vertikális) részesíti előnyben a hagyományos vízszintes terjeszkedéssel (horizontális) szemben, s ehhez hatékony és vegyes területfelhasználást irányoz elő. Ezzel igyekszik megakadályozni, hogy a település a környezet további rovására terjeszkedjen. Természetesen a függőleges irányú terjeszkedés mértéke mindig függ a már meglévő városkaraktertől is, de maga az elv szem előtt tartása mindenképp iránymutató. A kompakt város egyben sűrűbb várost is jelent, de elsősorban a területtakarékosság jegyében. A „sűrűbb város” ezért épphogy nem azt jelenti, hogy a szabad területek kiszorulnak a városból, ellenkezőleg, bizonyos területek intenzívebb beépítése lehetővé teheti más területek szabadon hagyását, és azok rekreációs vagy egyéb célra való felhasználását.

#### **2. Multifunkcionális használat elve**

Mindemellett nagyon fontos, hogy a városi területek és épületek úgy alakuljanak, hogy azokat multifunkcionálisan lehessen használni. Ez egyfelől azt jelenti, hogy ideális esetben az épületeknek különböző funkciókat kell tartalmazniuk, például a jellemzően lakásokat és irodákat tartalmazó épületeken belül is kombinálva legyenek kiskereskedelmi egységek és közösségi terek is. Ennek eredményeként az embereknek kevesebb távolságot kell megtenniük ahhoz, hogy elérjék a különböző szolgáltatásokat és tevékenységeket. Másfelől pedig azt is jelenti, hogy az épített tereket is célszerű úgy kialakítani, hogy azokat többféleképpen is lehessen használni, (például eltérő időszakokban más és más dolgokra legyenek alkalmasak), ezzel biztosítva a minél jobb kihasználtságot.

#### **3. Közlekedési sokféleségének elve**

A városok egyik legnagyobb kihívása ma a mobilitás biztosítása, s ezen belül a kompakt város elve a közlekedési sokféleség előmozdítására törekszik. Ez azt jelenti, hogy a városokban különböző közlekedési lehetőségek állnak rendelkezésre, például gyalogos és kerékpáros utak, tömegközlekedési hálózatok és autózvezetési lehetőségek. A közlekedési sokféleség egyfelől jelenti az alternatív útvonalak számának növelését, de a közlekedési kínálat sokféleségét és a kínálat növelését is. A közlekedési sokféleség ugyanis javítja a mobilitást és adott pontokon csökkenti a közlekedési forgalmat, ami hozzájárul a városok fenntarthatóságához.

#### **4. Zöldterületek megőrzésének elve**

A kompakt város elve a hatékony terület használat részeként hangsúlyozza a zöld területek megőrzésének fontosságát. A zöld területek, parkok, zöldövezetek és zöld korridorok beillesztése és integrálása a városi környezetbe hozzájárul a városi klíma javításához, a levegő minőségének növeléséhez és ezzel a lakosság életminőségének javításához is. Ezért a beépítések optimalizálása mellett fontos szempontként kell a tervezés és a megvalósítás során is figyelembe venni a zöldfelületek fejlesztését.

#### **1.2.4. A Városközpont helyének megtalálása a policentrikus városszerkezetben**

A Városközpont jövőképe meghatározásához alapvető kérdés annak meghatározása, hogy a miként definiáljuk a területet Biatorbágy eredendően többközpontú városszerkezetén belül. Ezért a koncepcióalkotás során az egyik alapvető eldöntendő kérdés a Városközponttal kapcsolatban, hogy a policentrikus városszerkezetben találjuk meg a terület fő funkcióját és helyét a városban.

A központok általában a hely logikájára építenek, s a funkcionális sűrűsödési pontokban a közcélú funkciók koncentrálnak, s ezért ezeken a helyeken a használat általában vegyes. Ezzel együtt a különböző központok más és más okokból alakulnak ki.

##### Hagyományos központok

A hagyományos városközpontok a települések fejlődésének már a korai szakaszaiban kialakultak, elsősorban a fő útvonalak találkozási pontjaiban. A központi hely elve alapján és az egyes korok szellemének megfelelően a települések legfontosabb közösséget szolgáló funkciói ide csoportosultak. Így például a vallási funkciójukon kívül a helyi kereskedelmi ellátás üzletei és a nevelés-oktatás intézményei is megjelentek. A hitéleti és ezzel együtt a közösségi funkciójuk a mai napig megmaradt. A kereskedelemben betöltött szerepük átalakult, de a kisebb üzletek még a megmaradtak (elsősorban a biai városszéken). Az oktatási és kulturális intézmények esetében is egy részük még mindig ezekre a területekre koncentrálnak.

##### Központi területek közötti tengelyek

A központok hagyományosan is a fő közlekedési nyomvonalak csomópontjaiban alakultak ki, de ezzel együtt a tengelyeknek is jelentős szerepük van a központrendszerben. A közlekedési tengelyek menti területek jól elérhetők, így a lakóértékük mellett egyre jelentősebbé vált kereskedelmi és szolgáltató értékük. Egyes szakaszokon és pontokon ezért ezek a funkciók koncentrálnak. Alapvetően a fő közlekedési nyomvonalak a város közlekedési rendszerének a vázát is adják, így a területek értékét alapvetően a forgalom koncentrációja adja. Ezzel együtt a megállás és parkolás gondot okozhat/okoz az utak mentén.

##### Városkapu területek

A 70-es évektől megváltozott mobilitási és életmódbeli szokások a 2000-es évekre átalakította több hazai település szerkezetét. Nem volt ez másképp az agglomeráció települései esetében sem. Biatorbágy városfejlődése ebből a szempontból szerencsésen alakult, ugyanis a fő közlekedési útvonalak nem a hagyományos települési területeken haladtak át (erre az időszakra más a vasút sem). A városba beközlekedő utak az országos nyomvonalakról „lekanyarodva” vezetnek. A területek nagy előnye a megközelíthetőség, hiszen – elsősorban gépkocsival – jövet-menet útba ejthetők. Jó közlekedési pozíciójuknak köszönhetően ezek a területek a mai kisebb nagyobb kereskedelmi egységek kedvelt helye.

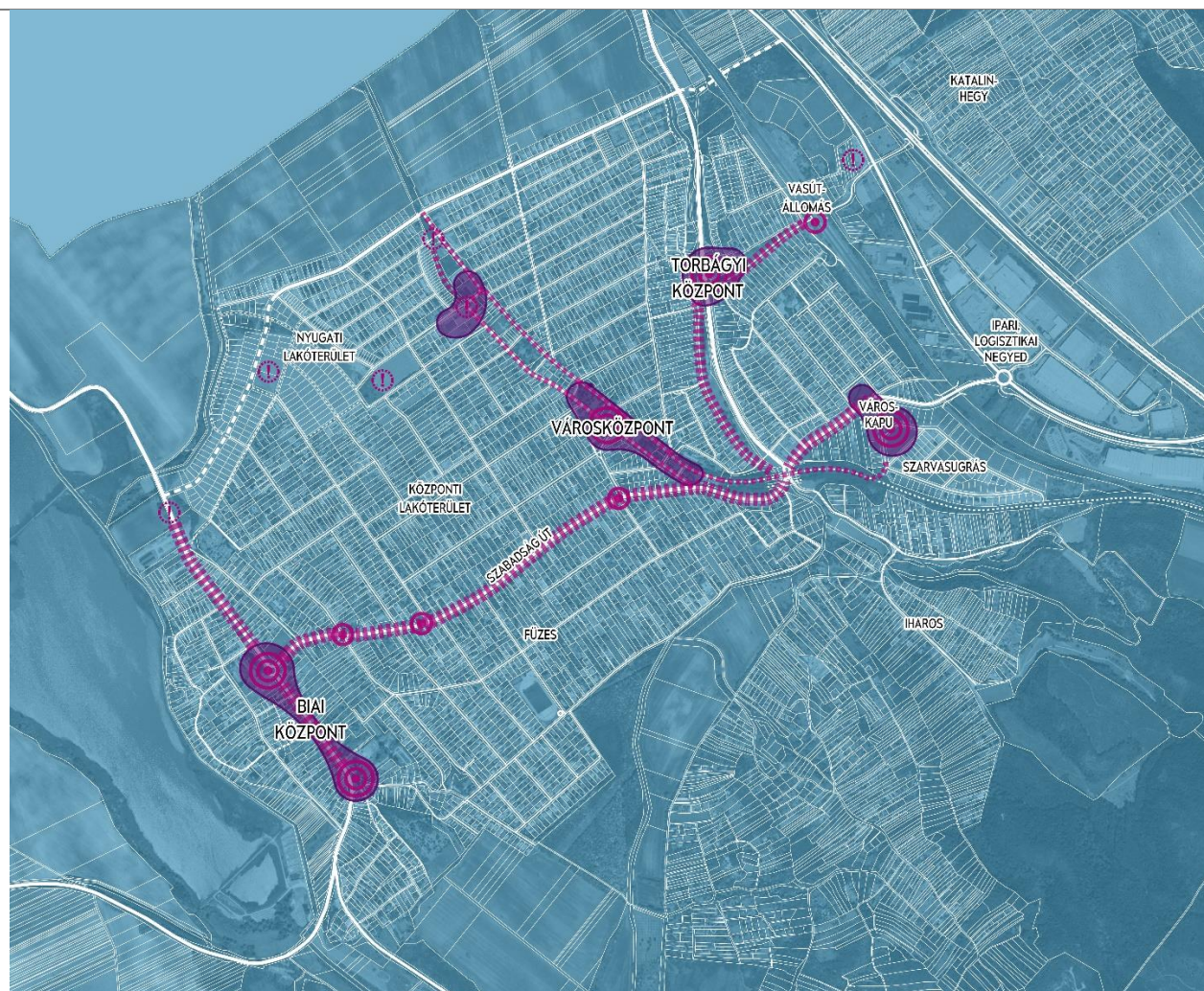
##### Egyéb központképző területek

Vannak olyan funkciók, amelyek egy területen való megjelenése önmagában is a központi területek kialakulását jelenti, illetve segíti. Ilyen például a vasútállomás, mely hatás az egységes Biatorbágy kialakulását is eredményezte. A városnak ma is van vasútállomása és jó vasúti közlekedési kapcsolatai is, ráadásul a torbágyi központtal szoros összefüggésben. A vasútállomás alapvetően egy eszközváltó helyszín, ahol hosszabb – rövidebb időre megfordulnak az emberek. Szerencsés esetben pedig nem csak átszállás történik, hanem valamit el is tudunk intézni.

Egy másik központképző funkció az oktatási és nevelési intézmények területei, melyek önmagukban is központi szerepet töltenek be a helyben lakók mindennapi életében. A tanulás és egyben a kultúra helyszínei is ezek, ahol közösségek alakulnak, de ezzel együtt az iskolák infrastruktúrája is többféleképp használható lehet akár összvárosi szinten is. Az épületekben a rendszeres oktatás is egy meghatározott rend szerinti időszakban zajlik, így a kieső időkben akár egyéb funkciókra (pl. sport tevékenységek, vagy felnőttoktatás) is alkalmasak lehetnek.

### Újonnan kialakuló területek központi helyei

A város nyugati részein kialakuló lakóterületek napjainkban is formálódnak. Az ilyen területeken a monofunkcionalitás elkerülése érdekében javasolt a helyi központi területek helyét is kijelölni. Ezzel a város kompaktsági szintje is növelhető, mert a többi központi területről is terhelést lehet levenni a funkciók összvárosi elosztásával. Ezeknek a területeknek tehát a városrész ellátásában, de összvárosi szinten is fontos szerepe kell, hogy legyen.



2.1. ábra: Batorbágy többközpontú városszerkezete

## A VÁROSKÖZPONT

A Városházaközpont a település (települések) életében korábban központi szerepet betöltő elem, a vasút és a vasútállomás területén található, egy korábbi használat alól felszabadult területsáv (illetve annak egy szakasza). A város igazgatási központja a 70-es évek eleje óta itt található. Az egykori fatelep helyén 1971-ben építették fel a mai városháza alapját is jelentő tanácsházát. Az közigazgatási és az egészségügyi funkciókon túl alapvetően a kialakulása és a pozíciója is összvárosi központi területté teszi. Ebben a vonatkozásban pedig a helyi közösség egyik legfontosabb helyszíne is.

Városházaközpont elsődleges feladata a jövőben tehát a közösségépítés és a közösségi élet helyszíneinek biztosítása kell, hogy legyen. Ezzel együtt pedig egy olyan vegyes területhasználat (funkciómix) kialakítása szükséges, amely a városi szolgáltatások szélesebb kínálatát nyújtja, mindazzal együtt, hogy el kell kerülni a terület túlterhelését is.

Egyes rendeltetések kiépítésével továbbiak vonzhatóak a területre, de egyes rendeltetések elhelyezését pedig kifejezetten javasolt elkerülni. A városból jelenleg is több olyan funkció hiányzik, melyek elhelyezése kívánatos lenne, mert helyben igény lenne rá de nincs, azonban a városszerkezetben a Városházaközponton kívül erre akadnak alkalmasabb területek is.



## **1.3. A JÖVŐKÉP MEGHATÁROZÁSA**

### **1.3.1. Mi is a jövőkép?**

A jövőkép általánosan egy olyan elképzelés vagy vízió, amely felvázolja azt, amit el szeretnénk érni a jövőben. Ezzel együtt pedig a fejlődés gyökerei is a jövőképben rejlenek. Amikor az emberek elképzelték a kereket, a repülést vagy magát az internetet, ezek a jövőbeli elképzelések irányába mentek, s valóra is váltották azokat az innováció és a fejlődés által. Ebben a tekintetben a jövőkép tehát ösztönzi az egyéneket, de a közösségeket és a társadalmakat is a fejlődésre és a változásra. A jövőkép kialakítása ezért tulajdonképpen a koncepcióalkotás és a tervezés alapvető eleme.



Bár a jövőkép fontos eszköz a városok fejlődéséhez is, azonban számos kihívással és korláttal is szembesül. Az egyének vagy a különböző közösségek eltérő elképzelései, értékei és érdekei akadályokat gördíthetnek a közös jövőkép kialakítása elé. Ebben a vonatkozásban a legfontosabb tehát a konszenzusra való törekvés.

A jövőkép esetében is kiemelkedő fontosságú a fenntarthatóság, nem csak a jövő, de a jelen generációja számára is. Az erőforrások optimális felhasználása, a hiányok kezelése, a technológia és a megújuló energiaforrások integrálása, a mobilitás és a közlekedés optimalizálása, a multifunkcionális használat alkalmazása mind-mind hozzájárulhatnak a fenntartható városi jövőkép kialakításához.

Mindezzel együtt a jövőkép folyamatosan változik és fejlődik is az idő múlásával. Az új információk és tényezők, a társadalmi változások és a technológiai előrelépések hatására újabb és ambiciózusabb célok és elképzelések jelenhetnek meg. A korábban elképzelhetetlennek tartott elemek valósággá válhatnak, vagy új kihívások és lehetőségek merülnek fel.

A városi jövőkép tehát egy olyan eszköz, amely meghatározza a közösségek útját a fejlődésben, a célkitűzések meghatározásában és megvalósításában. Ez a vízió a koncepcióalkotás részeként pedig egyben az inspiráció forrása is a kitartó és hatékony cselekvéshez.

### **1.3.2. A Városközpont jövőképe**

A Városközpont területének (s lényegében a városon egykor áthaladó egykori vasúti területek sávjának) éppen a kialakulása miatt jelentős szerepe van a helyi identitásban is. Ez a mindennapokban nem érzékelhető, de a jelentőségét az is mutatja, hogy a terület fejlesztése a mai napig is aktuális.

Az egykor két külön település Bia és Torbágy a területen keresztül egyesült, s vált a mai Biatorbággá. A városnak jelentős múltja van, erős hagyományokkal rendelkezik, melynek épített emlékeit is lathatjuk mind a mai napig. Az egyes korokban mindig megvoltak a fejlődés motorjai, ami idevonzotta az embereket, akik aztán letelepedtek, s váltak a város lakóivá, majd generációk nőttek fel. Ez a folyamat pedig a mai napig sem változott.

A város ezért ma is számos kihívással szembesül, mely elsősorban a pozíciójából ered. A nyugodt és csendes kisvárosi-kertvárosi környezet és a táji adottságok, valamint a környéken és a Fővárosban elérhető szolgáltatások egysége igen népszerűvé teszik, s sokan választják lakóhelyüknek. Ez a város átalakulását is eredményezi, a település fejlődik, de másik oldalról konfliktusokat is eredményez. A város tehát egy jól látható változáson megy keresztül, s ebben a helyzetben kell megtalálni a Városközpont jövőbeni funkcióinak és arculatának az irányait.

# **BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

## **02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ**

A koncepciónak ezért valamilyen formában építenie kell a múlt értékeire, választ keresve a jelen kihívásaira, elsősorban a jövő lehetőségeire alapozva. Az egyszerű megfogalmazás ellenére ez természetesen nem könnyű és összetett feladat, így maga a jövőkép sem írható le egyetlen mondattal.

Röviden azonban az alábbiak szerint foglalható össze:

- a Városközpont olyan egységévé válik a városnak, amely segít kapcsolatot találni az itt lakóknak a várossal,
- a Városközpont találkozási helyé válik, amely a közösségek fejlődését szolgálja,
- a Városközpont az épített- és a zöld környezet harmonikus egysége révén olyan helyé válik, ahol az emberek szívesen töltik a szabadidejüket,
- a Városközpont egy alapvetően kertvárosias kisváros központi helyévé válik, figyelembe véve ennek léptékét,
- a Városközpont kiindulóponttá válik a városba érkezők számára, ahol megismerhetik a város,
- a Városközpontban olyan funkciók találnak helyet, amelyek az itt élők mindennapjait segítik és színesítik,
- a Városközpont funkcióbővítése hozzájárul ahhoz, hogy az emberek helyben költsek el a pénzüket,
- a Városközpont területén lévő elemeket úgy alakítják ki, hogy a benne lévő külső és belső terek többféle funkció vagy használat befogadására is alkalmasak,
- a fejlesztések nyomán a múlt emlékei és épített értékei sikeresen és méltó módon integrálódnak a Városközpont egységébe.

A jövőkép önmagában csak az út végét mutatja, amely felé haladunk. Azonban ebből kiindulva már megfogalmazhatók azok a városfejlesztési célok és feladatok, melyek megvalósulása révén elérhető a fentiekben felvázolt jövőkép. A következőkben ezeket foglaljuk össze, az alábbiak szerint csoportosítva:

- GAZDASÁGI- ÉS TÁRSADALMI KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ CÉLOK ÉS JAVASLATOK,
- VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ CÉLOK ÉS JAVASLATOK,
- KÖZLEKEDÉS- ÉS KÖZMŰ FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS JAVASLATOK.

A tematikus bontás ellenére fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy ahogy a város is egy összetett rendszer, ahol szinte minden mindennel összefügg, úgy az egyes célok vagy javaslati elemek is egymással szoros kapcsolatban és kölcsönhatásban vannak. Az alábbiakban megfogalmazott célok ezen felül a Városközpont átalakulásának sikere szempontjából ugyan olyan jelentőséggel bírnak, tehát alapvetően egyenrangúak.

## **1.4. GAZDASÁGI- ÉS TÁRSADALMI KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ CÉLOK ÉS JAVASLATOK**

### **1.4.1. Vállalkozásbarát környezet megteremtése**

A városközpont alakítás folyamatát a múltból eredő tendenciákhoz, feltételekhez kell igazítani, azokból vezethetők le a beavatkozások módjai.

#### **Városközpont formálás organikus módja**

Évtizedes múltra tekint vissza az igény, hogy szükség van a biatorbágyi városközpont fejlesztésére. Szerves városfejlődés – azaz generációk együttélésének és közös munkálkodásának eredményeként létrejövő városépítés – során a városközpont is a fejlődéssel párhuzamosan organikusan formálódik, ahogy ez látható nagy történelmi múlttal rendelkező városaink, pl. Eger, Debrecen, Győr, Sopron esetében.

A kilencvenes évektől - a lakásprivatizáció, a piaci viszonyok kiterjedése, a viszonylag olcsón elérhető zöld, friss levegőjű környezet iránti vágy és sok más tényező hatására – kitelepülési hullám indult el a nagyvárosokat övező településgyűrűk irányába. Budapest környékén ez különösen erőteljesen nyilvánult meg. Kialakult egyfajta agglomerációs településtípus, amelyre az egymás utáni belterületbe vonások, az intenzív lakásépítés, a szükséges infrastruktúra követő, nem igényarányos kiépülése, a fiatalodó demográfiai korstruktúra stb. volt jellemző. Tetézte mindezt a mobilizáció ugyancsak gyors terjedése, ami lehetővé tette a napi ingázást, immár nemcsak kötöttpályán.

Az újonnan beköltöző családok tagjai az építkezés, illetőleg a mindennapos ingázás következtében nem voltak jelen a városi közéletben, a közszolgáltatások és a kultúra iránt alacsony volt a kereslet főleg a közeli budapesti kínálat és időhiány okán, így a közterületeket sem lakhatták be, beleértve a főteret is. Az ilyen típusú extenzív településnövekedés csak lassan képes kiérlelni „soft” jelenségeket, nincs elég idő az organikuság kifejlődésére tehát az élhetően lakható, vonzó, humánus, funkciógazdag városközpont megjelenésére.

A 2020-as évekre Biatorbágy kezdi elérni növekedési határait mind térben és infrastrukturális kapacitásban, mind a társadalmi, demográfiai viszonyokat illetően, amit a „Város megtelt” szlogen tömören kifejez. A város a kezdeti gyors területi és népességbeli növekedés korszakát lezárva elérkezett a városépítés konszolidációs korszakába. Képletesen szólva befelé fordul, és a saját közösségi életének minőségi fejlesztése kerül a fókuszba. E folyamat egyik emblemikus térbeli helyszíne a városközpont, a Fő tér.

Miután Biatorbágy gyors növekedése nem alakított ki organikus úton központi főteret, viszont erre egyre erősebb igény mutatkozik, ezért a minőségi, organikus központképződés folyamatát el kell indítani átgondolt intézkedésekkel. Erre utal a fejezet címe: „Vállalkozásbarát környezet megteremtése”.

Várostervezési tapasztalatok szerint, minőségi szolgáltatásokat nyújtó városközpont – a „FŐ tér” – kialakulásához három alapvető inspiráló tényező szükséges:

1. jelenlévő lakosság megfelelő vásárlóerővel
2. vállalkozói jelenlét és aktivitás
3. kezdeményező, ösztönző várospolitikai.

Az első két tényezőre hagyatkozás „róka fogta csuka” helyzetet teremt, mivel meglévő kereslet vált ki vállalkozói aktivitást és ezzel a kínálati termékkála biztosítását. Viszont, ha nincs megfelelő mértékű kereslet, akkor nem jelenik meg a vállalkozói érdeklődés ezzel az áru- és szolgáltatói kínálat. Kereslethiányos esetben kínálatorientált intézkedésekre van szükség, amit a kezdeményező, ösztönző várospolitikai tud elindítani. Olyan intézkedésekre van szükség, amelyek megteremtik az együttes, bővülő lakossági és vállalkozói jelenlétet.

# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

Nyilvánvaló, hogy ez egy sérülékeny folyamat és adminisztratív intézkedésekkel csak elindítani lehet a történéseket. Ezért volt kitüntetett szerepe a Fő tér fejlesztésének kezdeti szakaszában a társadalmasításnak, a különböző fórumok szervezésének, a lakossági csoportok megkérdezésének, hogy milyen városközpontot szeretnének. A téma komplexitásához hozzátartozik, hogy a megvalósításnak szervezeti és pénzügyi, projekt menedzselési vonatkozásai is vannak, amelyeket be kell illeszteni az igazgatási rendszerbe.

### **Városközpont formálás településtervezési eszközökkel**

A városközpont formálását be kell építeni tehát a várostervezés és városműködtetés folyamatába, amely bő évtizeddel korábban kezdődött. A fő dokumentumok a Településfejlesztési Konceptió (TfK) és az annak megvalósítását szolgáló Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) voltak. A „Biatorbágy Város Integrált Településfejlesztési Stratégia – 2014-2020” c. dokumentum több szempontból foglalkozik a témával: koncepcionális, területi, tematikus, funkcionális és pénzügyi szempontok szerint.

Hivatkozunk néhány, ma is érvényes megállapításra a dokumentumból, amely egyben igazolja, hogy a városközpont formálás organikus útja lassú, építkező folyamat.

### **Városrészi célmeghatározás<sup>1</sup>**

„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, sportolási lehetőségek sokszínűségének fejlesztése, 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 háttérnek folyamatos megújítására, korszerűsítésére van szükség.”

A városközpont fejlesztése „akcióterületi integrált projekt” státuszt kapott és a korabeli operatív programozás keretében teljesebben ki. Kiemelendő, hogy mind a közintézményi, mind a gazdasági funkció összekapcsolt módon jelenik meg a konstrukcióban, amely gyakorlati érvényesítésének fő mozgatórugója a hálózatos rendszerben kifejlődő kivállalkozás fejlesztés, azaz a vállalkozásbarát környezet megteremtése.

4. VÁROSKÖZPONT – TORBÁGY VÁROSRÉSZ ÉS AKCIÓTERÜLET			
Akcióterületi integrált projekt			
4.1	Városközpont integrált funkcióbővítő városrehabilitációs programja II.)	VEKOP	3.500 millió
4.1.1	Önkormányzati közintézményi tömb létrehozása (tematikus elem)	VEKOP, EFOP	2.500 millió
4.1.3	Vásártér létrehozása (tematikus elem)	VEKOP	300 millió
4.1.4	Kisvállalkozás fejlesztés (hálózatos elem)	VEKOP, GINOP	700 millió

<sup>1</sup> Biatorbágy Város Integrált Településfejlesztési Stratégia – 2014-2020 (ÉrtékTérkép Kft. 2016) 42. old.

A városközpont fejlesztése, rehabilitációja a 2021-2022-ben készített az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) módosítása<sup>2</sup> során is prioritást kapott, az új uniós pénzügyi ciklus feltételeihez igazodóan, továbbra is kiemelten kezelve a kisvállalkozások fejlesztését, és amely a következőképpen került dokumentálásra:

#### 5.4. VÁROSKÖZPONT – TORBÁGY fejlesztési beavatkozásai

Városközpont integrált funkcióbővítő városrehabilitációs programja

Könyvtár, Galéria, ifjúsági klubok helyiségigényének biztosítása és további közfunkciók létrehozása volt vasúti épületekben, illetve azok bővítésével.

Beruházási prioritás: TOP Plusz / TOP\_Plusz-1.2.1-21 Élhető városok; TOP\_Plusz-1.1.1-21 Helyi gazdaságfejlesztés; TOP\_Plusz-3.3.2-21 Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése

Indikatív összes költség: 2,5 mrdFt

Előkészítettség: tervezési szakasz

### **Vállalkozásbarát környezet megteremtése a Városközpontban**

A feladat a városközpont képződés szerves folyamatának elindítása, amely várospolitikai témakör, beleértve a szükséges műszaki dokumentumok elkészíttetését, a lakossági és vállalkozói célcsoportok megszólítását, a folyamatos tájékoztatást a célokról, feladatokról, eredményekről, az ösztönző programok kidolgozását, érvényesítését, a lakossági részvétel felkeltését és fenntartását, vonzó események megszervezését stb.

A „Város megtelt” szlogenben az a tartalom is megjelenik, hogy a minőségi, kompakt várossá<sup>3</sup> válás nyers, mennyiségi feltételei – a kritikus népességszám, a megfelelő demográfiai korfa, a képzettség, a jövedelmi szint stb. – adottak.

A vállalkozók központba vonzásának feltételei:

- műszaki, fizikai: forgalomcsillapítás, köztér barátságosabbá tétele (humanizálás, zöldfelület- és gyerekbarát fejlesztés), több kulturális és városi közéletet érintő esemény/rendezvény rendszeres és kiszámítható szervezése, piac (bolhapiac) bővítése
- adminisztratív intézkedések: cél az üzleti, gazdasági tevékenységek versenyképessé tétele a Fő tér környezetében, pl. kedvezmények és támogatások nyújtásával, gyors ügyintézással, hogy kedvezőbb legyen a Főtéren boltot üzemeltetni, mint máshol a városban
- termék- és szolgáltatás kínálat bővítése valamennyi korosztály számára, mivel városközpont, illetőleg a Fő tér ennek révén válik az egész város főterévé
- ünnepek nyitó-záró aktusai, vásárok, bemutatók rendezése
- városmarketing tevékenység a Fő téri lehetőségek, események megismertetése érdekében, kihasználva az infokommunikációs csatornákat
- intéző vagy referens, lényegében projektgazda kinevezése hatáskörrel, költségvetéssel, ha a tevékenysége eredményes, akkor bővítés, ami elvezethet egy városfejlesztő társaság jellegű gazdasági szervezet létrehozásáig, illetőleg a tevékenység önálló vállalkozási formában ki is szervezhető

<sup>2</sup> Biatorbágy Város Integrált Településfejlesztési Stratégia - 2022. évi módosítás (ÉrtékTérkép Kft. 2022), 32. old.

<sup>3</sup> Kompakt város meghatározásáról lásd jelen dokumentum „1.2.3. A kompakt város kialakítására való törekvés” c. fejezetét.



A Fő tér organikus úton történő kialakításának alapvető városléptékű feltétele a jelenlét. A jelenlét emberi tényezőben, tehát sokaságban, továbbá olyan eseményekben és szolgáltatásokban, amelyek élményeket, rendszeres találkozásokat generálnak. Alapvető a jelenlét szükségessége a vállalkozói termék- és szolgáltatás kínálatban. A cél, hogy „megérje” újra és újra eljönni a Fő térre minden korosztálynak.

A Fő tér fejlesztésének, rehabilitációjának be kell illeszkednie a város térszerkezetébe, amely magán viseli a gyors agglomerációs növekedés jegyeit. A városban több központ alakult ki az elmúlt évtizedek során, megőrizve a történetileg kialakult biai és torbágyi településközpontokat is. Sajátos fejlemény, hogy a Szabadság út egyfajta főutcává vált az utóbbi évtizedekben sok funkcióval, szolgáltatással.

Elmondható, hogy Biatorbágy településszerkezetében több életképes központi tér alakult ki, amelyek mintegy hálózatos „főtér-füzért” alkotnak a Szabadság út térbeli szervezésével.<sup>4</sup>

A vállalkozásbarát környezet megteremtésének konkrét feltételeit, a megvalósítás formai és módszertani lehetőségeit az „1.7. A KONCEPCIÓ MEGVALÓSULÁSÁNAK KERETEI” c. fejezetben tárgyaljuk részletesen.

### **1.4.2. Részvétel a közösségi élet szervezésében**

A városi programok hozzájárulhatnak a városi identitás erősítéséhez, és lehetőséget nyújthatnak az embereknek a városukkal való szorosabb kapcsolat kialakítására. Emellett a résztvevők akár új tapasztalatokat szerezhetnek és addig ki nem próbált dolgokat is csinálhatnak. Ezzel az események hozzájárulnak a városi életminőség javításához, a közösségépítéshez, a kulturális gazdagsághoz, a gazdaság prosperálásához és az emberek személyes fejlődéséhez. Ezért meghatározóak a városi közösségek számára, és sok város számára kulcsfontosságúak a vonzó és élhető életfeltételek kialakításában. Az események lehetőséget nyújtanak a lakosságnak arra, hogy összegyűljenek, kapcsolatokat építsenek, az egyéneknek pedig arra, hogy kikapcsolódjanak vagy fejlődjenek. Az ilyen események segíthetnek a városi lakosoknak jobban megismerni egymást, közelebb kerülni egymáshoz és erősíteni a városi szolidaritást.

Ezen felül lehetőség nyílik új készségek megtanulására és akár új ismeretek megszerzésére. Műhelyek, előadások és tanfolyamok révén az emberek tovább fejleszthetik képességeiket és tudásukat. A kulturális és művészeti események, valamint kreatív programok ráadásul inspirálhatják az embereket új ötletek kidolgozására és az innováció előmozdítására.

A jól szervezett városi programok nem csak a helyiek számára lehetnek érdekesek, de vonzóvá tehetik a települést a városba látogatók számára is. Ezáltal növelhetik az idegenforgalom bevételeit és hozzájárulhatnak a városi gazdaság fellendítéséhez. Az események résztvevői gyakran helyi szolgáltatásokat (éttermeket, kávézókat, szállodákat és helyi kereskedőket) is igénybe vesznek, ezzel is támogatva a helyi gazdaságot.

A helyi önkormányzatok központi szerepet játszanak a városi programok szervezésében, támogatásában és előmozdításában annak érdekében, hogy élhető, vonzó és aktív városi közösségeket hozzanak létre és tartsanak fenn. A tevékenységük több szempontból is fontos, amely az alábbiak szerint foglalható össze:

- **Programszervezés és koordináció:** Az önkormányzatok lehetőséget biztosíthatnak a városi programok számára a városban, például közterületek, parkok, terek és közösségi létesítmények biztosításával. Az önkormányzatok koordinálhatják az események időpontjait és helyszíneit, hogy elkerüljék a konfliktusokat és optimalizálják a városi események időzítését.
- **Pénzügyi támogatás:** Az önkormányzatok pénzügyi támogatást nyújthatnak városi programoknak a költségek fedezésére. Ez lehetővé teszi, hogy a programok ingyenesen vagy alacsony költséggel legyenek elérhetők a lakosok számára.

---

<sup>4</sup> Lásd jelen dokumentum 1.2.4. fejezetben a 2.1. ábrát Biatorbágy többközpontú városszerkezetéről

- Engedélyezés és bürokrácia kezelése: Az önkormányzatok segíthetnek az engedélyezési folyamatokban és a bürokratikus akadályok leküzdésében, hogy könnyebbé tegyék a programok szervezését és megvalósítását.
- Biztonság és közrend fenntartása: Az önkormányzatok biztosíthatják a programok résztvevőinek biztonságát és a közrend fenntartását rendőri jelenlét és egyéb intézkedések révén.
- Promóció és marketing: Az önkormányzatok segíthetnek a programok népszerűsítésében és promóciójában, hogy minél többen részt vegyenek bennük.
- Támogatás és partnerségek: Az önkormányzatok partnerségeket építhetnek ki helyi vállalkozásokkal, civil szervezetekkel és más intézményekkel a városi programok szervezésére, támogatására és finanszírozására.
- Közösségi részvétel és visszajelzés: Az önkormányzatok lehetőséget biztosíthatnak a lakosoknak arra, hogy részt vegyenek a programok tervezésében és fejlesztésében, valamint hogy visszajelzést adjanak a meglévő programokról. Ez a közösségi részvétel segít abban, hogy a programok a város valódi igényeire épüljenek.

### **Javaslatok és feladatok a közösségi élet szervezése vonatkozásában**

Biatorbágy már ma is sokrétűen támogatja a helyi kulturális élet szervezését. Erre a célra jött létre a Juhász Ferenc Művelődési Központ. További lépések megtételével azonban a városi szolgáltatások részeként a további programok, a közösséget és az egyéneket szolgáló események, vagy akár rendszeres tanfolyamok/workshopok jöhetnek létre.

- **Civil kezdeményezések felkarolása**

A város hagyományos rendezvényei mellett javasolt a civil kezdeményezések alapján megvalósuló közösségi programok felkarolása és támogatása is. A civil szervezetek, de akár még egyének is rendelkezhetnek ugyanis számos program, esemény vagy akár tanfolyam ötlettel, amely megvalósításra érdemes lehet. Erre pedig javasolt nyitottnak lenni, mert ezek a kezdeményezések gyakran hoznak létre kreatív és innovatív megoldásokat, amelyek segíthetnek az Önkormányzatnak a városi szolgáltatások fejlesztésében.

A cél megvalósításához az Önkormányzatnak több lehetősége is van. Elsődleges természetesen a helyszínek biztosítása, de emellett az ötletek gyűjtése is legalább ennyire fontos. A kommunikáció és az ötletek gyűjtésének módszerét (pl.: „ötletláda” létrehozása) valamilyen formában javasolt kidolgozni.

A módszer kidolgozásával az Önkormányzat és a lakosság közötti kommunikáció és párbeszéd erősödhet meg. A lakosok könnyen megoszthatják gondolataikat és javaslataikat az Önkormányzattal. Az „ötletláda” segíthet az önkormányzatoknak azonosítani a helyi közösség problémáit és igényeit, amelyekre a későbbiekben konkrét projektek vagy programok kidolgozásával lehet válaszolni.

## 1.5. VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ CÉLOK ÉS JAVASLATOK

### 1.5.1. Városi szolgáltatások és funkciók bővítése a Városközpont területén

A városok központi területei mindig egyfajta funkcionális sűrűsödési pontok. A központokban számtalan funkció jelenik meg, melyek összessége adja az adott központ alapvető rendeltetését. Az érdeklődés azonban mindig vegyes, hiszen ezek a területek biztosítják a helyet a városi szolgáltatások egy jelentős részének.

A Városközpont fejlesztése kapcsán ezért az egyik meghatározó cél a funkciók bővítése. Pontosabban egy olyan rendeltetés együttes kialakítása, amely egyfelől nem zsúfolja túl a Városközpont területét, viszont a helyi közösségek számára növeli a városi szolgáltatások szintjét. Ennek egyik fő oka a jövőkéiben megfogalmazott irány, miszerint a fejlesztés nyomán elrendő, hogy a városban lakó emberek minél több, az életvitelükhöz szükséges dolgot Biatorbágyon tudjanak igénybe venni, és helyben fogyasszanak. Ezzel együtt a rendeltetések betelepülése kapcsán fontos, hogy olyan funkciók telepedjenek meg a területen, amelyek a működésük révén további jelentős, elsősorban gépjármű terhelést nem generálnak. A terek és helyiségek kialakítása során mindenképp javasolt a multifunkcionalitás szem előtt tartása, hogy egy-egy kialakított elem többféleképp is tudjon funkcionálni.

A Városközpont funkcióbővítése kapcsán a jelenleg kialakult és a jövőben lehetséges rendeltetéseket tematikus felosztásban tárgyaljuk. A lakossági kérdőív válaszaiban sok olyan funkció szerepelt, amelyek hiányoznak a városból, azonban elhelyezésükre nem a Városközpont a legalkalmasabb terület. A leírás során ezekre is próbálunk kitérni.

#### Javaslatok a funkciók kialakítására és bővítésére

- Igazgatás, ügyintézés

A Városközpont területén található 1971 óta a város közigazgatási központja, ezzel is reprezentálva az egykor két falu egyesülését. A terület egyik fő jelentőségét is ez adja, ezért a Polgármesteri Hivatal a jövőben is a jelenlegi helyén megőrzendő elem. Az esetleg tervezett hivatali bővítések helyszínét is a területen javasolt megtalálni.

A hivatalos ügyek intézésének egyik legfontosabb helyszíne ma a kormányablak (okmányiroda), ahol szinte az összes közigazgatással kapcsolatos ügyet intézhetjük. Jelenleg Biatorbágyon nincs ilyen hivatal, azonban a Városközpont, mint igazgatási szerepkörű terület ideális lehet ennek elhelyezésére.

MEGLÉVŐ	TERVEZETT - JAVASOLT
Polgármesteri Hivatal	kormányablak

- Egészségügyi szolgáltatások:

A Városközpont másik, ma is meghatározó rendeltetés köre az egészségügyi szolgáltatásokhoz kapcsolódik. A Városháza melletti területen alakult ki az Egészségház, több szakrendelővel. Természetesen egy ilyen intézmény fejlesztése összetett feladat, s szinte folyamatos ráfordítást jelent, azonban a szolgáltatás színvonalának növelésével jelentősen hozzá lehet járulni a helyi lakosság jóllétéhez.

A területen belül hagyományosan van gyógyszertár is, ennek megtartása is mindenképp javasolt.

MEGLÉVŐ	TERVEZETT - JAVASOLT
egészségügyi intézmények, egyéb orvosi szolgáltatások, orvosi ellátás (Egészségház)	gyermekorvosi szakrendelések
gyógyszertár	fogászat

# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

### • Kulturális helyszínek:

A város egyik legfontosabb kulturális helyszíne, a Juhász Ferenc Művelődési Központ (vagy másképpen a Faluház) is a Városcsözpontban található. Az épületegyüttesben jelenleg egy többféleképp berendezhető nagyterem (pl. 280 fő befogadására alkalmas színházterem), egy kiállítóterem (68 m<sup>2</sup> – kb. 60 fő), egy 160 m<sup>2</sup>-es aula (kisebb kiállításoknak, börzéknek), egy emeleti klubterem (61 m<sup>2</sup> – kb. 50 fő), s egy alagsori klubhelyiség (58 m<sup>2</sup>) van. Ezen kívül az épületben működik a Chaplin Kávézó, valamint a kerthelyiségben nyaranta kertmozi is üzemel. A Faluház számos rendezvény helyszíne, ugyanakkor a Biatorbágyi Pászti Miklós Alapfokú Művészeti Iskola központja is, így rendszeres használatban van.

A városban a Szabadság út 3. szám alatt található ma a Karikó János Könyvtár. Az intézmény fejlesztése, s ezzel együtt új helyszínre telepítése már korábban is felmerült. A kultúra és a közösségi élet egyik meghatározó tere a könyvtár, így a Városcsözpont területén való elhelyezése mindenképp javasolható eleme lehet a terület fejlesztésének.

A Művészeti Iskola fejlődésével elképzelhető, hogy a Faluház már önmagában nem lesz megfelelő székhelye, így az önálló épületben való elhelyezésében is javasolt gondolkodni. Ezzel együtt pedig a kulturális helyszínek száma is növelhető a Városcsözpont területén.

MEGLÉVŐ	TERVEZETT - JAVASOLT
színházterem	könyvtár
kertmozi	önálló székhely kialakítása a művészeti iskolának
kiállítóter	a várost és a helyi lehetőségeket bemutató interaktív tér – városi ismeretterjesztő interaktív pont
próbaterem	

A város kulturális kínálata már ma is kiterjedt, ugyanakkor az is tény, hogy a Főváros nagy színházainak és múzeumainak kínálatával nem tud, azonban nem is kell vetekednie. Ezért nagyobb önálló színház vagy múzeum kiépítése nem javasolt. Ezzel együtt kisebb multifunkcionális, akár próbateremnek, de kiállítás megszervezésére is alkalmas helyiségek kialakítása, a kulturális intézmények fejlesztése részeként mindenképp ajánlott.

A városban korábban több mozi is volt, azonban ezek ma már bezártak. Az ilyen típusú rendeltetések erősen függenek a piaci helyzettől, s még a nagy multiplex komplexumok léte is sokszor kétséges. Ezzel együtt fontos megjegyezni, hogy Biatorbágy esetben többtermes mozikomplexum kiépítése nem javasolt, mert egyfelől nem illeszkedne a város léptékéhez, másrészt pedig a főváros közelsége miatt ez máshol is elérhető. Ezzel együtt kisebb városi mozi kialakítása nem kizárható, azonban erre nem csak a Városcsözpont területe alkalmas.

A Faluház udvarán nyaranta kertmozi is üzemel, mely igen népszerű. Ez azonban a környező lakóterületekkel használati konfliktusokat is okoz. Javasolt ezért megvizsgálni, hogy a szezonális kertmozi helyszín kialakítására milyen egyéb lehetőségek vannak.

A Városcsözpont Biatorbágy reprezentatív központja is. Ezért javasolt olyan közösségi (nyitott vagy fedett) tér/terek kialakításában gondolkodni, ahol a város és a helyi lehetőségek (pl. kirándulás, időtöltés) interaktív módon bemutatathatóak.

### • Vendéglátás

A központi területek legfontosabb elemei közé tartoznak a vendéglátás létesítményei, hiszen ezek esetében azon túl, hogy gasztronómiai szolgáltatásokat veszünk igénybe, lehetőséget nyújtanak az embereknek, hogy találkozzanak, beszélgessenek és időt töltsenek együtt. Akár célzottan és az étkezés és italfogyasztás céljából, akár csak egy séta közben elfogyasztott kávé miatt térünk be, mindenképp a szabadidő eltöltés része a vendéglátóhelyek látogatása.

A Városcsözpont területe a jövőben tehát szinte elképzelhetetlen a gasztronómia és a vendéglátás létesítményei nélkül, már csak azért is mert a városban összeségében sincsen túl nagy kínálat ebben a vonatkozásban. Mivel azonban a város

# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

gasztronómiai kínálata ideális esetben nem csak (sőt elsősorban nem) ide csoportosul, ezért bár helyet kell biztosítani neki, de csak megfelelő arányban. Ezt az arányt ráadásul előre nem is nagyon lehet meghatározni, mivel egy-egy vendéglátóhely nyitása mindig egy külön vállalkozás, s amely sikere és hosszútávú léte összetett kérdés. A kínálaton kívül sok múlik a hely üzemeltetésén, s hogy megfogja a fizetőképes keresletet is.

A vendéglátás különböző formái közül így bármelyik kialakítása támogatható úgy, mint:

### VENDÉGLÁTÓ HELYEK

étterem, bisztró, kávézó – teázó, falatozó – kifőzde, fagyizó - cukrászda

A mai igényeket és a helyben sikeres vállalkozásokat figyelembe véve az alábbi (elsősorban városrendezési) szempontokat javasolt szem előtt tartani a vendéglátó egységek kialakításánál, üzemeltetésénél:

- mivel nem csak belső, de egyre inkább a külső leülőhelyek iránti kereslet is nagy, ezért szükség lehet, vagy nagyobb kerthelyiség, vagy kiülő terasz biztosítására, mely a helyek népszerűségét növeli,
- egy-egy vendéglátóhely a különböző napszakokban más és más fő profilt is betölthet (pl. napközben elsősorban bisztró, eset pedig bár), ezért a multifunkcionális használat erősítése érdekében javasolt lehet a hosszabb nyitvatartás biztosítása,
- a területhasználati konfliktusok elkerülése végett javasolt lehet egy-egy konkrétabb terület egység megjelölése, ahol a vendéglátó egységek akár koncentrálódhatnak (tér, sétáló utca vagy útszakasz mente).

#### • Szolgáltatások, kereskedelem, bevásárlás

A Városközpont területe különböző üzletek és egyéb szolgáltatások igénybevételére is alkalmasnak kell lennie. Ezek egyik jellemzője, hogy könnyen megközelíthetőnek kell lenniük, vagyis a város léptékét figyelembe véve elsősorban a földszinten kialakított üzlet- és irodahelyiségekben tudnak megtelepedni. A hagyományos városközpontok esetén az utcák térfalai is hasonló módon alakultak ki, azaz, a földszinteken kaptak helyet a kereskedelem és szolgáltatás helyiségei, míg az emeleten elsősorban lakások jöttek létre. A bevásárló utcákban és közterek mentén szinte bármilyen üzlethelyiség megjelenhet (fodrász-borbély, kulcsmásoló, drogéria..stb.), s létüket elsősorban a piaci kereslet határozza meg.

A helyiségigényű funkciók közül az egyik a területen jelenleg is meglévő posta, mely szolgáltatási színvonalát a lakossági kérdőív tanúsága alapján javasolt fejleszteni. A területen való megtartása javasolható, azonban ha a hatékonysága nem növelhető a jelenlegi helyen, akkor javasolt lehet a városon belül más központi területen megtalálni a helyét.

A bankok és a telekommunikációs cégek ügyfélszolgálati többnyire nincsenek jelen a városban. Ezek kialakítása alapvetően „csak” üzlethelyiséget igényelnek, de ezen felül elsősorban az adott vállalatok döntése alapján telepednek meg egy-egy helyen. Városrendezési szempontból tehát kevésbé befolyásolható a megtelepedésük, de támogatási rendszer kialakításával ösztönözhetőek. Ezzel együtt azonban az is igaz, hogy az ilyen és ehhez hasonló tevékenységű cégek egyre inkább állnak át a telefonos, illetve az online ügyintézésre. Bankok esetében a pénzforgalom biztosítása érdekében inkább a ki- és befizetésre alkalmas ATM automaták telepítése lehet javasolható, azonban ezek városképi elhelyezhetőségét rögzíteni kell.

Itt is ki kell emelni, hogy a terület túlterhelésének elkerülése érdekében mindenképp javasolt kerülni azokat az elemeket, amelyek jelentősebb gépkocsi forgalmat vonzhatnak. Ilyenek lehetnek a nagyobb vagy közepes méretű élelmiszer áruházak, amelyeket az emberek a napi használatban is autóval közelítenek meg. Az ilyen típusú kereskedelmi egységek kialakítására inkább a nagyobb utak mente vagy a városkapu pozícióban lévő területek alkalmasak.

Kisebb élelmiszerbolt vagy egyéb üzletek (zöldséges-gyümölcsös, pékség, húsbolt-hentes) azonban mindenképp javasolt funkció a Városközpont területén. Ezek nem feltétlenül a nagybevásárlás helyszínei, azonban abban az esetben, ha csak egy-két dolgot szeretne valaki beszerezni, vagy valaki nem tud autóval bevásárolni akkor elengedhetetlen elem a Városközpontban is.



- **Piac-vásárhelyszín**

Hagyományosan a városok központjait a piac alakította ki, a főterek elsődleges funkciója a heti vásár megrendezése volt. Természetesen a világ sokat változott, de a piacok és vásárok megrendezésének még mindig fontos helyszínei lehetnek. Nincs ez másképp a Városház központ esetében sem, nem véletlen, hogy pár évvel ezelőtt felmerült igény alapján külön helyet alakítottak neki ki. A heti piac azóta a Faluház melletti területen kerül megrendezésre.

A piac és a különböző vásárok ma már közösségi események is. A Városház központ fejlesztése során ezért mindenképp javasolt magának a funkciónak az elhelyezéséről gondoskodni. A heti piacon felül azonban javasolt abban is gondolkodni, hogy egyéb tematikus vásárok (pl.: kézműves-, dizájn-, baba-mama vásárok) megrendezésére is alkalmas terek legyenek kialakítva a területen, akár zárt vagy nyitott helyszín biztosításával.

- **Munkahelyek, irodák**

A városház központok területén általánosan találunk irodákat és munkahelyeket is. Biatorbágy esetében ez kicsit másképp alakul, mivel a város alapvetően az itt lakás helyszíne, míg a többség a munka miatt ingázik. A Városház központ területén ma is van olyan vállalkozás, amely önálló irodaépülettel rendelkezik itt, azonban a jellemző területhasználat nem ez.

Az elmúlt időszakban az otthonról dolgozással némileg módosult a munka világa is. Azonban a homeoffice megoldása sokak számára nem biztos, hogy kivitelezhető az otthoni környezetben, illetve vannak olyanok is, akik szeretnék elválasztani a munkát az otthonlétől. Ezért akár a Városház központ területén is javasolható lehet a közösségi iroda/irodák (co-working) kialakítása, illetve annak támogatása, amely ebben a formájában közösségi funkciókat is el tud látni.

- **Oktatási intézmények és tanfolyam jellegű szolgáltatások**

Biatorbágyon az elmúlt évtizedek tudatos fejlesztése nyomán az oktatás területén sokat fejlődött. Az alapfokú oktatás színvonala olyan szintet ért el, hogy ma más sokan inkább helyben végzik az általános iskolát, s nem ingáznak emiatt a Fővárosba. Ennek nyomán pedig a középfokú oktatásra is egyre nagyobb igény volt, s ennek nyomán ezévtől már önálló intézményként is van a városban középiskola.

Mindezzel együtt az oktatás helyszínei alapvetően nem a Városház központhoz köthetőek. Ezért – a művészeti iskola kivételével – az oktatás ilyen típusú intézményeinek fejlesztése során elsősorban nem a Városház központ területében javasolt gondolkodni.

Ettől függetlenül az oktatás/tanulás egyéb formáinak adott esetben helyet lehet találni a Városház központban is. Így elsősorban a kulturális intézményekhez kapcsolódóan javasolt lehet a felnőtt oktatásra és kurzusok megtartására alkalmas területek kialakítása, ahol tanfolyamokat és workshopokat is meg lehet tartani (pl. nyelv vagy tánc tanfolyamok).

- **Szórakozás**

A szórakozás kategóriába soroljuk elsősorban a táncos, zenés szórakozóhelyeket, a diszkót és klubokat, a játék- és biliárd termet, valamint a koncert és bulihelyeket. Ezek alapvetően nem jellemzőek Biatorbágy esetében, a város kisvárosias-kertvárosias karakteréből alapvetően hiányoznak. Koncert esemény elsősorban a városnapokon vagy egyéb rendezvények alkalmával van.

Az ilyen típusú funkciók rendszerint a hanghatás miatt használati konfliktusokat okoznak, ezért még a nagyobb városok esetében is csak nagy körültekintéssel és a lakott területektől távolabb, vagy zártabb terekben alakulnak ki. Ráadásul egyes esetekben a lakosok biztonságérzetét is befolyásolja.

Természetesen alkalmi vagy viszonylag rendszeres szervezéssel a Városház központ területén lévő terek is alkalmasak lehetnek egy táncest, vagy egy könnyűzenei koncert megrendezésére, de külön csak erre a célra kialakított pl. diszkó vagy éjszakai klub kialakítását nem javasoljuk.

- **Ifjúsági és gyerekprogram helyszínek**

Biatorbágy korösszetétele alapján látható, hogy magas a fiatal korosztály, illetve a már itt születő gyerekek aránya is. Ezért külön említjük meg az ifjúsági- és gyerekprogramok helyszíneit, melyek kialakításának egyik helyszíne lehet a Városház központ is.

A szabadtéri időtöltéshez köthetően, fontos elem a játszótér, amelyet kialakítása átalakítása esetén javasolt több korosztály igényei szerint kialakítva megvalósítani. Ezen kívül elsősorban a kulturális intézményekhez kapcsolódóan érdemes a közösségi tereket úgy kialakítani, hogy azok rendszeres gyerekprogramok kialakítására legyen alkalmas.

Mivel a játszótér alapvetően szabadtéri programlehetőség, ezért a játszótér kialakítása is elképzelhető lehet, azonban ezt javasolt más funkciókkal összevontan kialakítani.

Ezen felül fontos lenne a fiatalok számára alkalmas közösségi hely kialakítása, megszervezése, ahol a tinédzser korosztály időt tölthet. Erre Biatorbágy esetében volt már példa, amikor helyi fiatalok kezdeményezése nyomán, egy önálló ingatlanban kialakítottak hasonlót, s létre is jött egy közösségi hely, ahol beszélgetni, pingpongozni és időt tudott eltölteni a fiatal korosztály. Mivel ez az elem is főként a közösségépítéshez kötődik, ezért ennek a kialakítása illetve a megvalósítás vizsgálata javasolható a Városház központ területén.

- **Sport rendeltetések**

A rendszeres vagy időszakos testedzés vagy sportolás ugyan úgy a városi szolgáltatások közé tartozik. A testmozgás pozitív hatással van a fizikai és mentális egészségre is, ugyanakkor egyben közösségi tevékenység is lehet.

Ezzel együtt a sportolási rendeltetések kialakítása során mindig javasolt a lehető legalkalmasabb területek megtalálása, figyelembe véve a multifunkcionalitást. A Városház központ alapvető rendeltetését figyelembe véve elsősorban nem a nagyobb és zárt- vagy nyitott sportlétesítmények kialakítására alkalmas helyszín. Így például egy sportcsarnok, tenispályák, uszoda vagy gyógyfürdő kialakítása szempontjából a város más területein alkalmasabb helyek is vannak. Ezen felül az ilyen típusú létesítményeket javasolt az oktatási intézményekkel együtt telepíteni, s a sportpályákat és a tornacsarnokot így az oktatási időn kívül is lehet használni (pl. falmászásra, teremsport eseményekre).

Az egyéb szabadtéri sportolásra (pl. szabadtéri edzőhely - street workout - kondipark) is vannak alkalmasabb területek a városban, elsősorban a nagyobb zöldfelületekhez kötötten (pl.: patakpart).

Ezzel együtt a kisebb termeket, helyiségeket igénylő, testedzést szolgáló rendeltetések (pl. jógaóra, edzőterem) adott esetben a Városház központ területén is elképzelhetőek, amennyiben erre megfelelő igény jelentkezik.

- **Közlekedéshez és közterületek kialakításához kapcsolódó rendeltetések**

A közterületek szintén tartalmazhatnak olyan funkciókat, melyek ma már a városi szolgáltatások köréhez tartoznak. Ilyenek például az elektromos autótöltők, fedett biciklitárolók, a közösségi kerékpár vagy roller mikromobilitási pontjai, vagy az okospadok is. Ezek elhelyezésével a Városház központ kialakítása során mindenképp érdemes számolni.

A közterületeken mindenképp javasolt ezen felül közhasználatú illemhelyek kialakításáról is gondoskodni, melyek a terület használatához manapság már alapvetően hozzátartoznak.

## 1.5.2. Közterületek minőségi fejlesztése, humanizálása és egységes városépítészeti arculat megteremtése

### Közterületek humanizálása

A városi környezet emberi léptékű fejlesztése, elsősorban esztétikai kérdés, ugyanakkor a közösségek életminőségét és az urbanisztikai fenntarthatóságot is meghatározza. A közterületek humanizálása az emberi természetre, igényekre és interakciókra való mélyebb odafigyelést jelenti, melynek célja a városi környezetben élők számára kellemesebb és élhetőbb szinterek kialakítása.



4.1. ábra: A Városközpont publikus, félpublikus és magán terei, területei

A közterületek humanizálása és minőségi fejlesztése kiemelt fontosságú a Városközpont fejlesztése során, mivel a városi környezet emberközpontúvá tétele ma szinte alapvető követelmény, s mindemelllett számos előnnyel jár a városlakók, a közösség és a környezet számára. A barátságos, kényelmes és funkcionális városi terek ösztönzik az embereket, hogy több időt töltsenek kint, melynek következtében nő a köztéri találkozások gyakorisága. A közterületek ilyen megközelítésű kialakítása olyan helyeket teremt, ahol az emberek találkozhatnak, beszélgethetnek és közvetlen kapcsolatba léphetnek egymással. Ez helyben erősíti a kötelékeket és elősegíti az emberi kapcsolatokat, ami pozitív hatással van a közösségi életre és összeségében az emberek általános közérzetére is.

A közterületek ezen felül többféle funkciót szolgálhatnak, mely ebben a vonatkozásban összefügg a multifunkcionalitással. A változatos tevékenységekhez kialakított utcák, terek, sétányok, zöldfelületek, parkok, játszóterek és szabadterei rendezvényhelyszínek sokoldalúan hasznosíthatók, ami szintén gazdagabb és aktívabb városi életet eredményez.

Fontos azt is kiemelni, hogy a fejlesztés nyomán vonzóbbá válik a város a kirándulók, az idelátogatók, de a kereskedők és a befektetők számára is. Az élhető, barátságos és kulturálisan gazdag városi környezet megteremtése a Városközpontban a területre hívja a vállalkozó kedvűeket és az innovációt, ami a helyi gazdasági fejlődésén túl hozzájárul a közterületek menti területek további átalakulásához is. Ezzel pedig a köz- és a magánterületek egymást generálva tudnak fejlődni.

A közterületek átalakítása során természetesen számos probléma és kihívás is felmerülhet. Az egyik ilyen a terület és a város közlekedésének kérdése, mivel a közterületek használatának a megváltoztatása ennek az újragondolását is

szükségessé teszi. A területek kialakítása és hosszabb távon azok fenntartása pedig külön pénzügyi- és egyéb erőforrásokat is igényel. Azonban az esszenciális kihívások ellenére a közterületek minőségi fejlesztése és humanizálása olyan törekvés, amelyet mindenképp érdemes támogatni és előmozdítani, ha a Városcsözpont pozitív irányú átalakulását szeretnénk elérni.

### **Az egységes városépítészeti arculat jelentősége**

A közterületek minőségi fejlesztésének másik fontos eleme az egységes városépítészeti arculat megteremtése, hiszen ezzel biztosíthatjuk vizuálisan is a terület integritását. Ennek kialakítása átgondolt tervezést igényel, de számos előnnyel jár.

A helyi egyedi adottságokra építő arculat erősítheti a közösségi érzést és összetartozást. Amikor az emberek azonosítják magukat egy adott várossal és területtel, valószínűbb, hogy aktívabbak lesznek a közösségi életben és részt vesznek a helyi mindennapi életben és az eseményeken.

Ezen felül pedig az esztétikus és funkcionálisan megtervezett közterek pozitív hatással vannak az emberek életminőségére és jólétére is. A kellemes környezetben könnyebben élvezetté válnak a szabadidős tevékenységek, a közlekedés és a pihenés. A harmonikus építészeti megoldások és egyedi design elemek hozzájárulnak a környezet pozitív megteléséhez, ami nem csak az itt lakók, hanem az ide látogatók, illetve a helyben kereskedők számára is fontos.

Az egységes arculat lehetővé teszi, hogy a közterületek funkcionálisan is jól működjenek. A konzisztens tervezés és építés segít az infrastruktúra hatékony elrendezésében, a közlekedési útvonalak meghatározásában, az egyes helyszínek könnyű megtalálásában és a tájékozódásban.

### **Javaslatok és feladatok a közterületek minőségi fejlesztésére**

- **Egységes közterületalakítási és arculati terv készítése**

A téralakítás egyes elemeit, így a burkolatokat, az utcabútorokat de a zöldfelületeket is egységes elképzelés és vizuális koncepció alapján javasolt tehát kialakítani. A közterületek ilyen irányú megközelítésének egyik első jó példája Barcelona.



4.2. ábra: Gaudi ihlette utcaburkolat

A katalán főváros a városi közterek újrafelfedezése és a kortárs művészeti törekvések befogadása terén példaértékű fejlesztést hajtott végre. Az 1992-es olimpiai készülődés kapcsán a közterek minőségi megújítását állították a középpontban. A barcelonai modell lényege az volt, hogy a városban nagyon mélyre ható, a kis lakóutcák szintjéig lemenő közterületi megújítás történt, rendkívül egyszerű, letisztult, de minőségi formatervezett anyagokkal és eszközökkel. A fejlesztés mögött az volt a gondolat, hogy a köztér minőségi megújítása ösztönözni képes a magántulajdonosokat a homlokzataik, lakásaik, üzleteik, irodáik környezetminőségének javítására.

A megújítást rengeteg dizájn-ötlet jellemzi, s a folyamat során több olyan burkolattípus, utcabútor család, dizájn keletkezett (nem egy ötletpályázatok, vagy támogatott termékfejlesztés nyomán), amely ma már a város különleges ismertetőjegyének számít, egyedi arculatát erősíti (pl. Gaudi cementpadló mintázatainak, vagy a mór motívumkincsnek a köztéri műkö burkolatokba történő áttemelése). A jellegzetes – történeti előképekkel is operáló – burkolattípusok arculati

elemei például átszivárogtak cipők, ruhák, csokoládék, ajándéktárgyak mintázatába. Ez a jelenség, amellettt hogy a barcelonai turizmusnak és a divatiparnak is bevételt termel egyfajta lokális települési identitást is létrehozott.

---

A közterületek humanizálása esztétikai értelemben téralakításról beszélhetünk. Ezért a javasolt egységes közterületalakítási és arculati terv készítése. Ez történhet akár egyedi arculati pályázatok kiírásával is, vagy kifejezetten Biatorbágy számára, a helyi értékeket és nevezetességeket bemutató burkolat és utcabútor együttes tervezettségével. A tervezésbe, ötletelésbe és a véleményezésbe a helyi lakosságot is érdemes bevonni, hiszen ez egyfelől

- **A közterületek használatának felülvizsgálata**

A közterületek használata, s így az alakítása is alapvetően összefügg a közlekedés és a közművek kérdésével. A városi szabadtereink viszont csak akkor válhatnak ismét a települési közélet központjaivá, ha közlekedési és közmű dominanciájukat átértékeljük, azokat humanizáljuk.

Javasolt ezért a közlekedési rendszer és használat átalakítása során elsősorban a gyalogosbarát közlekedés szem előtt tartása, mellyel együtt a közterületek megújítása is meg tud történni. A közterületek újragondolása és funkcionális átalakítása során felszabaduló területekkel lehet számolni, amelyeket szervesebb részévé lehet tenni egy közterületi rendszernek.

A közművek műtárgyai, s elsősorban a légvezetékek egyfelől az utcafák telepítését korlátozhatják, de ezzel együtt is a városképet rontják. Javasolt ezért a közterületek átalakítása során javasolt ezek átépítését, kiváltását (földkábelbe helyezését) kezdeményezni és ennek lehetőségeit a szolgáltatókkal egyeztetni.

- **A közterületek pihenő funkciójának erősítése**

A köz- és a közösségi területek a pihenés és a szabadidő eltöltés helyszínei is. Ahhoz, hogy az emberek minél több időt töltsenek el ezeken a helyeken, meg kell teremteni azt a környezetet, amelyben ezt kényelmesen meg tudják tenni. A közterületeket, közösségi területeket ezért javasolt elsősorban az árnyékosan és sok leülő és pihenőhellyel kialakítani.



### **1.5.3. Zöldfelületek integrálása a városi környezetbe**

A városok elrendezése és kialakítása döntő hatással van az emberek életminőségére, a környezeti fenntarthatóságra és a közösségi kapcsolatokra. Ebben az összefüggésben pedig a zöldfelületek városi környezetbe integrálása szintén fontos elérendő cél a Városközpont fejlesztése során. A téma szorosan összefügg a közterületek minőségi fejlesztésével, ám mindenképp érdemes külön célként is megemlíteni.

A zöldfelületek szerepe a városi környezetben több szempontból is fontos, s megfelelő kialakításuk számos előnnyel jár. Egyfelől a növényzettel és fákkal kialakított területek hozzájárulnak a városi hőmérséklet szabályozásához, az esővíz kezeléséhez és a levegő minőségének javításához is. A burkolt és fátlan közterületekkel ellentétben a zöldfelületekkel együtt kialakított területek árnyékot nyújtanak és hűvösebb klímát teremtenek a forró nyári hónapokban is. Ezen felül pedig jelentős az emberekre tett jótékony hatásuk. A zöldfelületek ugyanis pozitív befolyással vannak az emberek általános közérzetére, csökkentik a stresszt, növelik a relaxációt.

A zöldfelületekkel kialakított közterületek fontos és vonzóbb közösségi terek is, ahol az emberek találkozhatnak, pihenhetnek és kikapcsolódhatnak. Ezek a területek erősítik a közösségi köteleket és hozzájárulnak a városi életminőség javításához.

#### **Javaslatok és feladatok a zöldfelületek integrálására**

- **Az értékes faállomány beemelése a tervezett környezetalakításba**

Mivel a Városközpont vasúti területi funkcióváltása már több évtizede megtörtént, így a területen már ma is sok zöldfelület és felnőtt faállomány is található. Ezeknek az egyedeknek a nagy előnye az, hogy régóta adaptálódtak a környezetükhöz, s lényegesen nagyobbak is, mint azok amelyek újonnan kerülnek telepítésre.

A területen több helyi védelem alatt álló zöldfelületi érték is van, ezek megőrzése alapvető, hiszen jogszabály is védi őket. Ezen felül azonban találhatunk további jelentős vagy zöldfelületi szempontból értékes növényzetet (fa, facsoport, fasor). A területek átalakításkor vagy funkcióváltáskor több szempont mérlegelésével, s az adott növényállomány állapota és egészsége alapján mérlegelni szükséges a tervezés során. Ezzel együtt javasolt törekedni minél inkább arra, hogy a tervezett környezetalakítás során minél több meglévő fa és fasor tudjon a részévé válni a tervezett kompozíciónak.

- **A burkolt és a biológiailag aktív területek újragondolása**

A közterületek funkciójának felülvizsgálatával és átszervezésével lehetőség nyílik egyes területek teljes átalakítására. Ennek során egyes területek használata megváltozik, s lehetőség nyílik akár az adott területen a biológiailag aktív felületek növelésére. Erre mindenképp érdemes törekedni, összességében pedig arra, hogy a ténylegesen közösségi funkciókra is használható zöldfelületek mértéke a területen belül ne csökkenjen.

- **A meglévő fa- és növényállomány részletes felmérése**

Külön műszaki feladatot jelent a közterületek megújítása és tervezése során a meglévő fa- és növényállomány részletes felmérése (a teljes geodéziai felméréssel együtt), hogy a közterületalakítási tervek kidolgozása során a legkörültekintőbben lehessen figyelembe venni azokat. Ez lényegében egy állapotfelmérést jelent, melyet a közterületalakítási terv majd később a kiviteli tervek készítéséhez adatszolgáltatásként lehet biztosítani.

#### **1.5.4. Épített értékek méltó megőrzése és fejlesztése**

Az épített értékek megőrzése és integrálása a Városközpont fejlesztése során is nagy jelentőséggel bíró cél, mivel ezek az elemek hozzájárulnak a város identitásához, történelméhez és kulturális örökségéhez. Ezek az elemek nem csak a múltat idézik fel, hanem a város jelene és jövője számára is érdekes és értékes emlékeket hordoznak. Az épített értékek által megidézett történetek segítenek összekötni a várost a múlttal. Azonban fontos feladat, hogy az emlékezés (még a negatív emlékek esetében is) méltó módon történjen. Az ilyen elemek beillesztése a modern városi környezetekbe tehát nem csak a múlt tiszteletben tartásáról tanúskodik, hanem egy olyan gazdag és sokszínű városi környezetet teremt, amely a jelen és a jövő generációk számára is inspirációval szolgálhat.

Az épített értékek tükrözik a város kulturális sokszínűségét, a terület történelmét, erősen hozzájárulnak a város identitásának formálásához és megerősítéséhez. Ezen felül pedig turisztikai attrakciókként is szolgálhatnak, amely gazdasági előnyöket hozhat a városnak, növelve az idegenforgalmi bevételeket is. Ezzel pedig például a vendéglátás nem csak a helyi lakosság, hanem az idelátogatók költségeire is alapozhatnak.

Az épített értékek megőrzése a fenntartható városfejlesztésnek is része. A meglévő épületek és területek optimális használata és beépítése a városképi együttesekbe segíthet csökkenteni az új építkezések terjedelmét és az erőforrások felesleges felhasználását. Az épített elemek megőrzése és újrahasznosítása kreatív megoldásokat kíván. A Városközpont fejlesztése során meg kell találni az egyensúlyt az eredeti értékek megőrzése és az új funkciók és igények kielégítése között.

A helyzetfeltáró munkarész alapján a Városközpont és környezete jelentős része helyi értékvédelmi terület. Az egységes kezelése tehát városképi jelentőségű is. Ezen felül pedig az alábbi védett, s ezáltal megtartásra javasolt építmény találhatóak itt:

- 2022-ben műemlékké nyilvánított két vasúti völgyhíd, vagyis a viadukt.
- a helyi védett művi értéként nyilvántartott egykori vasútállomás épülete, a mai Faluház,
- valamint a szintén hasonló kategóriába tartozó egykori vasúti épület a 1518/4 hrsz. telken.

#### **Javaslatok és feladatok az épített érték vonatkozásában**

##### **• A Viadukt méltó használata**

A közterületek kiemelt helye a Viadukt térsége. Ezen belül pedig jogosan merül fel a hidak méltó rekonstrukcióján túl az is, hogy valamilyen formában hasznosítva is legyenek. Ma a két völgyhíd közül csak az egyik van megnyitva. Kerékpárral és gyalogosan is ez köti össze síkban a patak völgyének két oldalán lévő városrészt (Városközpont – Szarvasugrás), dedikáltan pedig Budapest-Balaton kerékpárút halad rajta.

A völgyhíd térsége erősen kapcsolódik a Városközpont területéhez (fizikai és eszmei értelemben is), ugyanakkor a két építmény és a környezete önálló egységként is értelmezhető. Ebben a vonatkozásban pedig mindenképp javasolt így is kezelni. A terület használata szempontjából már az is nagy előrelépést jelentene, ha a jelenleg használaton kívüli hidat is járhatóvá lehetne tenni. Ezen túl azonban a város jelképeként, s jelentős városképi elemként komplexebb funkcióváltása és hasznosítása lenne inkább a cél.

Jövőbeni funkcióként felmerülhet a vasúti használat felélesztése is valamilyen kiépített formában, azonban ez esetben mérlegelni kell azt is, hogy a vasútnak vannak üzemi követelményei is (közlekedésbiztonság, védőtávolságok..stb.). Ezen túl pedig a vasútnak erős elválasztó hatása van két oldala irányába, amelynek visszaállítása a ma kialakult állapot szerint nem lenne kívánatos.

- A megmaradt és megőrzésre érdemes vasúti épületek funkcióváltása

A terület vasúti múltja nyomán nem csak a Viadukt maradt meg ma is a területen, hanem a Viadukt utca – Szent László utca Ybl Miklós sétány által határolt területen több további épület is. Ezek közül jelenleg csak az egykori vasútállomás újult meg, s alakult át a mai Faluházzá. A további telkek és a meglévő beépítésük a Városközpont átalakulása szempontjából kulcspozícióban vannak. Ezzel együtt javasolt az értéknek számító épületek és területek funkcióváltását végrehajtani, s a tervezett városképbe illeszteni.

### **1.5.5. A Városközpont illeszkedése a környezethez és a városszerkezeti kapcsolódási pontok biztosítása**

A települések térbeli rendszereiben az egyes városépítészeti elemek mindig összefüggésben vannak egymással. A városszövet egyes elemei meghatározzák egy-egy település vagy településrész karakterét. Az egymáshoz egy meghatározott rendben csatlakozó területek beépítései minden esetben hatással vannak egymásra. Ezt a városok tervezése során, legyen akár egy új terület beépítése, vagy egy régebbi megújítása mindig javasolt szem előtt tartani. Fontos ezért az adott területek karakterét és szerkezetét is figyelembe vevő lépték megtalálása a fejlesztések során, a környezetükhöz valamilyen elv alapján illeszkedő beépítési kompozíciók megteremtése.

Ezzel együtt pedig arról sem feledkezhetünk meg, hogy a városi szövetben különböző rendszerek hálózatai is megtalálható, amelyek alakítják a tereket. Ilyen például az utcák és terek rendszere, ahol az emberek közlekednek és áthaladnak, de a zöldfelületek hálózatai is. Ráadásul ezek több réteggént értelmezve átfedésben is vannak egymással.

A Városközpont területe mára már nem egy elzárt egysége a városnak, hanem a városi szövet szerves része, amelynek kapcsolata van a környező területekkel tömbökkel. Ezzel együtt pedig fontos kapcsolódási területei is vannak a város egyéb fontos hálózati elemeivel. Ezért fontosnak tartottuk külön célként megfogalmazni a terület városi szövetbe és a városi hálózatok rendszerébe való illeszkedést.

#### **Javaslatok és feladatok a városszerkezeti illeszkedés vonatkozásában**

- **Megfelelő lépték megtalálása a Városközpont fejlesztése során**

A Városközpont területe a városszövet része, s egy alapvetően kertvárosias kisvárosi központi területe. A terület fejlesztése és átalakulása során ezt mindenképp javasolt szem előtt tartani a tervezett beépítések karakterének kialakítása során. A központi területek sűrűsége és beépítési intenzitása általánosan mindig nagyobb, a megfelelő lépték megtalálása pedig ezt figyelembe véve egy arányos középút megtalálását jelenti. Ebben a vonatkozásban javasolt és szükséges is a lehető legtöbb funkció elhelyezéséről gondoskodni, azonban a túlépítést vagy a léptékükben jelentősen eltérő beépítési formákat javasolt elkerülni.

A Városközpont területe ráadásul alapvetően felosztható egy kb. 50-60 méter széles központi sávra, valamint az ezt körülvevő hagyományos tömbökre. A két területegység fejlesztése és jövőbeni fejlődése is szorosan összefügg egymással. Ezért a tervezés során ezt is figyelembe kell venni, s számolni az átalakulás lehetőségével, az egyes részek mai kialakult állapotától függetlenül.

- **A Fűzes-patakhoz és a túraútvonalakhoz való csatlakozás**

A Fűzes-patak völgye és a Viadukt térsége a város egyik leglátványosabb része. Ezzel együtt a Városközpont területéhez is szorosan csatlakozik, ezért nem véletlen, hogy a koncepcióalkotás része lett. Több tényező is találkozik itt egyben, hiszen műemléki-, városképi-, természeti- és közösségi tényezők is befolyásolják egyszerre. A településen áthaladó túraútvonalak is itt keresztezik a tervezési területet így kiemelt térségnek számít. A tervezés során ezekkel mind figyelembe véve javasolt kialakítani a terület jövőbeni rendeltetéseit és arcukat.

## **1.6. KÖZLEKEDÉS- ÉS KÖZMŰ FEJLESZTÉSRE VONATKOZÓ CÉLOK ÉS JAVASLATOK**

### **1.6.1. Városi közlekedési hálózat fejlesztése**

Külső közlekedési hálózati elemek fejlesztése a Városközpont közlekedésének fejlesztése érdekében:

Biztonságosabb és folyamatos infrastruktúrájú megközelítési lehetőség gyalogosan, kerékpárral és mikromobilitás eszközeivel, valamint közösségi közlekedéssel.

Ha a személyautó használaton kívül már a városközpont megközelítésére is lehet alternatívát adni, akkor jelentősen csökkenthető az autóhasználat, de ehhez reális választási lehetőséget kell kínálni. Megfelelő szélességű, a lakóterületek irányából végigvezetett járdákra van szükség (min 1,50 – 2 m széles gyalogosfelület) és a nagyforgalmú főutak keresztezésében védett gyalogátkelőhelyek kijelölése nélkülözhetetlen. A kerékpárforgalmi hálózat kiterjedése, a hálózati elemek biztonságos megoldásai (pl. közúti és gyalogosforgalomtól elválasztott infrastruktúra), a városközpont szélén is elhelyezhető, fedett kerékpártárolók és szervizelési lehetőségek szintén vonzóak az alternatív közlekedési módot választók számára. A közösségi közlekedés járatai áthaladnak a tervezési területen, ezek forgalmát fenn kell tartani és helyi járatok is indíthatók a nagyobb lakosszámú lakóterületek irányából.

A kikérdezéses vizsgálat eredménye alapján a többség legalább 2-3 napot homeoffice-ban dolgozik. Ez eredményezi a mobilitási igények csökkenését is, és elképzelhető, hogy a városon belüli közlekedéshez a lakosság szívesen választana más közlekedési eszközt is.

Külső parkolók építése (a városközpont parkolófelületei helyett, lehetőség szerint más funkciójú építményekhez kapcsolódva)

A városi közlekedési hálózat fejlesztésének elmaradhatatlan része a városközpont szélén külső parkolófelületek létrehozása. Ez az egyik fontos feltétele a városközpontban lévő, más funkcióra is használható parkolók felszámolásának és a gépjármű-forgalom csillapításának, illetve teljes kiiktatásának a városközpontból. Bár a parkolófelületek megépíthetők jelenleg be nem épített telekrészen is, a zöldfelület nagysága és a felszíni felületek jobb kihasználás érdekében inkább építménybe kell a városközpontot kiszolgáló parkolófelületeket elhelyezni. Lehet más funkciójú épületek garázsszintjeit megnyitni a közforgalmú parkolás számára is.

Akadálymentes közlekedés lehetőségének megadása

A mozgáskorlátozottakat, a látás- és hallássérülteket szolgáló eszközök, burkolatok és létesítmények minden új közlekedésfejlesztésnek részei. Különösen fontos ez olyan esetekben, amikor egy városrész részben-, vagy egészben le van zárva a gépjárműforgalom elől. Az akadálymentes parkolók és gyalogosfelületek biztosítása mellett gondolni lehet kisebb elektromos járművek közlekedtetésére a forgalomkorlátozással ellátott területen a mozgáskorlátozottak szállítására (pl. golfautók).

Burkolattípus-váltással jelezhető a „külső” és „belső” közlekedési felületek területhatára – jelezve a közlekedési módváltás területét.

Általánosan javasoljuk az egyes úthálózati elemek esetében eltérő burkolattípusok használatát, ezzel is felhívva az autóvezetők figyelmét a gyalogosok jelenlétére és a megfelelő sebesség megválasztására. Míg a külső forgalmi sávokat aszfaltburkolattal, a forgalomkorlátozott lakóutcák útpályáját és a gyalogutakat elemes burkolattal javasoljuk kiépíteni. Az elemes burkolatok aszfalttól eltérő színe, rázó- és hanghatása egyértelműen jelzi a gépjárművek vezetőinek, hogy ezeken az útszakaszokon lassabban, körültekintőbben kell haladniuk.

A csapadékvizek elvezetése, illetve helyben tartása, szikkasztása széles, nyílt, esőkert-szerű árkokkal biztosítható azokon a szakaszokon, ahol nincs zárt csapadécsatorna. Ez a megoldás (bár közterület-igénye nagyobb, mint a hagyományos

zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés helyigénye) környezetbarát, fenntartható, a növényzet és a környezet igényeinek jobban megfelelő kialakítás, mint a hagyományos megoldások, amelyek a csapadékvizek eltávolítását szolgálják. Az esőkertek tervezése különleges körületekintést igényel, támaszkodva a talajvizsgálati jelentés megállapításaira. Olyan növénykultúrák telepítendőek, amelyek alkalmasak a burkolatról lefolyó csapadékvizek megszűrésére.

## **1.6.2. Biztonságos, korszerű és emberbarát közlekedési rendszer kialakítása a Városcsözpont területén**

A városcsözpont területén belül tervezett közlekedési hálózat és forgalmi rend kialakításához az alábbi alapelveket javasoljuk betartani:

- Közlekedésbiztonság prioritás
- Közterületek újra osztása (az eltérő közlekedési módok között).
- Gyalogosközpontúság
- Gépjárműforgalom vagy teljesen kitiltva, vagy nagyon korlátozva. A gépjárművek kitiltását csak a szükséges feltételek (külső „fej”parkolók létesítése, a mozgáskorlátozottak alternatív közlekedési lehetőségének megoldása, mikromobilitási rendszer fejlesztése, kerékpártárolók létesítése, gyalogosfelületek kiterjesztése, a belső területek gazdasági kiszolgálásának és a megkülönböztető jelzést használó gépjárművek forgalmának lehetővé tétele).
- Elemes burkolatok alkalmazása.

A meglévő, gépjárműközlekedés-központú forgalmi rend megváltoztatásával érhető el a humanizált városcsözponti lét.

Ennek alapvetően három lehetséges eszköze van:

### **1. A gépjárművek teljes kizárása a városcsözpontból.**

Bár ez a megoldás csak akkor alkalmazható, ha a feltételek is biztosíthatók hozzá (külső parkolók megvalósítása, gyalogos és kerékpáros elérhetőség kiépítése, mozgáskorlátozottak közlekedése, a területen működő intézmények, illetve kereskedelmi egységek, lakóingatlanok gazdasági kiszolgálásának fenntartása), közlekedésbiztonsági szempontból a legjobb változatot jelenti és a gyalogos-központú terület egy teljesen új életminőséget jelent a közösség számára is. A megoldás számtalan előnye között van a forgalombiztonság javulása, a környezet védelme, a belső parkolók más, közösségi célra használhatósága, illetve a zöldfelületek bővítése.

A legnagyobb változást a jelenlegi helyzethez képest ez a közlekedési rendszer jelenteni, ugyanakkor a kérdőív alapján a megkérdezettek 27 %-a teljesen egyetért, további 39 %-a eltérő mértékben, de egyetért az autómentes városcsözpont ötletével és csupán 14 % utasítja el azt.

A közösségi közlekedés járműveinek áthaladása a városcsözponton (legalább az egyik irányban) mindenképpen biztosítandó.

A forgalmi rend ilyen radikális megváltoztatását már több magyarországi város is alkalmazta az utóbbi 15 évben (pl. Debrecen, Kaposvár, Győr, stb.) és a közösség szempontjából pozitív eredményt hoztak a projektek, amelyek a lakosság támogatásával jöttek létre.

### **2. A gépjárműforgalom jelentős korlátozása.**

Csak külön engedéllyel, csökkentett sebességhatárral (20 km/h) és egyirányban használható, elemes burkolattal kiépített útszakasz haladhat át a városcsözponton. A gyalogosok számára ez a változat kevésbé megfelelő, mert folyamatos gépjárműforgalom érinti majd a városcsözpontot, bár jóval kisebb forgalmi volumennel. A fejparkolókat ki kell építeni, mivel a közforgalom számára nem megnyitott a terület.



### **3. Forgalomcsillapított útszakasz vezet át a városközponton.**

Tervezői szempontból a legkevésbé javasolt, a mai forgalmi helyzeten kevésbé változtató alternatíva. A burkolatok elemes burkolattá építésével, a gyalogosfelületek kiszélesítésével, kerékpártárolók elhelyezésével, a sebességhatár 30 km/h-ra korlátozásával kisebb javulás elérhető a forgalombiztonság területén, de a felszíni parkolók egy részének meg kell maradni és nem lesz érezhető a városközpont humanizálása, a gyalogosforgalom előtérbe helyezése.

A gyalogosforgalom számára legalább 2 m széles, kétoldali járdák kiépítése szükséges különösen a közösségi közlekedési járatok megálló irányába,

A fenti alternatívák közül tervezői szempontból mindenképpen a városközpont gyalogos-központúvá tétele javasolt. A közlekedési szokások alakulása alapvetően határozza meg egy városi terület használatát és környezetét. Amennyiben a közlekedési szolgáltatások és a hálózatok átalakulnak, a közlekedők szokásai is megváltoznak.

Ha egy városközpontban egyértelmű a gyalogosok érdekeinek és lehetőségeinek előtérbe helyezése és a terület könnyen elérhető a város számos részéről alternatív közlekedési módokkal is, az sokkal vonzóbb a közösség számára és így a lakosok könnyebben elfogadják a változásokat.

### **1.6.3. Fenntartható közlekedési módok kiemelt fejlesztése**

#### **Fenntartható közlekedés fogalma, célja, alapvető eszközei:**

A fenntartható közlekedés, mint a fenntartható fejlődés és a környezetvédelem egyik alapvető eszköze a személygépjármű-használat visszaszorítását és más, környezetbarát közlekedési módokkal való kiváltását jelenti. A gyaloglás, a közösségi közlekedés és a kerékpározás mellett az úgynevezett mikromobilitási eszközök használata lehet a fenntartható közlekedésre való átállás kulcsa.

Minden település esetében cél a fenntartható közlekedési módok fejlődésének elősegítése és ezzel párhuzamosan a lakosság szemléletformálása, az alternatív közlekedési módokra való átállás elősegítése. A fenntartható közlekedési rendszer kialakítása annak érdekében történik, hogy a települési környezet biztonságosabb, egészségesebb, fenntarthatóbb és élhetőbb legyen.

Minden, a fenntartható közlekedéssel kapcsolatos fejlesztés azt a célt szolgálja, hogy az alternatív közlekedési módok választók száma növekedjen, az autóval közlekedők száma csökkenjen. Kisebb távolságok megtételére nem szükséges gépjárművet használni. További eszköz lehet bármilyen, az egyéni gépjárműhasználatot kiváltó közlekedési mód biztosítása (közösségi közlekedés, közös autóhasználat, közösségi kerékpárhasználat, mikromobilitási eszközök biztosítása/bérelhetősége egy területen belül).

A fenntartható közlekedési rendszer egy integrált, komplex rendszer, amelynek fejlesztése tudatos közlekedési módváltást igényel, ennek feltétele a közlekedők tájékoztatása a lehetőségekről és alternatívák biztosítása.

A tervezések célcsoportja főleg a jelenleg főleg autóval közlekedők, akik egy része valószínűleg nincs is tudatában annak, hogy bizonyos utakat akár kerékpárral, gyalog, vagy busszal lenne a legcélszerűbb megtennie és hogy ez egy reális alternatíva a számára. Az infrastruktúra fejlesztése, a közúthálózat kerékpárosbarát kialakítása a biztonságos közlekedés lehetőségét teremti meg, míg a szemléletformálással arra kell a figyelmet ráirányítani, hogy a módváltás lehetséges, reális, biztonságos és előnyös.

Biatorbágy városközpontjának esetében az alábbi, fenntartható közlekedési rendszerre irányuló fejlesztésekre van szükség:

- Közösségi közlekedés fejlesztési lehetőségei, az új városközpont elérhetőségének javítása a város több területéről.
- Kerékpárforgalmi hálózat és belső kapcsolatainak fejlesztése.

- Biztonságos gyalogos közlekedés fejlesztése.
- Mikromobilitási rendszer kiépítése.

Mikromobilitásnak nevezzük mindazon közlekedési eszközök használatát (kerékpárok, elektromos meghajtású kerékpárok, rollerek, gördeszkák, segway, stb.), amelyek általánosan kb. 1-2 km távolságon belül segítik az utazás céljának elérését (az „utazási lánc” utolsó elemeként, gyaloglás helyett). Budapest belső kerületeiben, az agglomeráció településeiben és a főbb turisztikai célpontoknál működnek már közösségi rendszerek (online kölcsönözhető rollerek, kerékpárok) és az elhelyezésüket segítő mikromobilitási pontok is kiépültek. Ezeknek az eszközöknek a segítségével csökken az érintett helyszíneken a gépjármű-használati arány.

Fenti javaslatok elősegítik az előzőekben megfogalmazott céloknak megfelelő Jövőkép megvalósítását:

- a Városház központ találkozási helyé válik, amely a közösségek fejlődését szolgálja,
- a Városház központ az épített- és a zöld környezet harmonikus egysége révén olyan helyé válik, ahol az emberek szívesen töltik a szabadidejüket,
- a Városház központ területén lévő elemeket úgy alakítják ki, hogy a benne lévő külső és belső terek többféle funkció vagy használat befogadására is alkalmasak.

#### **1.6.4. Közmű ellátás biztosítása és a szükséges fejlesztések megvalósítása**

A közműellátottság fontos szerepet játszik a városfejlesztésben, mivel a megfelelő infrastruktúra és szolgáltatások nélkül a területek nem tudnak hatékonyan és fenntartható módon fejlődni, de átalakulni sem. A különböző hálózatok tehát alapvetően a területek működőképességét biztosítják, így kiépítésük, működtetésük, karbantartásuk és fejlesztésük folyamatos ráfordításokat igényel. Ezzel együtt a mai várostervezésben a közművek műtárgyai a kialakítás függvényében már városképi kérdéseket is felvetnek. Ezért egy-egy fejlesztés során már erre is nagyobb hangsúlyt kell fektetni a közművek esetében.

A Helyzetfeltáró és helyzetértékelő munkarész alapján a Városház központ területének közművesítése már hosszú ideje megvalósult. A város fejlődésével a környező utcák hálózatai a folyamatosan épültek ki az egykori vasúti területek irányába. A terület felszabadulásával, s a folyamatos átalakulásával mára a terület közművekkel való ellátottsága tehát teljes mértékben kiépített és biztosított. A közművezetékek szállítási kapacitása a terület jelenlegi igényeinek ellátására megfelelő. A terület átalakulása során azonban már gondolni kell az egyes elemek átépítésére vagy esetleges háttérfejlesztések végrehajtására is, hiszen ezek alapvetően határozzák meg a terület átalakulásának sikerét.

A Városház központ átalakulása szempontjából tehát elsősorban nem a területen meglévő hálózat további fejlesztése, hanem háttér ellátási és műszaki kialakítási problémák kezelése az elsődleges cél.

#### **Javaslatok és feladatok a közművekkel kapcsolatosan**

##### **• Vízellátás**

Biatorbágy fogyasztói vízellátása jelenleg 3 forrásból megoldott, azonban így is meglehetősen kiterhelt. A belső vízelosztó hálózat képes lenne több vizet továbbítani azonban Biatorbágyra kizárólag regionális távvezetékeken keresztül érkezik víz, nyersvíz kitermelése nem történik.

A város területén több nyomászóna épült ki, a Városház központ területe ezek közül az ún. Szarvashegyi zóna területén fekszik. A zóna vízellátása a Szarvashegyi tárolóból történik, ezért a térszíni medencében tárolt víz szintje határozza meg a víznyomást.

2021-ben elkészült egy tanulmányterv Biatorbágy rövid- és középtávú vízellátásának fejlesztésére, mely több megoldási lehetőséget is vizsgált a kapacitás bővítésére. A tovább tervezésre javasolt megoldás (Kiterjesztett leválasztott zóna

ellátása az Északdunántúli Vízmű vízbázisából) alapvetően nem érinti a Szarvashegyi zónát. Azonban a város vízellátásának javításával a Városközpont ellátása is javítható.

Ezzel együtt a Városközpont fejlesztése során, s új funkciók betelepülése esetén azok vízellátási igényei mindenképp vizsgálni szükséges, már a konkrét tervek ismeretében.

A városközpont területén a tűzcsapok az előírt sűrűségben felszerelésre kerültek, a terület tűzvízellátása megfelelő. A fejlesztések, s elsősorban a közterületek átalakítása során előfordulhat, hogy bizonyos elemeket át kell helyezni, melyre a konkrét műszaki megoldások kidolgozása során kell figyelemmel lenni.

- **Szennyvízelvezetés.**

Biatorbágy területén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a hálózat által elvezetett szennyvizet a Biatorbágy területén üzemelő saját szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A városközpont területén 2 szennyvízátemelő üzemel. A Damjanich utca déli végénél üzemelő helyi kisátemelő, valamint a Határkereszt sétány északi végénél üzemelő központi átemelő, ahova az összes ipari parki kisátemelőből érkezik a szennyvíz. Ez utóbbi átemelő meglehetősen kiterhelt, és a közeljövőben az átépítése, felbővítése, esetleg a szennyvízteleppel történő közvetlen nyomóvezetékekkel történő összekötése válik szükségessé ahhoz, hogy az M1-es autópálya menti gazdasági területekre a betelepülést ne korlátozza a szennyvízszállítási kapacitás.

A szennyvíztisztító telep kapacitása Biatorbágy szennyvíztermeléséhez elegendő is lenne, de sajnos jelentős mértékű a házi ereszcatornák szennyvízcsatornába bekötése, aminek következtében csapadékosabb időszakban a szennyvíztelep kapacitását bőven meghaladó mennyiségű csapadékvízzel kevert szennyvíz érkezik a telepre. Ennek a problémának a kezelésére mindenképp javasolt megoldást találni.

- **Csapadékvíz elvezetés és árvízvédelem.**

A Városközpont területén a zárt csapadékvíz elvezető rendszer többnyire kiépült, melynek befogadója a Fűzes-patak. Ezzel együtt új építések esetén mindenképp gondoskodni kell a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről, vagy a helyben szikkasztásról.

- **Villamosenergia ellátási rendszer.**

A városközpont területén üzemelő kis- és középfeszültségű villamosenergia nyomvonalak Biatorbágy egységes rendszerének részét képezik, az ellátás alapvetően biztosított. Ezzel együtt számítani kell az energiefelhasználásban egy határozott súlyponteltolódásra, a szaporodó hőszivattyúk (légkondicionálók) következtében a villamosenergia igény megnövekedésére. Ellátási problémák ebből elvben nem keletkezhetnek, azonban az is tény, hogy a szolgáltatóknak ehhez fejlesztéseket kell végrehajtani, de cserébe adott esetben hálózatfejlesztési hozzájárulást is kérhet.

A Városközpont területének villamosenergia ellátása tehát a fejlesztésekkel együtt is biztosítható. Azonban a hálózat egyes elemei több esetben légvezetékes kialakítású, ami rontja a városképet, s a közterületi faültetést is akadályozza. Ezért a terület átalakulása során javasolt ezek földkábelbe helyezéséről is gondoskodni.

- **Gázellátás.**

A Városközpontban és környezetében középnyomású földgázhálózat üzemel. A fejlesztések nyomán esetlegesen felmerülő többletigények a meglévő hálózatból kielégíthetők. Ráadásul az energiefelhasználásban az elmúlt évek tendenciái nyomán (egyre népszerűbb hőszivattyúk, földgáz árának megugrása), további kapacitások felszabadulásával lehet számolni.

- Vezetékes hírközlési létesítmények

A Városközpont területén több szolgáltató hálózata sajnos még légkábeles kialakítású, ami a villamosenergia ellátásban már említettek alapján akadályozza az utcafásítást, valamint az utcaképet is rontja. Ezért a távközlési hálózatfejlesztést már alépitménybe fektetve javasolt kivitelezni.

- Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Biatorbágy területén valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. Ezzel együtt felmerült

## **1.7. A KONCEPCIÓ MEGVALÓSULÁSÁNAK KERETEI**

### **1.7.1. Önkormányzati szervezetfejlesztés**

A Városcsözpont fejlődésének koordinálása többcsozatos folyamat és feladat, amely során a koncepcióban elfogadott általános elvek alapján konkrétbb fejlesztési programok és tervek kidolgozása válik szükségessé. A településfejlesztési feladatokban ráadásul a tervezéstől kezdve a beruházások előkészítésén keresztül a projektek fizikai megvalósításáig valamilyen formában (közvetve vagy közvetlenül) a Polgármesteri Hivatal szinte valamennyi szervezeti egysége érintett lehet. A két legfontosabb ezek közül a mai szervezeti rendszerben a Főépítész és főépítész csoport valamint a Műszaki Osztály. A fejlesztések végrehajtását program szinten alapvetően javasoljuk az Önkormányzat meglévő hatásköreibe integrálva biztosítani, ahol az egyes projektek megvalósításához szükséges tervezetek kidolgozását az illetékes osztályok végzik.

Ezzel együtt a terület pozitív irányú átalakulásának sikeressége érdekében javasolt a fejlesztéseket összefogó szervezet meghatározása, amely a kezébe véve a koncepciót, a fejlesztést koordinálva az operatív menedzsment feladatokat ellátja.

A településfejlesztési feladatok ellátása folyamán az adott kérdésekben a döntéshozatal természetesen a Képviselő-testület hatásköre, helyben a Pénzügyi és Városcsözpontfejlesztési Bizottság előkészítő munkája nyomán. Ezen felül az éppen adott témában releváns bizottság figyelemmel kíséri a városfejlesztés helyzetét, együttműködik az adott területeken tevékenykedő nem önkormányzati- és civil szervezetekkel.

### **1.7.2. A városcsözpont fejlesztés intézményi feltételei<sup>5</sup>**

A Városcsözpont koncepciózus megvalósítása érdekében javasolt a tevékenységet fő hivatásként művelő szakember alkalmazása vagy meglévő hivatalbeli státusz kiegészítése a Fő téri projektmenedzseri feladatokkal. A feladatbővítés akkor aktuális, ha a fejlesztések nagyobb méreteket öltenek, és a projektek megvalósítása igényli a térbeli és időbeni összehangolást. Ezt a feladatot intézői munkakörnek nevezzük. A közösségépítés szempontjából fontos, hogy minden ötletet, szándékot meg kell ismerni, egyet sem szabad veszni hagyni. Ezért, kiemelt jelentőségű az intézői státusz létrehozása. Az „intéző” terepmunkát végez, segíti, tehermentesíti a településvezetők, hivatali munkatársak tevékenységét, valós projektgazda (menedzseri) funkciót tölt be.

Finanszírozása önkormányzati vagy pályázati forrásból történhet. Ha eredményesen működik, később sikerdíjas vállalkozás is lehet. A küldetése, hogy feltárja a hasznosítható ötleteket, szervezze a megvalósítást és igazgassa, „terelje” a szereplőket a mindennapokban. Az „intéző” koordinálja a Fő tér környezetében a szomszedsági együttműködések a lakosság körében és az üzleti, intézményi (Faluház, egészségügyi intézmények stb.) szférában. Folyamatosan keresi a hazai és uniós fejlesztési forrásokat, adatbázist hoz létre a projekttel kapcsolatban, kezeli az informatikai rendszert, megteremti a közvélemény tájékoztatási módját.

Az intéző bérét, működési költségeit az önkormányzatnak, illetve, ha ez meghaladja a kereteket, akkor pályázati források segítségével szükséges finanszírozni. Státusza lehet mind szerződéses, mind sikerdíj alapú is. A projekt sikeres kibővülésével később önálló vállalkozássá is kinőheti magát, amelyben fontos szempont az önkormányzati, ill. közösségi tulajdonrész létrehozása annak érdekében, hogy a Fő tér rehabilitációjának organikus folyamata ne térüljön el a koncepcionális céloktól, jövőképtől.

<sup>5</sup> A munkarészben felhasználtuk a 2016-ban készült, az önkormányzat által elfogadott, jogszabályban rögzített „Biatorbágy Város Integrált Településfejlesztési Stratégia – 2014-2020 (ÉrtékTérkép Kft. 2016)” c. dokumentum városcsözpont fejlesztésre vonatkozó anyagait.

Fő feladatai, tevékenységi köre, tehát:

- hazai és uniós pályázati források figyelése, a pályázati dokumentációk elkészítése/elkészíttetése, majd az elnyert források adminisztratív ügyeinek intézése
- önkormányzati kedvezmények, ösztönzők kidolgozása és egyeztetése a településvezetőkkel annak érdekében, hogy a Fő tér környékén kedvező feltételekkel lehessen vállalkozást, üzleti tevékenységet kezdeni, eredményesen folytatni
- helyi vállalkozásalapítás körülményeinek feltárása, már aktív és potenciális szereplők felkeresése, a vállalkozás alapítás körülményeinek tisztázása céljából
- szakképzettség, speciális tudások (kreativitás, innovációs készség stb.) felmérése, hasznos ötletek begyűjtése, javaslattétel közösségek, alkotócsoportok szervezésére
- potenciális befektetők, fejlesztők megkeresése
- „virilista klub és rendezvények”, vagyis a legnagyobb helyi adózók, ismert közéleti emberek, művészek, tudósok rendszeres jelenlétének szervezése, kapcsolattartás üzleti, művészeti, tudományos körökkel, vállalkozókkal
- koordináció a településvezetés, a lakó- és vállalkozói közösségek, intézmények, gazdasági szervezetek, szolgáltatók között
- rendezvények és fórumok szervezése, részvétel a megvalósításban
- üres, be nem épített, illetőleg értékesítendő ingatlanok nyilvántartása, hasznosíthatóságuk felmérése, a hasznosítás bonyolítása, érintett ingatlanok felújítása és piacképesé tetele, a felújítási és üzemeltetési költségeinek és piaci árának becslése,
- önkormányzati ingatlanvásárlás, értékesítés bonyolítása, az ingatlanok ár/érték változásainak, a piaci trendek figyelemmel kísérése.
- adatbázis létrehozása és naprakész működtetése a projekttel kapcsolatban, az informatikai rendszer kezelése, a közvélemény tájékoztatási módjának kialakítása és működtetési

### **1.7.3. Vállalkozás Fejlesztési Körzet**

A közterek általában, és különösen Fő tér a közélet és a magánélet hagyományos színtere, Akkor töltik be hivatásukat, ha keretet adnak harmonikus együttélésüknek. A köztér, a köztulajdonú ingatlan állapota meghatározza a magántér, a magáningatlan használhatóságát. A köztér infrastruktúrája, funkcionális gazdagsága, minősége, látványa megjelenik az ingatlanok piaci értékében. A közterület tehát ingatlanérték meghatározó tényező, a Fő tér állapota, használata, funkciója pedig az egész település megítélésére kihat.

Az angolszász világban bevett gyakorlat Vállalkozás Fejlesztési Körzetek (VFK) létrehozása egyes városi zónák, utcák üzleti életének felpozícióba hozása céljából, onnan terjedt el világszerte (Business Improvement District – BID). A Vállalkozás Fejlesztési Körzet (VFK) partnerségi megállapodás. A helyi önkormányzat és a vállalkozások szövetkeznek az üzleti- és lakókörnyezet minőségének javítására, és amelynek végső haszonélvezője az adott körzetben élő közösség.

A vállalkozások a helyi adón felül további befizetési kötelezettségeket vállalnak, és a VFK-t e többletből létrehozott közös pénz által finanszírozzák. Ugyanakkor ezáltal beleszólást nyernek az így létrejövő pénzalapok felhasználásába. Az adózók tehát maguk döntenek el, milyen többlet terheket vállalnak, és mire használják fel a befizetett összeget.

A VFK létrehozásának ideális helyszíne a városközpont, Biatorbágyon a Fő tér körzete. A következő táblázatos formában bemutatjuk a VFK-k előnyeit a vállalkozások és az önkormányzat szempontjából.



**BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**  
**02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ**

VÁLLALKOZÁSOK	ÖNKORMÁNYZATOK
A vállalkozások döntést hoznak arról, hogy milyen célok érdekében, milyen projektek finanszírozására és milyen összeg erejéig kívánnak hozzájárulni a VFK-t finanszírozó adó többlet befizetéséhez.	A helyi önkormányzatnak lehetősége nyílik a helyi adón felül többletforrások szerzésére, amelyeket az egyeztetett projektek keretében, a helyi közösséget szolgáló befektetések finanszírozására használ.
A VFK-t finanszírozó adó többlet külön számlára kerül, és kizárólag az egyeztetett projektek finanszírozására használható fel.	A VFK kölcsönösségen alapul. Az önkormányzat akkor válik felelőssé a VFK projekt megvalósításáért, ha megkapja a vállalkozók támogatását.
A VFK szerződést előre megállapodás szerint meghatározott időnként meg kell újítani.	Önkormányzatnak vétőjoga van, ha a VFK működtetése egyes adózók esetében igazságtalan vagy nem a szerződéses feltételek szerint működik.
Változatos finanszírozási módokra van lehetőség: adományok, hozzájárulások, önkéntes munka, szponzoráció, rendezvények bevételei stb.)	Önkormányzat felelős a VFK-pénzek begyűjtésében, segíti a VFK-t a helyi gazdaságfejlesztésben kitűzött céljai elérésében.

Az adóbefizetésének értelmét, hasznosságát a tulajdonos közvetlenül érzékeli, ami alapján jogot formál a környezet, a Fő tér alakításába is (pl. forgalomcsillapítás, zöldfelület, közös portálok alakítása, marketing révén). Minél többet áldoznak rá, annál egyedibb, vonzóbb lehet a tér. Minél vonzóbb a köztér, annál több látogató lesz jelen, annál nagyobb lesz a költés, ezáltal értékesebbek lesznek az ingatlanok is. Minél többen vannak bevonva, annál kisebb lesz a fajlagos költség, annál tágasabb lesz a közösségi tér.

Alapvető érdek a Fő tér környéki lakóközösség bevonása a fejlesztésekbe és a VFK tervezett tevékenységébe. A lakók bevonása elsősorban az állandó lakhatás körülményeit hivatott egyeztetett módon megoldani (közbiztonság javítása, graffitik, hajléktalanok kezelése, felújítások bonyolítása, reklámtevékenység kezelése, nyitvatartások stb.)

Ha ezek az együttműködési formák létrejönnek, akkor nagy esély mutatkozik arra, hogy a lakó, a tulajdonos, az intézmények, az önkormányzat minél inkább a magáénak érezze a Fő tér környéket. Megjegyzendő, hogy az alkalmazott módszerek és a szervezés, a konfliktusok kezelése időigényesek, előzetes és rendszeresen ismételt felméréseket, megkereséseket, hatékony kommunikációt feltételeznek.

A városközpont-fejlesztési koncepció és a megvalósítási feladatok ellátására, a Fő tér, ill. Városközpont átalakulásának menedzselésére, beleértve a Vállalkozásfejlesztési Körzet megalakítását is, javasoljuk egyfelől az intézői státusz létrehozását, vagy ha ez nem megfelelő, akkor egy ideiglenesen felállított, a fejlesztésekkel foglalkozó csoport, pl. stratégiai munkacsoport (SMCs) létrehozását, amely egy már meglévő hivatali szervezeti egység kibővítésével, vagy önkormányzati tulajdonú cég fejlesztésével, esetleg új létrehozásával jöhetne létre. Fő feladata a fejlesztések előkészítése, szervezése, pénzügyi és időbeli ütemezése, tájékoztatás, szükség szerint külső szakértők bevonása a tervezési folyamatba.

Ezen felül a koncepció és a fejlesztések program szintű végrehajtásának koordinációjára javasoljuk, hogy az önkormányzat előjárói, a hivatal érintett osztályainak vezetői, a városfejlesztéssel foglalkozó önkormányzati intézmények és cégek képviselői rendszeresen tartsanak egyeztetést (koordinációs tanács), a helyzetnek megfelelően külső szakértők bevonásával is.

A Városközpont területén és környezetében a tulajdoni viszonyok vegyesek, de a központi sávban jelentős önkormányzati tulajdonok is vannak. Mindemellett a terület átalakulásának sikere nagyban függ attól is, hogy az Önkormányzat hogyan tudja egyeztetni és bevonni a terület fejlesztésébe a magánszektor szereplőit. Ebben a vonatkozásban a feladata ezért kettős. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében saját fejlesztéseket tud kezdeményezni és megvalósítani. Ezzel együtt azonban fontos feladat, hogy a magántulajdonban lévő telkek esetében is ösztönözze, támogassa, szabályozza és előremozdítsa a fejlesztéseket.

#### **1.7.4. Városfejlesztő Társaság modell**

A városközpont fejlesztésének további szintje az integrált város- és gazdaságfejlesztési célú modell, amelyet az előzőek pozitív tapasztalatai, eredményes működése alapján hoznak létre. A modellben az együttműködés kiteljesedik, a megvalósítás sokszereplőssé válik. A Városfejlesztő Társaság az előző – intézői/projektgazdai – fázis feladatait látja el bővített és professzionális módon. Megjegyzendő, hogy városfejlesztő társaság már volt Biatorbágyon, amely a tízes évek végén megszűnt. Az itt javasolt modell nem a korábbi konstrukciót támasztaná fel azonos módon, hanem a gazdasági formát alkalmazná, amely alkalmas a közösségi és településszintű (önkormányzati) érdekek együttes érvényesítésére piaci körülmények között a vállalkozói közeg bevonásával.

Ez a modell a közsféra kezdeményező, településfejlesztést alakító politikáját feltételezi, ami különösen a projekt indításakor többletköltséggel jár az önkormányzat szempontjából. Figyelembe véve, hogy minden szervezeti átalakítás legfőbb célja, hogy bevételtermelő gazdasági tevékenységek és szolgáltatások induljanak el, multiplikátor hatás kiváltásának céljával. Így a tervezett kiadások mind a projekt, mind a települési szinten közép- és hosszú távon megtérülnek, közösségi szinten értéknövelő hatást fejtenek ki.

A városfejlesztő társaság tartja a kapcsolatot a helyi vállalkozásokkal, intézményekkel, rendszeres konzultációt folytat, mire van szükségük az önkormányzat, ill. más intézmények számára, továbbá a társaság is folyamatosan figyeli a pályázati lehetőségeket, kapcsolatot épít a minisztériumokkal, hatóságokkal, érdekképviselői szervezetekkel. Tevékenységére, feladatkörére ugyanazok az ismérvek vonatkoznak, mint az intézői státusz esetében, amiket nagyobb professzionalitással végez. Ez a szervezeti konstrukció is kiválóan alkalmas arra, hogy pályázati forrás megszerzése esetén a Kft. megfeleljen a városfejlesztő társasággal szemben elvárt követelményeknek, amennyiben az aktuális pályázati kiírás máshogy nem rendelkezik.

A modellben ugyanúgy van létjogosultsága az előző modellben részletezett hivatali koordinációs tevékenységnek, amely a várhatóan növekvő feladatok miatt kifejezetten a döntés-előkészítésre, a hivatalon belüli koordinációs feladatok ellátására hivatott.

#### **1.7.5. Városközpont-fejlesztési Alap**

A városközpont, ill. a Fő tér fejlesztése, rehabilitációja – a beavatkozás mértékétől függően – nagyobb és építkező fejlesztési források létrehozását is igényelheti. Egy lehetőség ún. Városközpont-fejlesztési Alap létrehozása a városközpont területére fókuszálva a fejezetben kifejtett célok pénzügyi segítése céljából. A bevételi oldal a helyi tulajdonosok hozzájárulásaiból, illetve más befizetésekből, felajánlásokból tevődne össze, mint bármely más területi vagy tematikus pénzalap esetében az országban. Az alapok – mérettől függően – az összegyűjtött források helyi felhasználásával hozzájárulnak a vállalkozások és lakossági közösségek fejlesztési céljainak végrehajtásához.

Az alapképzés elve, módszere, célja, működése hasonló a Vállalkozásfejlesztési Körzet konstrukciójához. A különbség a területi kiterjedésben és a résztvevők számában, összetételében jelentkezik.

#### **1.7.6. Monitoring rendszerek kidolgozása**

A Városközpont fejlesztésének nyomon követésére javasolt egyfajta előrehaladási szisztémát kidolgozni. Erre lehet alkalmas a monitoring rendszer meghatározása, amely egy folyamatos adatgyűjtésen alapuló ellenőrző tevékenység. Mindez annak érdekében történik, hogy az Önkormányzat információkhoz jusson az adott tevékenységek, jelen esetben a fejlesztési dokumentumokban foglalt célkitűzések, és az ez alapján kidolgozott konkrétabb projektek megvalósításával kapcsolatban. Szükség esetén pedig arra is szolgál, hogy akár menet közben is befolyásolhassa azok alakulását. A monitoring lényege az információk folyamatos visszacsatolása, és beépítése az éppen aktuális elemek, projektek, programok végrehajtásába.

## 1.8. TOVÁBBI JAVASLATOK A PROGRAMALKOTÁSHOZ

### 1.8.1. Átalakulási index – a Városközpont átalakulásának időben prognózisa

Az átalakulási index elemzésnek a lényege, hogy a Városközpont egyes területrészeit aszerint osztályozza, hogy az átalakulás valószínűsíthetően időben milyen ütemben fog megtörténni, figyelembe véve azt is, ha egy terület átalakulása nem tervezett. A tervlap tehát azt mutatja be, hogy az egyes területrészekben milyen távon számolhatunk átalakulással, s ebben a vonatkozásban természetesen szubjektív elemeket is tartalmazhat, de összességében mégiscsak jól érzékelteti az elvégezhető feladatok időrendjét. Külön megjegyzendő, hogy az átalakulás illetve a fejlesztés nem szükségszerűen jelenti azt, hogy a jelenlegi beépítést vagy rendeltetéseket feltétlen le kell bontani vagy meg kell szüntetni s újat kell telepíteni a helyére. Sokkal inkább azt, hogy feladat van vele.

Az átalakulási index elemzés során az egyes kategóriákba soroláshoz az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- milyen mértékben beépített, mennyi erőfeszítést jelent a terület előkészítése,
- milyen minőségben beépített, mennyire jó az épületállomány a területen,
- milyen a tulajdonosi szerkezet, mennyire tud az Önkormányzat maga dönteni az átalakulásról.



6.1. ábra: Átalakulási index

A tervlapon ábrázolt átalakulási indexet az alábbiak szerint csoportosítottuk:

#### 1. ELSŐDLEGESEN ÁTALAKULÓ TERÜLETEK

Ebbe a kategóriába soroltuk azokat a használaton kívüli, vagy jellemzően beépítetlen területeket, amelyek átalakulása elsődlegesen várható. Ezek közül több a Városközpont fejlesztése szempontjából kulcspozícióban van. Ezért a teljes terület szempontjából alkalmasak lehetnek az átalakulás motorjaiként szolgáló fejlesztések megvalósítására is.

#### 2. RÖVID TÁVON ÁTALAKULÓ TERÜLETEK

Az elsődlegesen átalakuló területek mellett az ebbe a kategóriába sorolt területeken érhető el átalakulás, kb. az elkövetkező 5-8 évben. Ugyanakkor a területek fejlesztése a tulajdoni szerkezet, miatt vélhetően lassabban fog elindulni.

Ugyanakkor szerkezetileg kiemelt pozícióban lévő területekről van szó, ahol a fejlesztési irányok ismeretében az átalakulás ösztönzése, elősegítése fontos feladat lehet.

### 3. KÖZÉPTÁVON ÁTALAKULÓ TERÜLETEK

Az ebbe a kategóriába sorolt területek fejlődése vagy átalakulása vélhetően csak kb. 10 éven túl történik meg a Városközpont fokozatos fejlődésével. Ugyanakkor pozíciójuk miatt nem zárható ki, hogy az elsődlegesen és rövid távon átalakuló területekkel ezek is funkciót váltanak, új funkciókkal bővülnek, vagy részben át is épülnek.

### 4. HOSSZÚ TÁVON ÁTALAKULÓ TERÜLETEK

A jelenlegi beépítés nagyrészt kialakultnak tekinthető, azonban a Városközpont fejlődésével és az ingatlanok értékének növekedésével együtt a részleges, vagy teljes funkcióváltással hosszabb távon mindenképp érdemes számolni és tervezni vele, még akkor is, ha az csak 20 éven túl történik.

### 5. NEM ÁTALAKULÓ - MEGMARADÓ TERÜLETEK

A jelenlegi beépítésben, vagy a terület használatában nem várható, s nem is javasolt változás. Ezek kialakult és funkciójukban is jól működő vagy rögzített területek, melyek esetében a feladat elsősorban a jó állapot megőrzése, valamint azok minőségi fejlesztése. Ezek a területrészek egyszersmind igazodási pontok is a környezetük tervezése, átalakulása számára.

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

**MELLÉKLETEK**

**1. MELLÉKLET: A KONCEPCIÓ CÉLRENDSZERÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

**JÖVŐKÉP**

- a Városcsözpont olyan egységévé válik a városnak, amely segít kapcsolatot találni az itt lakóknak a várossal,
- a Városcsözpont találkozási helyé válik, amely a közösségek fejlődését szolgálja,
- a Városcsözpont az épített- és a zöld környezet harmonikus egysége révén olyan helyé válik ahol az emberek szívesen töltik a szabadidejüket,
- a Városcsözpont egy alapvetően kertvárosias kisváros központi helyévé válik, figyelembe véve ennek léptékét,
- a Városcsözpont kiindulóponttá válik a városba érkezők számára, ahol megismerhetik a város,
- a Városcsözpontban olyan funkciók találnak helyet, amelyek az itt élők mindennapjait segítik és színesítik,
- a Városcsözpont funkcióbővítése hozzájárul ahhoz, hogy az emberek helyben költsek el a pénzüket,
- a Városcsözpont területén lévő elemeket úgy alakítják ki, hogy a benne lévő külső és belső terek többféle funkció vagy használat befogadására is alkalmasak,
- a fejlesztések nyomán a múlt emlékei és épített értékei sikeresen és méltó módon integrálódnak a Városcsözpont egységébe.

**A JÖVŐKÉPET MEGHATÁROZÓ CÉLOK**

**GAZDASÁGI- ÉS TÁRSADALMI KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ CÉLOK**

VÁLLALKOZÁSBARÁT KÖRNYEZET MEGTEREMTÉSE

RÉSZVÉTEL A KÖZÖSSÉGI ÉLET SZERVEZÉSÉBEN

**VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ CÉLOK**

VÁROSI SZOLGÁLTATÁSOK ÉS FUNKCIÓK BŐVÍTÉSE A VÁROSKÖZPONT TERÜLETÉN	KÖZTERÜLETEK MINŐSÉGI FEJLESZTÉSE, HUMANIZÁLÁSA ÉS EGYSÉGES VÁROSÉPÍTÉSZETI ARCULAT MEGTEREMTÉSE	ZÖLDFELÜLETEK INTEGRÁLÁSA A VÁROSI KÖRNYEZETBE	ÉPÍTETT ÉRTÉKEK MÉLTÓ MEGŐRZÉSE ÉS FEJLESZTÉSE	A VÁROSKÖZPONT ILLESZKEDÉSE A KÖRNYEZETHEZ ÉS A VÁROSSZERKEZETI KAPCSOLÓDÁSI PONTOK BIZTOSÍTÁSA
---	--	--	--	---

**KÖZLEKEDÉS- ÉS KÖZMŰ FEJLESZTÉSRE VONATKOZÓ CÉLOK**

VÁROSI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT FEJLESZTÉSE	BIZTONSÁGOS, KORSZERŰ ÉS EMBERBARÁT KÖZLEKEDÉSI RENDSZER KIALAKÍTÁSA A VÁROSKÖZPONT TERÜLETÉN	FENNTARTHATÓ KÖZLEKEDÉSI MÓDOK KIEMELT FEJLESZTÉSE	KÖZMŰ ELLÁTÁS BIZTOSÍTÁSA ÉS A SZÜKSÉGES FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSA
--	---	--	---



## **2. MELLÉKLET: A TERVEZÉST SEGÍTŐ LAKOSSÁGI KÉRDŐÍV EREDMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

### **A kutatás és a kérdőív célja**

A települések tervezésében ma fontos szerepe van a társadalmasításnak. Ez azonban a gyakorlatban általában azt szokta jelenteni, hogy már egy lényegében kidolgozott tervet, tervdokumentációt véleményezhetnek az érintettek és az érdeklődők. A Városközpont Fejlesztési Konceptiójának kidolgozása során az Önkormányzat ettől eltérő gyakorlatot szeretett volna megvalósítani. Ezért a javaslatok és a tervek kidolgozása során a részvételi-, vagy másképpen a közösségi tervezés eszközeit is alkalmazzuk.

Fontosnak tartottuk és tartjuk továbbra is, hogy a tervezés nyomán a helyi szereplők is elkezdjenek gondolkodni az élőlhelyükről, környezetükről, s a tervezés folyamatában mondják el, hogy milyen igényeik és szükségleteik vannak, ezzel segítve a megfelelő irányok meghatározását. Ennek egyik elemeként kidolgoztunk egy 16 kérdésből álló kérdőívet. A kérdőív összeállításában az Önkormányzaton és a tervezőkön kívül a munkafolyamatban személyesen résztvevő civil csoport, a Koordinációs Csoport is részt vett.

A kérdőív elsődleges célja a tervezők számára, hogy információkat kapjanak a város és ezen keresztül a Városközpont használatáról.

Ezen belül:

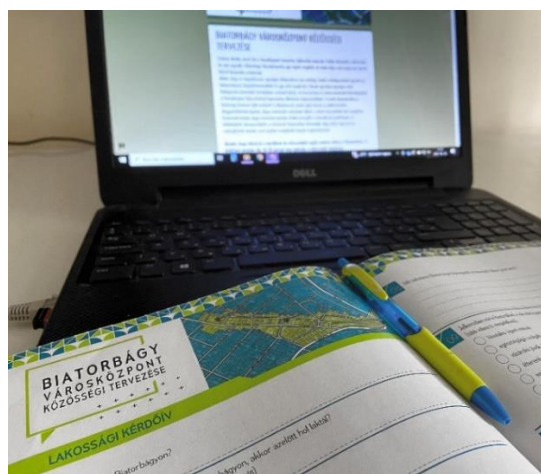
- a lakóhely használatáról a mindennapi életben, a lakóhely és a munkahely viszonyáról, (miként töltik a mindennapjaikat az ingázók, az otthon maradó személyek, kismamák, homeoffice-ban dolgozók, illetve a fiatalok, diákok)
- a szabadidő eltöltési szokásokról illetve igényekről,
- a Városközpont jelenlegi és jövőben elvárt használatáról.

### **A kérdések típusai és a feltett kérdések**

A kérdőív összeállításánál ügyeltünk arra, hogy az egyes kérdés típusok megfelelő arányban legyenek. A kérdések között szerepeltek célzottan a témához fűződő kérdések, de olyanok is, amelyek statisztikai szempontból érdekesek.

Bár az igények és a vélemények kifejtését a nyitott kérdések („kifejtős kérdések”) teszik leginkább lehetővé, ezek a kiértékelést nehezíthetik. Ettől függetlenül ezt a típust is alkalmaztuk.

Olyan esetben ahol már egy előzetes gondolat volt a fejlesztés irányára, ott a Likert-skálát alkalmaztuk, ahol egy állítással való egyetértés mértékét, vagy egy vélemény helyeslését kellett a válaszadónak kifejeznie.



A kérdőív 16 db kérdést tartalmazott, a teljes kérdőív az 1. mellékletben megtalálható. A kitöltés anonim volt, a válaszadás önkéntes, s a megjelölt szerint kb. 15-20 percet vett igénybe.

### **A kitöltés módja és időtartama**

A kérdőív kitöltésére online formában egy google űrlapon (<https://forms.gle/iMotNK9GgsnsJHbo0>) volt lehetőség. Ennek előnye, hogy az érkezett válaszokat részben a program feldolgozza.

# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

A másik lehetőség a papír formátumú kitöltés volt. A kitöltőív a Biatorbágyi Körkép nyomtatott változatában, mellékletként jelent meg. A válaszok leadása a kihelyezett gyűjtő dobozba történt, az alábbi helyszíneken:

- Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a),
- Juhász Ferenc Művelődési Központ (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 1.),
- A Posta épületében (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 5/a),
- A Városünnep időtartama alatt (2023. június 16-18.) az Önkormányzat sátoránál.

Az online és a papír kitöltésre 2023. június 16.-ától 2023. július 3.-a 18:00 óráig volt lehetőség. A kijelölt határidőn belül az online felületen 240 db, míg papír alapon 24 db kitöltött kérdőív érkezett vissza, vagyis összesen 264 db vélemény.

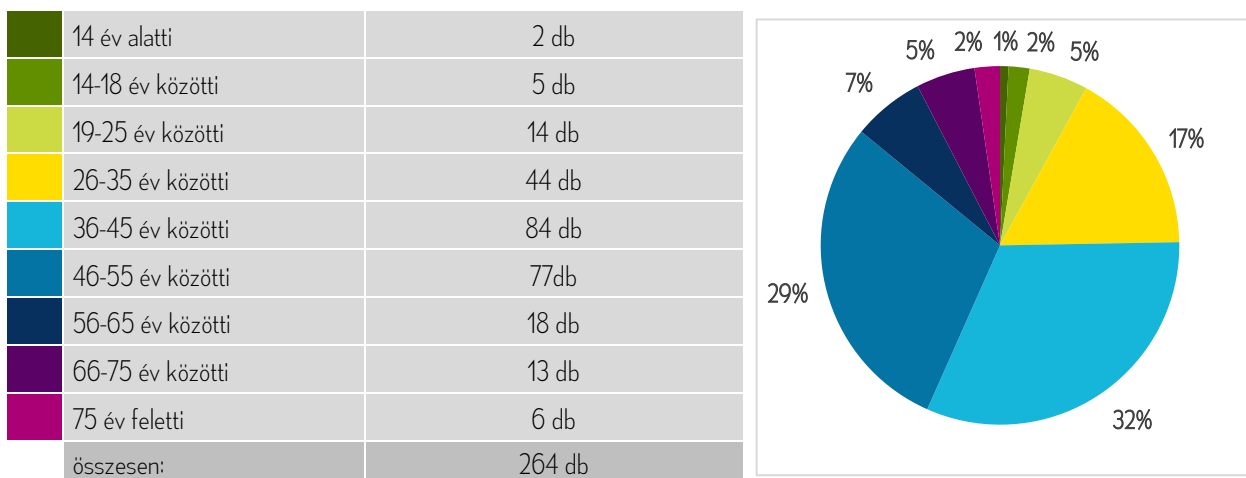
### A válaszadók összetétele

#### 16. Melyik korcsoportba tartozol?

Az összesítés alapján csak egy valaki nem válaszolt erre a kérdésre, így 263 db válasz érkezett a kérdésre.

A kitöltők jelentős része a 36-45 év és a 46-55 év közötti korosztályból került ki, a válaszadók 61% ide tartozik. Jelentős ezen felül a 26-35 év közötti korcsoport aktivitása is. Megállapítható tehát, hogy a kitöltők jelentős része az aktív korúak és a fiatal felnőttek közé tartozik. A fiatalok aránya összesen 3%, a 20-as éveik első felét töltők pedig 5%-ban képviseltették magukat. A nyugdíjas korúak részvétele 7% volt.

A részletes százalékos értékeket az 1.1. ábra mutatja be.



1.1. ábra: A válaszadók korösszetétele

#### 04. Mivel foglalkozol a hétköznapiakban?

Az összesítés alapján erre a kérdésre 263 db válasz érkezett.

A válaszadók jelentős része a hétköznapiakban dolgozik (76%). Kismamák, vagy olyanok, akik kisbabával éppen otthon töltik az idejüket 14-en válaszoltak, ez arányaiban 5%. Az kitöltők közül 23-an jelölték be, hogy nyugdíjasok, mely összesen 9%. Ebből 5 személy az 56-65 év közötti, 12 személy a 66-75 év közötti, s 6 személy a 75 év feletti korosztályba tartozik.

A Biatorbágyon dolgozók és tanulók jelentős többsége gépjárművel közlekedik, s csak kisebb része kerékpárral, rollerral vagy gyalog, autóbusszal pedig elenyésző.

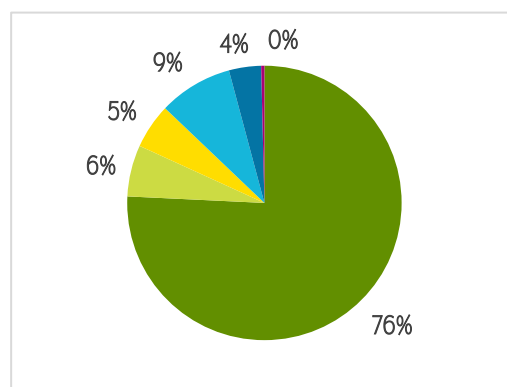
A Budapesten és a környező településeken dolgozók és tanulók nagy aránya szintén gépjárművel közlekedik, de itt már jelentős a vasút használata is. Alacsonyabb mértékű ehhez képest az autóbusszal közlekedők száma, kerékpárt és rollert pedig csak másodlagosan, kiegészítő közlekedési eszközként használnak.

# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

A részletes százalékos értékeket az 1.2. ábra mutatják be.

Dolgozom	201 db
Tanulok	16 db
Kismama vagyok/kisbabával vagyok otthon	14 db
Nyugdíjas vagyok	23 db
Háztartásbeli vagyok	10 db
Munkanélküli vagyok	1 db
összesen:	264 db



1.2. ábra: A válaszadók hétköznapi tevékenysége

## A válaszadók és a „városbaköltözés”

### 01. Mióta élsz Biatorbágyon?

A kérdéssel az volt a cél, hogy fel tudjuk mérni a válaszadók összetételét arra vonatkozóan is, hogy mióta a lakóhelye Biatorbágy. Ezen belül külön megnéztük, hogy hányan vannak azok, akik már születésük óta, vagy kisgyerekkoruk óta a városban élnek. Ez alapján 65 kitöltőtől érkezett ilyen válasz. A válaszadók közül 19 volt, aki 1 éve vagy annál kevesebb ideje lakik itt.

A részletes adatokat a 2.1. ábra mutatják be:

időtartam	válaszadók száma (db)	további információ/megjegyzés
0 – 5 éve	54 db	ebből 19 db aki 1 éve, vagy annál kevesebb ideje
5 – 10 éve	38 db	-
10 – 15 éve	34 db	-
15 – 20 éve	32 db	ebből 6 db aki születése, vagy kisgyerekkora óta
20 – 25 éve	28 db	ebből 8 db aki születése, vagy kisgyerekkora óta
25 – 30 éve	16 db	ebből 6 db aki születése, vagy kisgyerekkora óta
30 – 35 éve	9 db	ebből 2 db aki születése, vagy kisgyerekkora óta
35 – 40 éve	12 db	ebből 9 db aki születése, vagy kisgyerekkora óta
40 – 45 éve	6 db	ebből 3 db aki születése, vagy kisgyerekkora óta
45 – 50 éve	15 db	ebből 14 db aki születése, vagy kisgyerekkora óta
50 évnél régebb óta	20 db	ebből 17 db aki születése, vagy kisgyerekkora óta
összesen:	264 db	

2.1. ábra: A válaszadók hétköznapi tevékenysége

### 02. Ha nem születésed óta élsz Biatorbágyon, akkor azelőtt hol laktál? (város, illetve Budapesten belül kerület elegendő)

A beköltözés időpontján kívül az is érdekelt minket, hogy jellemzően honnan költöznek ide, Biatorbágyra. A válaszadásnál vagy az adott várost, vagy a Fővároson belül kerületet kértünk megadni. Ettől függetlenül van, aki csak Budapestet jelölte meg (25 db). A kérdésre 176 db válasz érkezett.

A Budapestről ide költözők száma összesen 133 db volt. Ebből kiemelkedően magas arányban Budapest 11. kerületéből érkeztek (39-en). Ezek mellett a további budai kerületekből összesen 32-en (Budapest 1., 2., 3., 12. és 22. kerületek), míg a pesti belső kerületekből 26-an (Budapest 5., 6., 7., 8., 9. és 13. kerületek) laktak korábban.

A nem a Fővárosból érkezők száma 43 db volt, melyből 21 db Biatorbágy 20 kilométeres körzetében (légvonalban) lévő településről való volt (Bicske, Budakeszi, Budaörs, Diósd, Gyúró, Halásztelek, Herceghalom, Százhalombatta, Tárnok, Úny). A további 22-ből 20 fő az ország különböző területein, míg 2 fő külföldön élt azelőtt.

### **Otthonról dolgozásra vonatkozó szokások - homeoffice**

A koncepcióalkotás során a város használatát a lakás-munka-rekreáció hármas egységének szemszögéből is vizsgáljuk. Mindennapi életünket e három tevékenység helyszínein töltjük, s ideális esetben minél kevesebb időt töltünk a helyszínek közötti utazással. A megközelítés a kompakt város elméletéből ered, a hármas egység összefüggései alapján konkrét szituációkat írhatunk le. Értékelésként pedig következtetéseket vonhatunk le adott városok jelenlegi helyzetéről, használatáról, kompaktsági szintjéről.

Biatorbágy esetében ez az alábbiak szerint alakul:

**LAKÁS** - A város szempontjából meghatározó a lakófunkció, az emberek szívesen választják lakóhelyként. Ennek összetevői a főváros közelsége mellett a nyugodt környezet, a természeti környezethez való közelség, az élhető lépték. Népszerű lakóhely, s agglomerációs településként sok a városból kiköltözők száma. Az ideköltözőket itt lakókat tehát természetesen elsősorban az „lakás” köti ide.

**REKREÁCIÓ** - A rekreációhoz, vagy másképpen a szabadidő eltöltéshez sok elem kapcsolódik, már csak azért is, mert ez mindenkinek mást és mást jelent. A rekreációhoz, vagy másképpen a szabadidő eltöltéshez sok elem kapcsolódik. Már csak azért is, mert ez mindenkinek mást és mást jelent, ráadásul sok olyan dolgot intézünk ekkor, ami nem kifejezetten a pihenéshez kötődik. A város ebből is kínál számos lehetőséget, szolgáltatást, programot. Ezzel együtt az itt lakók ezeket részben helyben, részben pedig utazással érik el.

**MUNKA** - Ezzel együtt általánosságban elmondható, hogy a munkavégzés az itt lakókat nem feltétlenül köti a városhoz, amely egy adottság. A „munka” miatt a legnagyobb arányú tehát az ingázás, mely természetesen összefügg a város helyzetével és a Főváros közelségével. A munkavégzés világa azonban éppen az elmúlt évek eseményei miatt elkezdett átalakulni. Az otthoni munkavégzés elterjedése azért volt számunkra jelentős kérdés, mert így már a „munka helyszíne” is egyre jobban elkezdett kötődni a lakhelyünkhöz, még ha nem is feltétlen minden napot dolgozunk otthonról. Ez azt is jelenti, hogy akik ebben a formában végzik a munkájukat, a városban (helyben) is több időt töltenek el, a munka miatt már nem ingáznak. A munka is tehát helyhez kötötté tud így válni.

Ez a folyamat kihat a város használatára is, mert a helyben maradók más dolgok miatt sem szívesen fognak már ingázni, így a városi szolgáltatások bővítésével, fejlesztésével a város kompaktsági szintje is növelhető.

A kérdőívben erre vonatkozóan az alábbi kérdést tettük fel:

07. Hetente hány napot dolgozol otthonról, "homeoffice"-ban?

#### **A kérdés válaszainak összesítése:**

Az összesítés alapján 249 db esetben érkezett válasz a kérdésre. Ebből 46 db olyan visszajelzés volt, amely nem függ össze közvetlenül a homeoffice kérdésével, bár itt is megállapítható, hogy a válaszadók a jelenlegi helyzetükben többnyire otthon tartózkodnak (kismama, háztartásbeli, nyugdíjas, munkanélküli).

Az otthoni munkavégzésre vonatkozóan tehát 203 db választ tudtunk ténylegesen számításba venni.

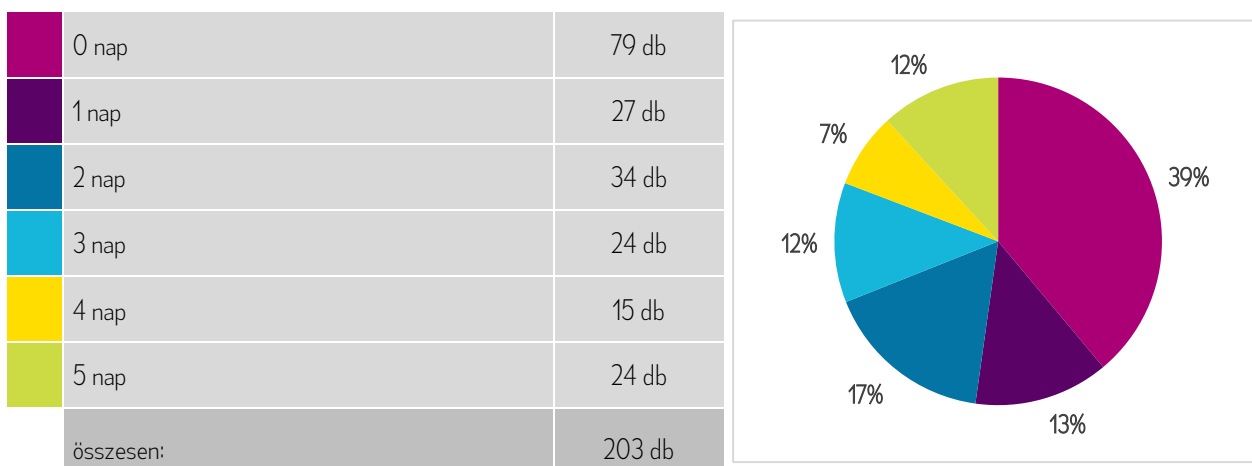
# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

Ez alapján a hétköznapokat munkával töltők 39%-a egyáltalán nem dolgozik távmunkában, ugyanakkor 61%-k esetében jelen van az otthonról dolgozás szokása, még ha eltérő mértékben is.

Az értékekből megállapítható, hogy összesen 31% az, aki már több mint a hét felében otthonról dolgozik (3-5 napot), s ebből 12% az, aki az teljes munkahetet homeoffice-ban tölti. A további 30% még többnyire a hét nagy részében bejár a munkahelyére, de már 1-2 napot dolgozik otthonról.

A részletes százalékos értékeket a 4.1. ábra mutatják be.



4.1. ábra: Az otthonról végzett munkanapok összesítése a kérdőív kérdése alapján

Korábbi számszerű adatok erre vonatkozóan nincsenek, így a növekedésre vonatkozó adatösszehasonlítást nem lehet végezni. Azonban az nagy valószínűséggel megállapítható, hogy az elmúlt években a hibrid munkavégzés aránya növekedett, mely mára azt is eredményezte, hogy a legalább a hét felét (3-5 napot) otthonról dolgozók aránya 31%. Ezzel együtt az is látható, hogy lakóhely és a munkahely közötti heti 5 napi ingázás már csak kicsivel több, mint a válaszadók harmadát érinti.

A helyben eltöltött idő tehát növekszik, s a külvárosokra jellemző munka miatti mobilitási kényszer is csökkent a homeoffice elterjedésével.

## Biatorbágy értékei a válaszadók véleményei alapján

A kérdőívben a lakosságot arról is kérdeztük, hogy mit gondolnak, mi Biatorbágy legnagyobb értéke számukra, miért szeretnek itt lakni. Erre vonatkozóan az alábbi kérdés lett megfogalmazva:

08. Mit tekintesz Biatorbágy legnagyobb értékének? Miért jó itt lakni?

A nyílt kérdésként megadott felvetésre 240 db reakció érkezett. Természetesen mindenki a saját szavaival megfogalmazva adott választ, de ezek alapján 25 pontba foglaltuk össze, hogy az emberek szerint miért jó itt élni. Az egyes elemeket az említések száma szerint állítottuk sorrendbe. Ez alapján Biatorbágy 5 legfontosabb értéke, amiért a helyiek szeretik a várost vagy lakhelyükké választják:

		említések száma (db)
1.	Természet közelsége, változatos táj, jó kiránduló és szabadidős lehetőségek helyben	76
2.	Csendes, nyugodt környezet	60
3.	Családias légkör, összetartó közösségek, aktív közösségi élet	53
4.	Zöld vidéki/városi környezet – zöld parkok	50
5.	Főváros jó elérhetősége, könnyen megközelíthető (elsősorban a munka és a helyben hiányzó/hiányolt szolgáltatások elérhetősége végett)	47

# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

Ezekon felül az alábbi tényezőket emelték még ki a válaszadók:

		említések száma (db)
6.	Élhető, emberléptékű, kertvárosi-vidéki lakókörnyezet és életforma	39
7.	Rendezett, kulturált és tiszta környezet, városkép, utcakép	35
8.	Jó közúti közlekedés helyben és a környező településekre	23
9.	Jó kötőpályás (vasúti) közlekedési kapcsolatok	19
10.	Sok (s egyre több) a könnyen elérhető szolgáltatás	19
11.	Biztonságos kisváros	12
12.	Friss levegő	10
13.	Gyerek- és családbarát lakókörnyezet	9
14.	Viadukt és a szép környezete	8
15.	Sok a szervezett programlehetőség – jó kulturális élet	8
16.	Megőrzött épített örökség, hagyományos (falusias) településrészek	6
17.	Szép, változatos és sokféle karakterű településrészek, falusias településrész is van még	5
18.	Aktív kulturális élet	4
19.	Kompaktság, kis távolságok városon belül	4
20.	Sok a fiatal és a gyerek	4
21.	Oktatáshoz való hozzáférhetőség, amely folyamatosan fejlődik	4
22.	Jó orvosi ellátás	2
23.	Ingatlanok jó ár-érték arány	2
24.	Idős korosztály tiszteletben tartása, ellátása	1
25.	Biai-tó	1

### **A Városközpont közlekedésére és közösségi jellegű fejlesztésére vonatkozó véleménykérdések összesítése (11. és 12. kérdés)**

A Városközpont tervezésével kapcsolatban koncepcionális elemként merül/merült fel, két téma is. Az egyik, hogy a terület közlekedési rendszerét felül kéne vizsgálni. Ezen belül a forgalomcsillapított és gyalogos zónák kijelölése vissza-visszatérő kérdés bármely esetben, amikor a Városközpontról van szó.



# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

A másik a Városközpont rendeltetésével függ össze. A terület több szempontból is a város egységét szimbolizálja, s ebben a tekintetben főként a helyi közösségről szól. Ennek építése a közösségi élet eseményeinek is köszönhető, melynek a Városközpont is egyik helyszíne lehetne.

A kérdőívben ezeknek a gondolatnak a megvitatását egy közvetlen véleménynyilvánításra alkalmas kérdésfajttal tettük lehetővé (Likert-skála). A lényege az, hogy egy állítással való egyetértés mértékét, vagy egy vélemény helyeslését kellett a válaszadóknak kifejeznie. A formája, hogy egy-egy konkrét állítást fogalmaztunk meg, maga az „egyetértési-skála” pedig ugyan azokból az elemekből áll, amelyből egy volt választható:

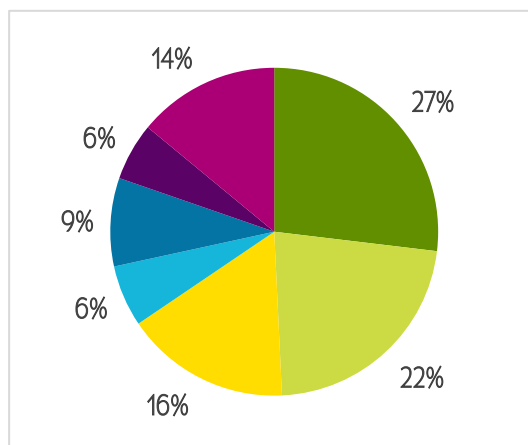
- teljes mértékben egyetértek,
- nagyrészt egyetértek,
- csak kismértékben értek egyet,
- közömbös számomra,
- nem túlságosan értek egyet,
- nagyrészt nem értek egyet,
- egyáltalán nem értek egyet.

### 11. Mennyire értesz egyet azzal, hogy a Városközpont területe, vagy egy része autómentes övezet legyen?

A kérdésre a válaszadók mindegyike adott visszajelzést így összesen 264 db válasz érkezett. A részletes százalékos értékeket az 5.1. ábra mutatják be.

A beérkezett válaszok alapján a Városközpont közlekedési rendszerének átalakulását a válaszadók 65%-a valamilyen mértékben támogatja, vagy egyetért vele. Az autómentes övezet kialakításával pedig 29% valamilyen formában nem ért egyet. A kérdés természetesen nem részletezi, hogy mely utcaszakaszok milyen formában alakulnának át, csak általánosan mérte fel a véleményeket a témával kapcsolatban. Ettől függetlenül a felmérés jól rámutat arra, hogy a többség inkább egyetért a Városközpont közterületeinek gyalogosbaráttá tételével, mint a mai állapot megtartásával.

teljes mértékben egyetértek	71 db
nagyrészt egyetértek	59 db
csak kismértékben értek egyet	43 db
közömbös számomra	16 db
nem túlságosan értek egyet	23 db
nagyrészt nem értek egyet	15 db
egyáltalán nem értek egyet	37 db
összesen:	264 db



5.1. ábra: A Városközpont autómentes övezetként való kialakítása - vélemények összesítése

A kérdőívben szerepelt egy kérdés arra vonatkozóan is, hogy a Városközpont területét jellemzően milyen közlekedési eszközzel közelítik meg („10. Ha a Városközpontba jössz, jellemzően milyen közlekedési eszközzel érkezel?"). Így a kérdést a különböző eszközöket használók köre szempontjából is ki tudtuk értékelni. Mivel 6 esetben volt olyan válaszadó, aki gépjárművel és egyéb módon is szokott ide jönni, ezért őket mind a két esetben figyelembe vettük.

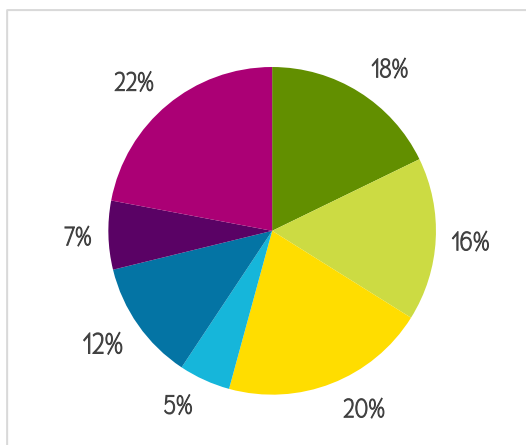
Ez alapján, akik gépjárművel közelítik meg a Városközpontot, még azok körében is inkább támogatott volt az autómentes, vagy részben autómentes közlekedési rendszer kialakítása (bár tény, hogy kisebb mértékben, mint az összesített

## BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

### 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

válaszoknál). Az arány itt 54% inkább támogatja, 41% inkább nem támogatja, míg 5% számára közömbös a kérdés. Külön érdekes, hogy azok, akik teljes mértékben egyetértenek, akik egyáltalán nem értenek egyet a dologgal (egy kivétellel), valamint akik számára közömbös a kérdés azok is csak és kizárólag gépkocsival jönnek ide. Erre az esetre a részletes százalékos értékeket az 5.2. ábra mutatják be.

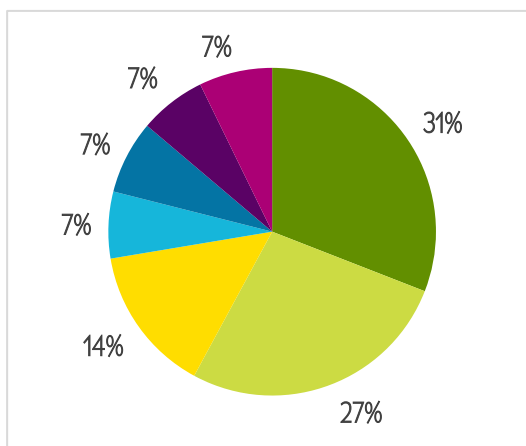
teljes mértékben egyetértek	21 db
nagyrészt egyetértek	19 db
csak kismértékben értek egyet	24 db
közömbös számomra	6 db
nem túlságosan értek egyet	14 db
nagyrészt nem értek egyet	8 db
egyáltalán nem értek egyet	26 db
összesen:	118 db



5.3. ábra: A Városcsözpont autómentes övezetként való kialakítása - vélemények összesítése a területre gépjárművel érkezők körében

Elvégeztük az összevetést azok körével is, akik jellemzően nem gépkocsival, hanem gyalog, kerékpárral, rollerrel vagy közösségi közlekedéssel (busszal) közelítik meg a Városcsözpontot. Alapvetően az eredmény nem meglepő, hiszen akik jellemzően ebben a formában érkeznek ide, azok 72%-ban támogatják az autómentes környezet kialakítását, míg 21% akik inkább nem. Erre az esetre a részletes százalékos értékeket pedig az 5.4. ábra mutatják be.

teljes mértékben egyetértek	47 db
nagyrészt egyetértek	41 db
csak kismértékben értek egyet	22 db
közömbös számomra	10 db
nem túlságosan értek egyet	11 db
nagyrészt nem értek egyet	10 db
egyáltalán nem értek egyet	11 db
összesen:	152 db



5.4. ábra: A Városcsözpont autómentes övezetként való kialakítása - vélemények összesítése a területre gyalog, kerékpárral, rollerrel, busszal...stb. érkezők körében

12. Mennyire értesz egyet azzal, hogy a Városcsözpont egyik fő funkciójának annak kéne lennie, hogy helyet biztosítson a közösségi események vagy programok megrendezésére?

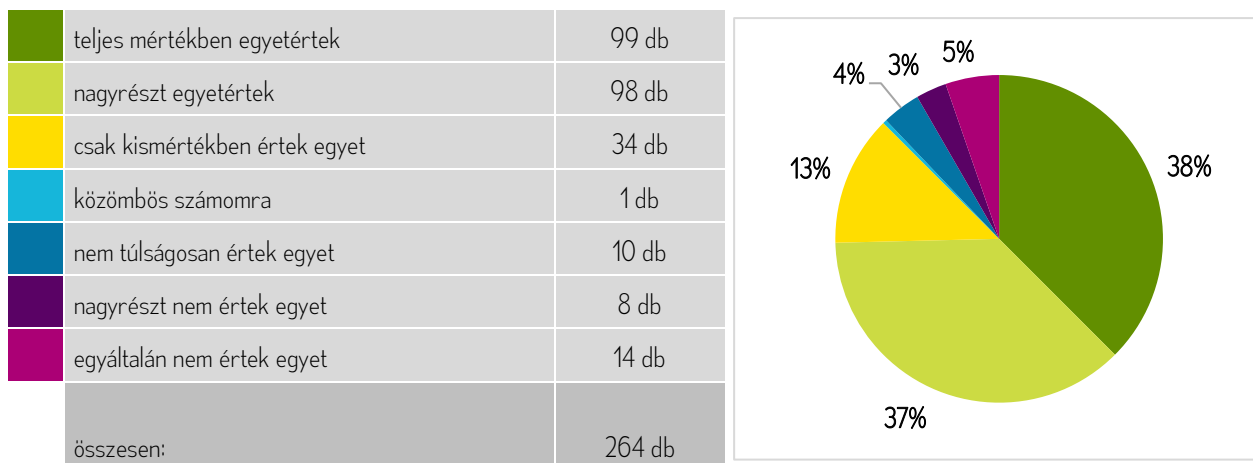
A kérdésre a válaszadók mindegyike adott visszajelzést így összesen 264 db válasz érkezett. A részletes százalékos értékeket az 5.5. ábra mutatják be.

A beérkezett válaszok összesítése alapján megállapítható, hogy a Városcsözpont közösségi funkciókkal való bővítésével az emberek többsége egyetért. A valamilyen mértékben ezt támogatók aránya 88%, de a nagyrészt vagy teljes mértékben egyetértők aránya is kiemelkedően magas, 75%.

# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

A kérdés szinte egyik válaszadó számára sem volt közömbös, 1 db ilyen válasz érkezett. Ezzel együtt a nem egyetértők aránya viszont alacsony, csupán 12%, melyből az egyáltalán nem egyetértő válaszok aránya is csak 5%.



5.5. ábra: A Városcsözpont közösségi használatára való kialakítása - vélemények összesítése

Az eredmények alapján a Városcsözpont tervezése során kiemelten érdemes a közösségi funkciók bővítésére hangsúlyt fektetni, természetesen egyéb szempontok figyelembevétele mellett. A Városcsözpont ilyen irányú fejlesztését ugyanis vélhetően a nagy többség támogatná.

### A Városcsözpont jelenlegi használata (09. kérdés)

A tervezés szempontjából a kérdőív talán legfontosabb kérdései a Városcsözpont jelenlegi használatára, valamint a jövőben tervezett funkciókra kérdezett rá. Erre ezért többféle formában is rákérdeztünk.

A Városcsözpont jelenlegi használatára vonatkozóan az alábbi kérdést tettük fel:

#### 09. Jellemzően mire használod a Városcsözpont területét, miért jössz ide? (több válasz is megjelölhető)

A válaszadásnál itt megadtunk 12 db lehetőséget melyekből több is kiválasztható volt. Ezen felül külön pont volt az „egyéb”, ahol szabadon be lehetett írni bármi olyat, amit a megadott lista nem tartalmazott. Az összesítésnél minden említést összeszámoltunk, s ez alapján kialakult egyfajta rangsor is. Az egyéb részről megadott tevékenységeket külön bevettük a listába. Ez alapján a Városcsözpont területét leginkább az alábbiakra használják a válaszadók:

		említések száma (db)
1.	Piacra jövök	159
2.	Egészségügyi szolgáltatást veszek igénybe	156
3.	Szabadtéri szabadidős - közösségi tevékenység céljából	148
4.	Hivatalos ügyet intézek	138
5.	Rendszeresen áthaladok rajta gépkocsival	116
6.	Vásárolni jövök, bevásárolok	98
7.	Erre szoktam sétálni	93
8.	Játszóterre jövök	78

**BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**  
**02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ**

9.	Könyvesboltba jövök	76
10.	Egyéb szolgáltatást veszek igénybe	56
11.	A Városközpont területén lakom	39
12.	Étterembe jövök	21
egyéb:		
13	Faluház programjai - koncertek, előadások, Chaplin	7
14	gyógyszertár	1
15	posta	4
16	csomagátvétel, pénzfelvétel	2
17	futás, kerékpározás, görkorizás	5
18	skate park	1

## A Városközpont jövőbeni használatára vonatkozó kérdések (13., 14. és 15. kérdés)

### 13. kérdés

A Városközpont területének jövőbeni funkcióira vonatkozó igények feltérképezését három különböző formában tettük meg. Ezek közül az egyik volt, ahol a kérdés alatt 15 db lehetőséget is megadtunk, melyek közül több is választható volt. A kérdés az alábbiak szerint szólt:

**13. Milyen funkciókat tudsz elképzelni a jövőben a Városközpont területén?**

Az összesítésnél minden említést összeszámoltunk, s az említések számát külön megjelöltük a táblázatban. Az egyéb résznél megadott tevékenységeket külön bevettük a listába. Az összesítés alapján a válaszadók az alábbi funkciókat tudják elképzelni a jövőben a Városközpont területén:

		említések száma (db)
1.	kávézó, teázó	195
2.	étterem	184
3.	piac	173
4.	színház, előadóterem	162
5.	közhasználatú illemhely	160
6.	orvosi rendelő	127
7.	gyógyszertár	127
8.	mozi	122

**BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**  
**02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ**

9.	könyvesbolt	121
10.	bank	105
11.	könyvtár	94
12.	edzőterem	50
13.	irodák	25
14.	játékterem	21
15.	fallabda terem	19
egyéb:		
16.	nagyobb játszótér, padokkal	10
17.	ligetes park/zöldterület	9
18.	ifjúsági ház / fiataloknak kikapcsolódási helyszín/közösségi tér	6
19.	uszoda/fürdő/strand	6
20.	kormányablak	1
21.	kultúrház	1

#### **14. kérdés**

A jövőben elképzelt funkciókra vonatkozó kérdést nem csak válaszjelölős formában tettük fel, hanem nyitott kérdésként is, mert így szabadabb, „kifejtős” válaszadásra is lehetőség nyílt. A kérdést az alábbiak szerint fogalmaztuk meg:

**14. Mi az, amit még szívesen csinálnál a Városközpontban, ha adottak lennének rá a lehetőségek?**

A válaszokat tehát mindenki a saját szavaival leírva adhatta meg. A válaszok feldolgozását tehát úgy végeztük, hogy az egyes említett funkciókat, vagy a leírt tevékenységhez szükséges helyszíneket kategóriákba soroltuk, ez alapján pedig csoportosítottuk. Ezen belül tájékoztató jelleggel az említések számát is rögzítettük. Az összesítés alapján az alábbi rendeltetéseket gyűjtöttük össze:

VENDÉGLÁTÁS			
ÉTTEREM (19)	BISZTRÓ (19)	BÁR – KOCSMA (19)	STREETFOOD (5)
FAGYIZÓ – CUKRÁSZDA (13)	KÁVÉZÓ – TEÁZÓ (12)	FALATOZÓ – KIFŐZDE (5)	
SZOLGÁLTATÁSOK			
BANKOK ÜGYFÉLSZOLGÁLATA (3)	TELEKOMMUNIKÁCIÓS CÉGEK ÜGYFÉLSZOLGÁLATA (3)	KORMÁNYABLAK (12)	POSTA (1)
KÖZHASZNÁLATÚ ILLEMHELY (A FALUHÁZON KÍVÜL IS) (1)	VÁROSI INFORMÁCIÓSPONT (1)		
BEVÁSÁRLÁS			
ÉLELMISZER NAGY BEVÁSÁRLÁS (ALDI-LIDL-SPAR) (7)	PIAC – VÁSÁR HELYSZÍN (3)	RUHA VÁSÁRLÁS (1)	
DROGÉRIA (DM, MÜLLER) (2)		ZÖLDSÉGES – GYÜMÖLCSÖS (2)	

**BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**  
**02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ**

<b>EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÁSOK</b>			
MAGASABB SZÍNVONALÚ ORVOSI SZOLGÁLTATÁSOK (4)			
<b>KÖZLEKEDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁS</b>			
ELEKTROMOS AUTÓTÖLTŐ (1)		FEDETT BICIKLITÁROLÓ (1)	
<b>SZABADTÉRI IDŐTÖLTÉS</b>			
ÁRNYÉKOS PARK - LIGET - PIHENŐPARK - PADOKKAL, LEÜLŐHELYEKSEL - SZABADTÉRI KÖZÖSSÉGI TÉR (11)		LÁTVÁNYOS SZÖKŐKÚT, VÍZFELÜLET - PADOKKAL, LEÜLŐHELYEKSEL (2)	
KUTYAFUTTATÓ (5)	PIKNIKEZÉSRE HELY (2)	SÉTATÉR - KORZÓZÁS (8)	LÁTVÁNYVONATOZÁS A VIADUKTON (1)
<b>SZÓRAKOZÁS</b>			
TÁNCOS, ZENÉS SZÓRAKOZÓHELY (1)	KONCERTHELYSZÍN - BULIHELY (4)	JÁTÉKTEREM - BILLIÁRDTEREM (6)	SZABADULÓSZOBA (1)
<b>IFJÚSÁGI ÉS GYEREKPROGRAM HELYSZÍNEK</b>			
JÁTSZÓTÉR, TÖBB KOROSZTÁLY SZÁMÁRA KIALAKÍTOTT JÁTSZÓTÉR TÖBB PADDAL (6)			
JÁTSZÓHÁZ (2)	ZÁRT HELYSZÍN GYEREK PROGRAMOKNAK (1)	KÖZÖSSÉGI TÉR FIATALOK SZÁMÁRA (7)	
<b>KULTURÁLIS HELYSZÍNEK:</b>			
MOZI (7)	KERTMOZI (6)	SZÍNHÁZ (5)	KÖNYVTÁR (2)
PRÓBATEREM (PL.: VÁROSI AMATŐR ZENEKARNAK) (1)		KIÁLLÍTÓTÉR - GALÉRIA (2)	
<b>TANFOLYAM - OKTATÁSI HELYSZÍNEK</b>			
HELYSZÍN FELNŐTT OKTATÁSRA, KURZUSOKRA (2)		TANFOLYAMOKNAK - WORKSHOPOKNAKHELYSZÍN (PL. TÁNC-TANFOLYAM) (3)	
<b>SPORT</b>			
FUTÓKÖR - FUTÓPÁLYA (7)	EDZŐTEREM - EDZŐHELY (2)	SZABADTÉRI EDZŐHELY - STREET WORKOUT - KONDIPARK (6)	FALMÁSZÓ TEREM - BOULDERING TEREM (1)
<b>VIZI SPORTOK</b>			
USZODA - WELLNESS (12)		STRAND (4)	
<b>IDŐSZAKOS RENDEZVÉNYEK</b>			
KARÁCSONYI VÁSÁR (1)		SZABADTÉRI VERSENYHELYSZÍN (1)	

A válaszok alapján érzékelhető, hogy az említett rendeltetések egy része nem feltétlenül a Városközpontban szánt funkció, hanem inkább olyan, amit egyáltalán hiányolnak a válaszadók a városból. Ebben a vonatkozásban a tervezés során az említett elemeket eszerint kell a helyükön kezelni.

A jövőbeni funkciók tekintetében a legtöbb említés elsősorban a vendéglátással kapcsolatos elemekre érkezett (étterem, bisztró, fagyizó-cukrászda, kávézó-teázó...stb.). Ezek a közösségi élet helyszínei is, de ezzel együtt is sok válasz érkezett arra vonatkozóan is, hogy az árnyékos, parkos, sok paddal és leülőhellyel rendelkező közösségi terek számát kéne gyarapítani. Magas számban említették még a Kormányablak kialakítását is, de az úszás lehetőségét is. Ez utóbbit azonban mindenképp javasolt mérlegelni, hogy az valóban a Városközpont területén kell e biztosítani. Bár ehhez több elem is

# BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

## 02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ – MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ

kapcsolódhat, de markáns elem volt a válaszokban, hogy a fiatalok számára alkalmas közösségi terek kialakítását kellene támogatni.

### 15. kérdés

A jövőbeni rendeltetések kérdését más oldalról is meg lehet közelíteni, mégpedig úgy, hogyha feltérképezzük, hogy mik azok a funkciók vagy tevékenységek, amelyeket az emberek nem helyben vesznek igénybe. Ráadásul ebben a formában arra is választ kaphatunk, hogy egyáltalán elképzelhető-e, vagy kívánatos-e, hogy helyben is biztosított legyen. Több funkció esetében ugyanis nem lehet (s nem is kell) versenyezni pl. a Főváros kínálatával, vagy éppen azért jó, mert itt nincs (pl. multiplex mozi).

Ezért erre vonatkozóan az alábbi kérdést fogalmaztuk meg:

15. Mik azok a tevékenységek, szolgáltatások, amelyeket nem Biatorbágyon vesz igénybe a hétköznapiak és a szabadidőben, s miért?

A miért kérdésre a legtöbb esetben a válasz természetesen az volt, hogy helyben nincsen ilyen, vagy ha van, akkor nem megfelelő a színvonal az adott elemnek.

A válaszokat ebben az esetben is mindenki a saját szavaival írhatta le. A válaszok feldolgozását itt is úgy végeztük, hogy az egyes említett funkciókat, vagy a leírt tevékenységhez szükséges helyszíneket kategóriákba soroltuk, ez alapján pedig csoportosítottuk. Ezen belül tájékoztató jelleggel az említések számát is rögzítettük. Az összesítés alapján az alábbi rendeltetéseket gyűjtöttük össze, melyeket a válaszadók nem, vagy nem feltétlenül helyben vesznek igénybe:

VENDÉGLÁTÁS			
ÉTTEREM (19)	BISZTRÓ (19)	ÉJSZAKAI VENDÉGLÁTÓHELYEK (PUB - KOCSMA-KLUB) (3)	
FAGYIZÓ - CUKRÁSZDA (1)	KÁVÉZÓ - TEÁZÓ (4)	FALATOZÓ - KIFŐZDE (1)	ÁZSIAI ÉTTEREM (1)
SZOLGÁLTATÁSOK			
BANKOK ÜGYFÉLSZOLGÁLATA (16)	TELEKOMMUNIKÁCIÓS CÉGEK ÜGYFÉLSZOLGÁLATA (16)	KORMÁNYABLAK (20)	POSTA (4)
MOSODA - RUHATISZTÍTÓ (2)		FODRÁSZ - BORBÉLY (4)	
BEVÁSÁRLÁS			
ÉLELMISZER NAGY BEVÁSÁRLÁS (ALDI-LIDL-SPAR-AUCHAN-TESCO) (57)			
PIAC - BIO PIAC (2)	DROGÉRIA (2)	RUHA VÁSÁRLÁS (9)	
ZÖLDSÉGES - GYÜMÖLCSÖS (1)	KERTÉSZET (1)	BARKÁCSBOLT (2)	
EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÁSOK			
EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNYEK, ORVOSI SZOLGÁLTATÁSOK (23)	GYERMEKORVOSI SZAKRENDELÉSEK (1)	FOGÁSZAT (3)	
SZABADTÉRI IDŐTÖLTÉS			
KUTYAFUTTATÓ (3)	ÁLLATPARK (1)	TÓ KÖRÜLI SÉTA (1)	
SZÓRAKOZÁS			
TÁNCOS, ZENÉS SZÓRAKOZÓHELY - DISCO (2)		KONCERTHELYSZÍN - BULIHELY (6)	
IFJÚSÁGI ÉS GYEREKPROGRAM HELYSZÍNEK			
JÁTSZÓTÉR (1)	JÁTSZÓHÁZ (1)		



**BIATORBÁGY VÁROSKÖZPONTJÁNAK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**  
**02 KÖTET - FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ**

KULTURÁLIS HELYSZÍNEK:			
MOZI (48)	PRÓBATEREM (PL.:VÁROSI AMATŐR ZENEKARNAK) (1)	SZÍNHÁZ (23)	KÖNYVTÁR (2)
KULTURÁLIS PROGRAMOK (2)		KIÁLLÍTÁSOK - MÚZEUMOK (3)	
TANFOLYAM - OKTATÁSI HELYSZÍNEK			
TANFOLYAMOKNAK - WORKSHOPOKNAKHELYSZÍN (PL. TÁNCTANFOLYAM) (2)			
SPORT			
FUTÓKÖR - FUTÓPÁLYA (1)	EDZŐTEREM - EDZŐHELY (14)	SPORTCSARNOK - BELTÉRI SPORTLEHETŐSÉG (3)	FALMÁSZÓ TEREM - BOULDERING TEREM (1)
TENISZPÁLYA (2)	JÓGA TEREM/HELYSZÍN (1)	TOLLASLABDA HELYSZÍN (1)	
VIZI SPORTOK			
USZODA - WELLNESS-GYÓGYFÜRDŐ (42)		STRAND (13)	
EVEZÉS (4)		VIZILABDA (4)	

A válaszok alapján kiemelkedően magas volt a rendszeres nagybevásárlást nem helyben intézők száma. Ennek okaként a helyi alacsony kínálatot, valamint azt jelölték meg, hogy itt hiányoznak azon népszerű üzletláncok boltjai (Aldi-Lidl-Spar), ahol ezt általában szokták végezni. Ezzel együtt több visszajelzés is érkezett arra vonatkozóan, hogy nem is biztos, hogy a nagyobb, hipermarket méretű komplexum kialakítása helyben jó lenne, mert pont azért jó a város, mert itt ilyen nincs. A térségi viszonyokat tekintve a helyzet ebben a tekintetben összetett, mivel a szomszédos Budaörs kínálata pedig ezen a vonalon igen széles.

Az uszoda, wellness és a gyógyfürdő hiányát (vagyis, hogy ezt nem helyben veszik igénybe) itt is nagyon sokan említik, így a 14. kérdésre adott válaszokkal együtt e rendeltetés kialakítását is sokan támogatnák helyben. Ezzel együtt itt is megjegyezzük, hogy ez valószínűleg nem olyan elem, amit feltétlenül a Városközpont területén kell kialakítani, hanem a város más, sokkal alkalmasabb helyszínén.

Az ügyintézés helyszíneit is sokan máshol veszik igénybe, mivel Kormányablak helyben nincs, de sokan említették, hogy a bankjuknak vagy a telekommunikációs szolgáltatójuknak nincs helyben ügyfélszolgálat. Ez utóbbiak esetében azért megjegyeznénk, hogy a legtöbb ilyen típusú szolgáltató, de még a bankok is egyre inkább az online vagy telefonos ügyintézésre próbálnak áttérni.

Sokan az egészségügyi-, orvosi szolgáltatásokat sem helyben használják, ezek közül a szakrendeléseket említették a legtöbben. Ennek természetesen az is az oka, hogy máshol (elsősorban a Fővárosban) van csak ilyen, vagy már egy jól bevált helyre, megszokott orvoshoz járnak.