

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei



ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

314/2012. Korm. rendelet 32.§. szerinti véleményezésre

2016. február 20.

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A

FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698

TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756

E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata

Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

TELEPÜLÉSRRENDEZÉS		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	ObeliszK Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építészmérnök, vezető településtervező	e.v.	TT/1 01-1348
TÁJ-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft.	TK/1 01-5003
M. András Ágnes okl. tájépítészmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök	KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017
RÉGÉSZET		
Vágner Zsolt okleveles régész		osz: 459/2002
Dr. Türk Attila régész		szakértői sz. 2.3.1/575-6/2005
ÖRÖKSÉGVÉDELEM		
Máyer Andrea okl. építészmérnök,	ObeliszK Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építészmérnök,	e.v.	TT/1 01-1348

Tartalomjegyzék

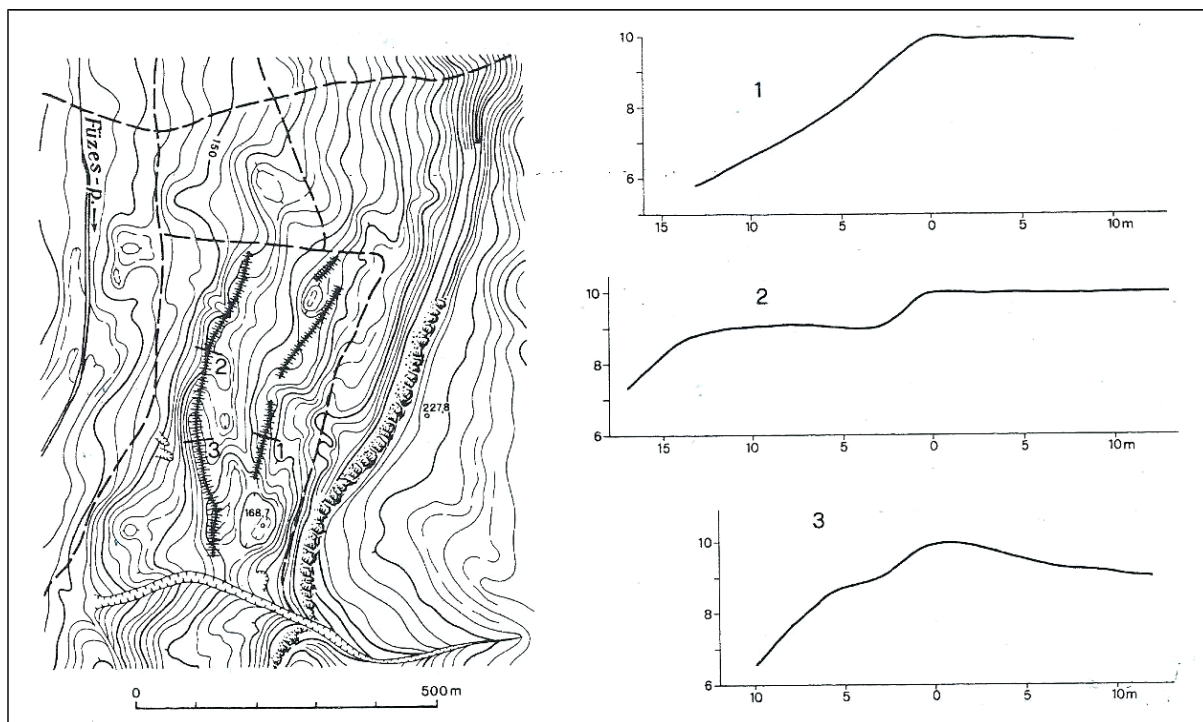
Örökségvédelmi hatástanulmány.....	1
I. Régészeti munkarész.....	4
Vizsgálat.....	5
Régészeti örökség.....	5
Régészeti lelőhelyek védelme.....	11
Biatorbágy régészeti lelőhelyeinek bemutatása.....	12
A tervezett módosítási szándékok bemutatása.....	18
A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek.....	28
II. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....	30
Vizsgálat.....	31
Településtörténet.....	31
Tájtörténet -természet, táj, tájhasználat.....	38
Településkarakter.....	43
Településkép és utcaképek.....	49
Védettségek.....	51
Az örökségi értékek elemzése.....	56
Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.....	56
Változtatási szándékok.....	56
Hatáselemzés.....	63
Összefoglaló.....	65
Nyilatkozat.....	66
III. Települési értékleltár.....	68
Értékvédelmi terv.....	79
Helyi értékvédelmi rendelethez vonatkozó javaslat.....	80

I. RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ

Biatorbágy régészeti örökségének bemutatása

Őskor

A Hosszúrét, valamint a pap rét vizenyős területei mentén és a Fűzes-patak mellett újkőkori települtek meg a terepbejárások és feltárások tanulsága szerint a dunántúli vonaldíszes kultúrához (DVK) és a kottafejes díszítéséről nevezetes késő-zselizi kultúrához köthető népségek. Az M1 autópálya építkezései és környező beruházások során a Hosszúrét mentén a Mocsaras-dűlőtől (mai Alpine üzem) a Törökbálinti tóig (M1-M0 autópálya elágazás) egy intenzív településhálózat nyomai épületekkel, gazdag leletanyaggal kerültek feltárára.

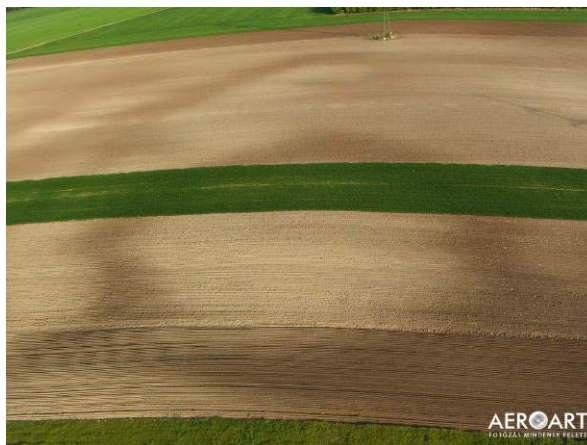


2.ábra: Az Öreg-hegy sáncai (Virág Dénes felmérése, MRT 7.)

A neolitikum gazdag településhálózatával szemben mindösszesen három helyen kerültek elő a rézkori megtelepedésre utaló leletek.

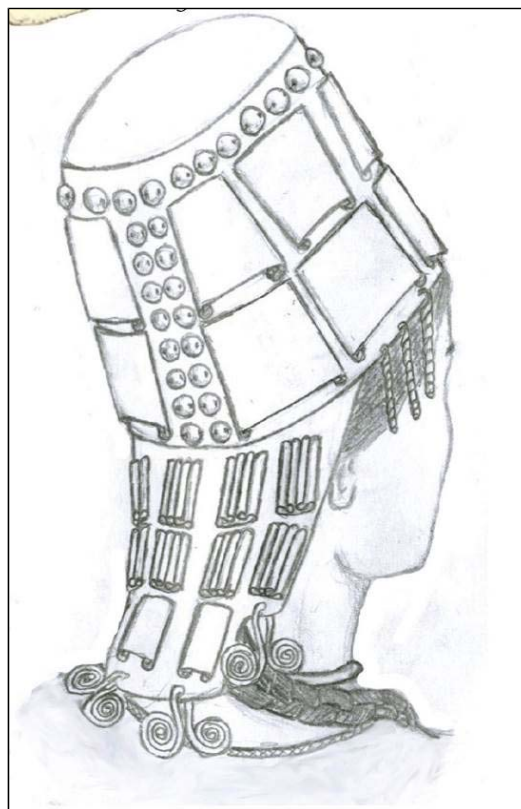
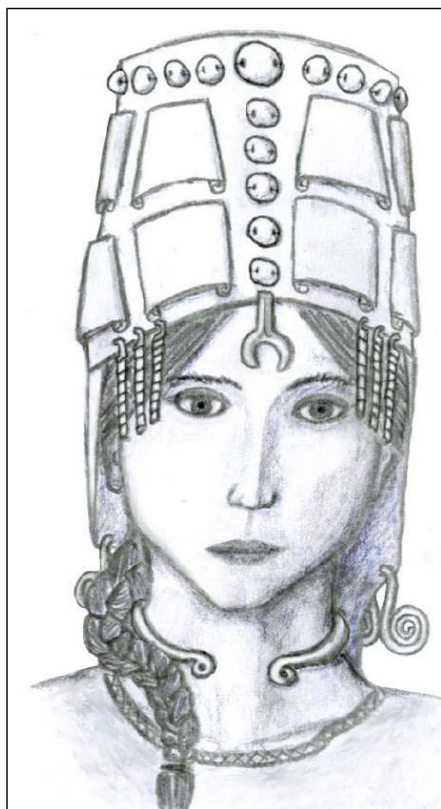
A biai Öreghegyen került elő egy helyen a leghosszabb időszakot érintő megtelepedés a középső-neolitikumtól a római korig. Itt kerültek elő a kora-bronzkori Makó, Nagyrév, Kisapostag kultúrák megtelepedésére utaló leletek. A Mocsaras-dűlőben került feltárára egy kisebb a Makó kultúrához köthető település és temetőjének részlete.

A középső-bronzkor legmeghatározóbb népségéhez köthető Vatyá kultúra gazdag emlékei a település számos részén megtalálhatóak a Fűzes-patak, a Benta-patak és a Biai-tó mentén és kisebb magaslatokon. A Szarvasugráson tervezett lakóterület fejlesztése kapcsán került feltárára egy nagyobb Vatyá település és urnatemető részlete. Bián a Pap-réti-dűlőben, valamint Torbágyon a Nagy-hegyen mértek fel egy-egy a Vatyá kultúrához köthető földvárt. A Pap-réti-dűlőben található erődfített települést intenzíven szántják, légifotón a sáncárcok jól kivehetőek. A Nagy-hegyen megfigyelt sáncok területe mára jelentős mértékben beépítésre került. Az Öreghegyen megfigyelt sáncok korát sajnos feltárás hiányában nem lehet meghatározni, azonban az itt előkerült vatyai leletanyag felveti a lehetőséget, hogy akkor is már erődfítve volt.



3. ábra: A Pap-réti-dűlőben található középső-bronzkori Vatya földvár (AEROART)

A késő-bronzkor során az urnamezős és a halomsíros kultúrák népségei telepedtek meg a Benta-patak, a Füzes-patak és a Hosszú-rétek, valamint a Pap-rét partjain. Az Öreg-hegyen is előkerültek urnamezős településre utaló leletek. A Kelényi-tanya lelőhelyen egy kisebb urnamezős település részletét tárták fel.



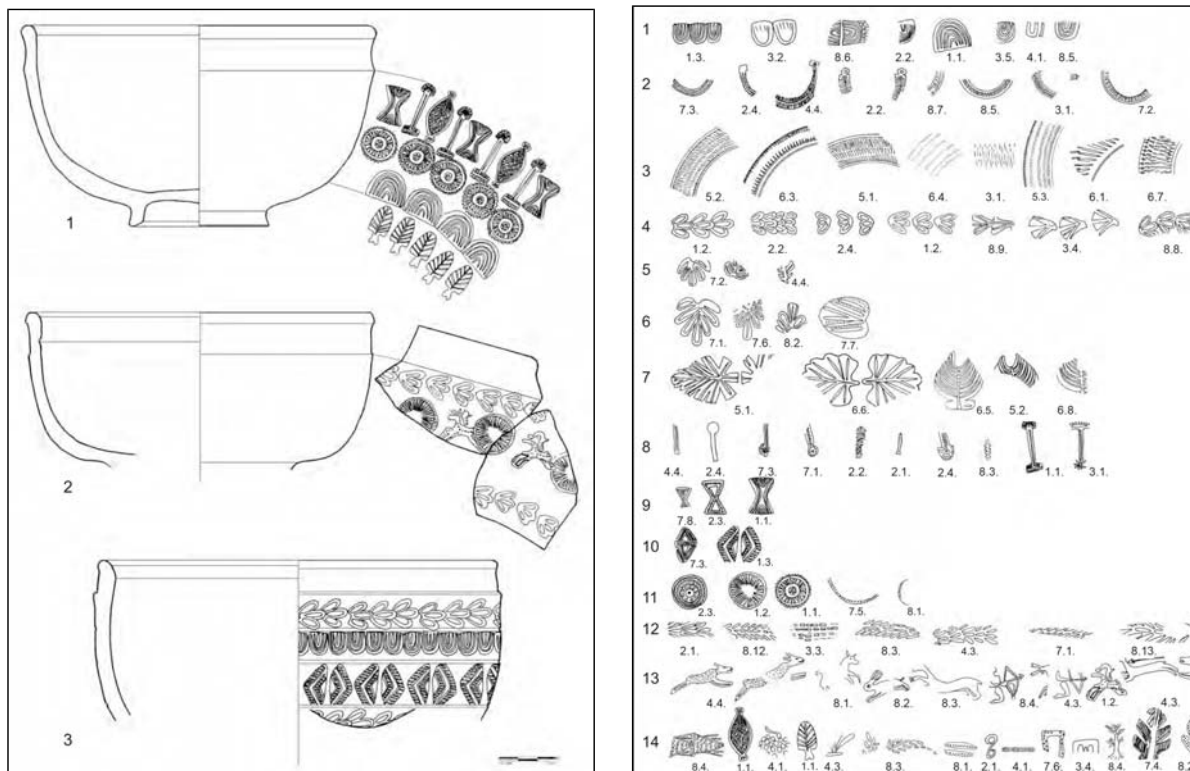
4. ábra: Vatya kultúra női viselet rekonstrukciója a Szarvasugráson feltárt sír alapján (Mali 2014)

A Kelényi-tanyán egy kora-vaskori település részlete is előkerült. A Törökbálinti-tó partján a Kukoricadűlőben, pedig késő-Hallstatt korú leletek jelzik a korai vaskori jelenlétet. A késő-vaskorban a kelta törzsek telepedtek meg a Biai-tó és a Benta-patak, valamint a Füzes-patak közelében.

Római-kor

A középső-bronzkor intenzív megtelepedéséhez hasonlóan alakult ki egy sűrű településhálózat a vizekben gazdag, tagolt tájon. A Biai-tó északi partján kerültek elő a római hódítást is túlélő kelta bennszülött telepések emlékei. A Biai-tó partján, a Benta-patak és a Füzes-patak, valamint a Hosszú-rétek mentén kerültek elő a római települések. Az egyszerű bennszülött telepek mellett több

helyen figyeltek meg terepbejárások során kőépületekre utaló törmeléket és tegulát. A Hosszú-rétek partján a Kukorica-dűlőben került feltárára egy szabályos négyzetes formájú kerítéssel körbevett villagazdaság, majorság épületegyüttese a lakó és a gazdasági épületekkel együtt. A feltárás során előkerült a villa rustica pusztulása során elrejtett pénzlelet is. A település több területén gyűjtöttek római-kori oltárkö, sírkő töredékeket, melyek hasonló módon a korszak gazdag emlékanyagára utalnak.



5. ábra: A római villagazdaság területén feltárt pecsételt kerámiák és annak mintái (Miklósi 2012)

Népvándorlás-kor

Biatorbágy a népvándorlás kései időszakában is kedvelt terület volt a földrajzi adottságainak köszönhetően. A 6-8. század között itt élő avar törzsek családjai számos helyen megtelepedtek a Biai-tó déli oldalán, a Fűzes-patak és a Hosszú-rétek partjain. Az M1-M0 autópályák elágazásának környezetében a különféle beruházások során, négy lelőhelyen kerültek elő az avarok különböző korú települései és temetői. A csomópont két oldalán a Hosszú-réteken és a 100-as út közelében került elő a környék egyik legnagyobb avar temetője a jellegzetes kőpakolásos sírokkal. Itt került feltárára egy módos ifjú vitéz sírja a rangját jelző fegyverekkel és viselettel. A Törökbálinti-tó partján egy jelentősebb késő-avar település maradványai kerültek feltárára a közelmúltban.

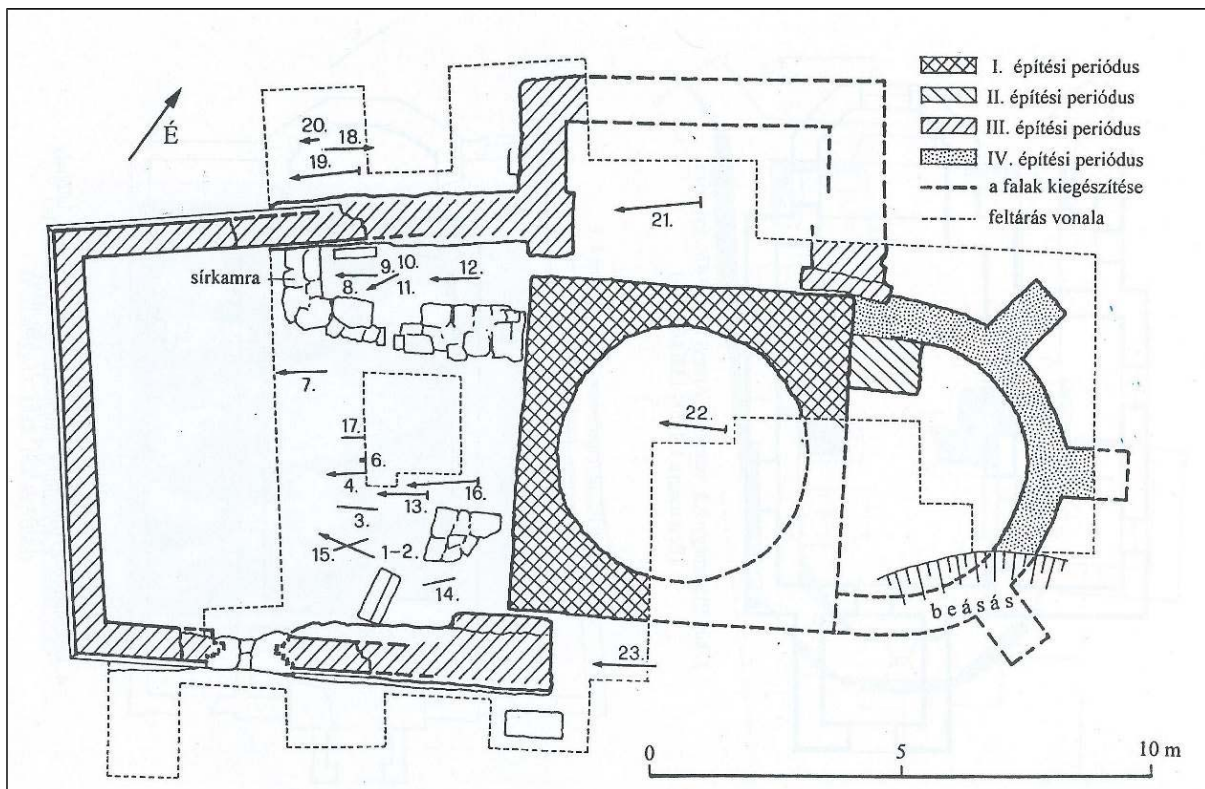
Középkor

Biatorbágy Város közigazgatási területén belül kettő darab a történeti forrásokból is ismert és beazonosítható települést ismerünk: Biát és Torbágyot. A középkori Bia (Bya, Biau, Byrwa, Bina) falu első említése 1192-ből származik, mikor is a Monoszló nembéli Makariás ispán birtokai között összeírták a Turbag-i (Torbágyi) erdő alatt a Scedtoutou (Biai-tó) mellett fekvő Biau földet. Szentkeresztnek szentelt templomát 1351-ben említik először egy birtok adásvétel kapcsán, melynek során István szlavón bán vásárolta meg a birtokot.

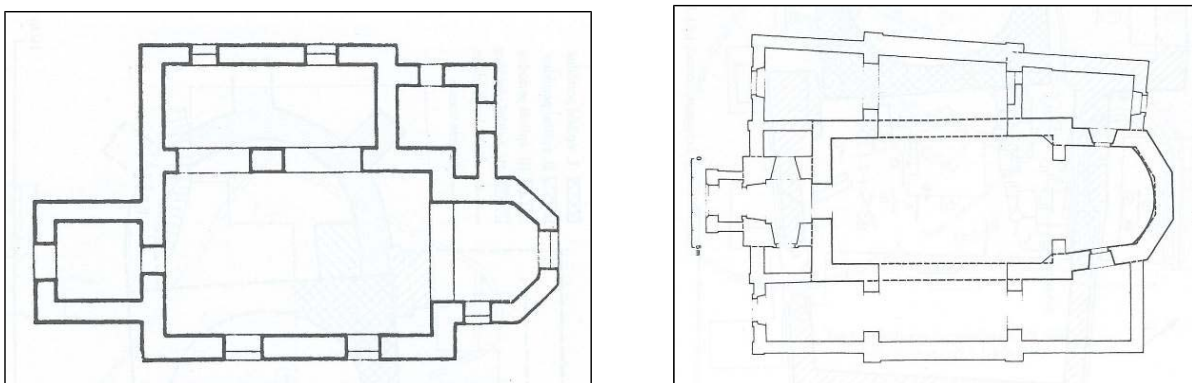
A birtok később visszajárt a korábbi tulajdonos Chymba István leszármazottaira, mert a tőlük származó Biai család birtoklása egészen a török időkig visszakövethető. A törökkorban 1559-től már pusztai település, egészen az 1630-as évek elejéig, mikor is magyar reformátusok telepedtek meg újra. A középkori falu kiterjedését és szerkezetét a belterületi kutatások hiányában nem ismerjük. A Biai-tó felé emelkedő markáns dombon, a református temetőben állt a 20. század elején is a Szent

Kereszt templom romja, melyet 1874-ben Arányi Lajos mért fel. A templom területén 1991-ben és 1993-ban Tettamanti Sarolta végzett egy teljes körű feltárást. Ennek során előkerült egy általa 13. századra keltezett rotunda, melyet 14. században a település közösségének növekedésével, kettő alkalommal is átépítették. A végső formájában egy gótikus egyhajós, sekrestyével rendelkező falusi plébániatemplom működött a törökkorig. A 17. században visszatelepülő reformátusok vélhetően már nem újítták meg, 1745-ben már erősen romos templomként említik.

A középkori Torbágy (Turobag, Turbag, Torbagh) erdejét Anonymus is említi Silva Turobag-ként. A település első említése a Bia kapcsán említett 1192-es oklevélhez köthető. A faluban keltezte oklevelét 1270-ben V. István király. 1283-ban egy birtokcsere kapcsán, majd 1390-ben Zsigmond király Stibor pozsonyi ispánnak és testvéreinek adott adományozása kapcsán említik. A 15. században számos alkalommal rangos gazdát cserél a település, így kerül Barankovich szerb despotától Gutti Ország Mihály és leszármazottai kezébe. Jelentőségét jelzi, hogy a török háborúk ellenére is számos alkalommal eladományozzák. A 17. században azonban elpusztul, majd 1712-től német ajkú telepésekkel települ be.



6. ábra: Bia középkori Szent Kereszt templom feltárási alaprajza (Tari 2000)



7. ábra: Torbágy középkori eredetű r.k. plébániatemplom Arányi L. és Virág D. felmérései (Tari 2000)

A település középkori eredetű templomát 1333-ban említik először. A ma is álló római-katolikus plébániatemplom többszörösen átépített formájában őrzi a középkori részleteket. A templomot Arányi Lajos 1874-ben felmérte, mikor még álltak a kerítőfal maradványai. Utána 1880-1881 során a templomot átépítették, a középkori hajó oldalfalait egy új kereszthajóval kiváltották. A középkori település kiterjedése és szerkezete sajnos itt is sem került megkutatásra. A történeti településközpontban, a Dózsa György utcában előkerült középkori jelenségek és leletek jelzik a település egykori helyét. A falu kiterjedését jelezheti a Szent László utca végén megfigyelt Árpád-kori településrészlet. A külterületen ezen felül kisebb, főként Árpád-kori telepnyomokra utaló leleteket ismerünk.

IRODALOM:

Horváth et al. 2003., Horváth L. – Reményi L. – Tóth A.: Régészeti kutatások az M0 autóút bővítése kapcsán. In: Régészeti kutatások 2003., 27-49.

Mali 2014., Mali Péter: Biatorbágy–Szarvasugrás középső bronzkori temetője. In: Múltunk a föld alatt. Újabb régészeti kutatások Pest megyében. Szentendre 2014., 23-50.

Miklósity 2009., Miklósity Szőke Mihály: Településmaradványok Biatorbágyon – I. Római villagazdaság, In: Biatorbágyi Krónika 2009. november

Miklósity 2012., Miklósity Szőke Mihály: Római kori pecsételt kerámia Biatorbágy – Kukorica-dűlő lelőhelyről, In: Évkönyv és jelentés a K.Ö.SZ. 2009. évi feltárásairól, Budapest, 2012., 223-251.

Ottományi 2008. Ottományi Katalin: A római-kor emlékei Pest megyében. In: Pest megye monográfiája. In: Torma István – Fancsalszky Gábor (szerk.): Pest megye monográfiája I/1. A kezdetektől a Honfoglalásig. Budapest 2007 [2008] 249–341.

Régészeti kutatások Magyarországon 1999., 172., Budapest 2000.

Régészeti kutatások Magyarországon 2002., 181-182., Budapest 2003.

Régészeti kutatások Magyarországon 2003., 165., 166. Budapest 2004.

Régészeti kutatások Magyarországon 2004., 178., Budapest 2005.

Régészeti kutatások Magyarországon 2005., 149-150., Budapest 2010.

Régészeti kutatások Magyarországon 2006., 160., Budapest 2007.

Régészeti kutatások Magyarországon 2008., 152-153., Budapest 2009.

Régészeti kutatások Magyarországon 2009., 149-150., Budapest 2010.

Simon 1993., Simon László: Kőpakolásos temetkezések a biatorbágyi avar temetőben (előzetes jelentés) HOMÉ XXX-XXXI/2 (1993) 141-170.

Tari 2000., Tari Edit: Pest megye középkori templomai In: Studia Comitatus 27. Szentendre 2000., 16-17., 180-181.

Torma 1986., Torma István (szerk.): Magyarország Régészeti Topográfiája (MRT) 7. kötete, Budapest, 1986., 29-38, 331-335.

Régészeti lelőhelyek védelme

- Nyilvántartott régészeti lelőhely

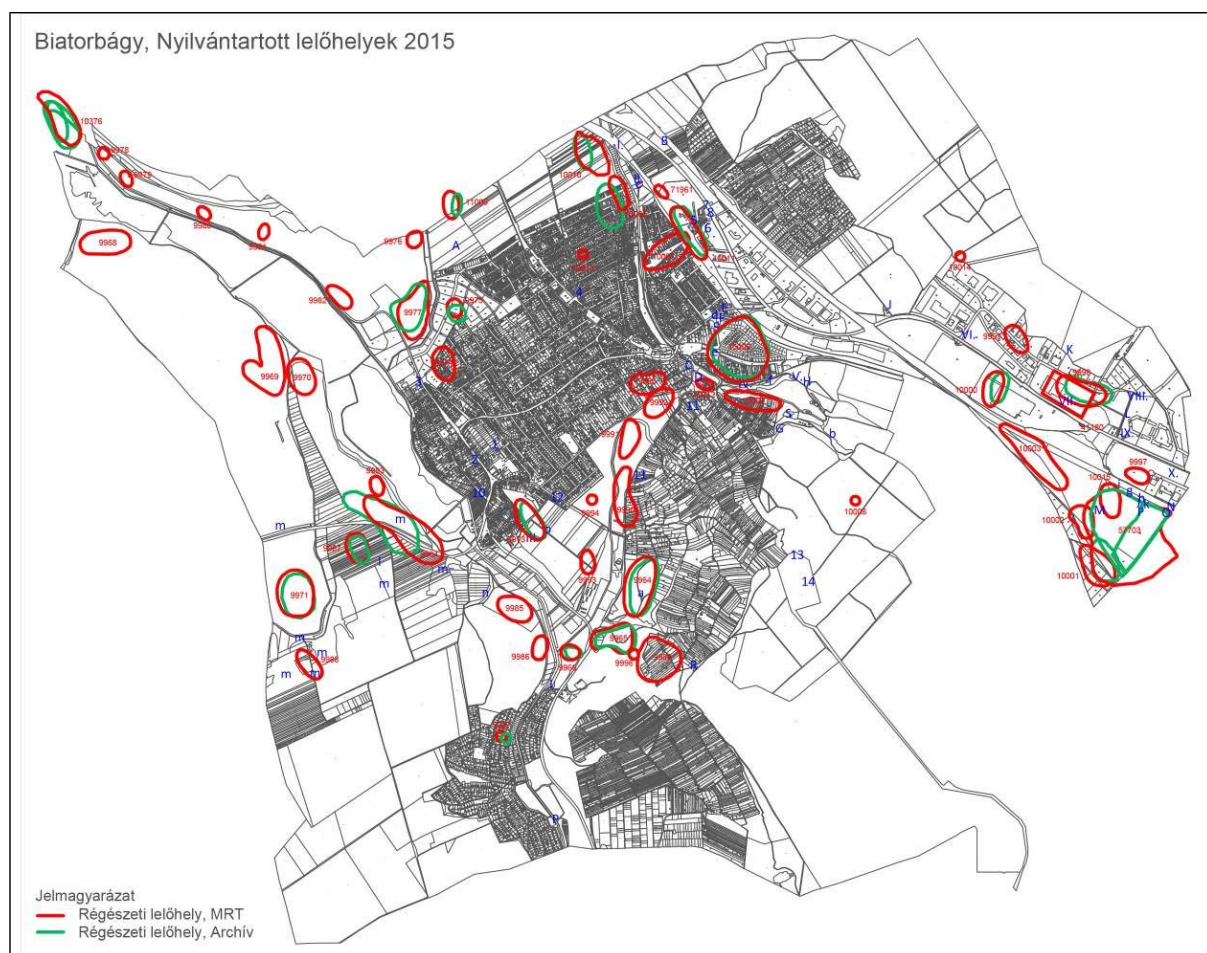
A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv.) 11. §-a alapján a területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak.

- Műemléki védelem

A Dózsa György út lelőhelyen (10007) található torbágyi Római katolikus plébániatemplom és annak környezete **országos műemléki védelem** alatt áll.

- Természetvédelmi terület

Az Öreghegyen (9967) lévő sáncok, a Pap-réti dűlőben (9987) és a Nagy-hegyen (10009) található Vatya földvárak az 1996. évi LIII. természetvédelméről szóló törvény alapján ex-lege természetvédelmi hatálya alá esnek.



8. ábra: Biatorbágy Város területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Biatorbágy régészeti lelőhelyeinek bemutatása

Azon	MRT	Lelelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
9964	7/1/3	Öreg-hegy	középső neolitikum késő neolitikum középső rézkor késő rézkor kora bronzkor középső bronzkor középső bronzkor késő bronzkor késő vaskor, kelta késő vaskor római kor Árpád-kor ismeretlen kor	település település település település település település település település település település település település település erődítés, földvár	0134/2, 0135
9965	7/1/4	Öreg-hegy	középső bronzkor késő bronzkor római kor	település település épület	0132/22, 0132/23, 0133, 0134/1, 0134/2, 0132/21, 0132/20, 0132/19, 0132/18, 0132/24, 0137
9966	7/1/5	Kis-tói-földek	késő bronzkor római kor Árpád-kor	település település település	0153, 0152/1
9967	7/1/45	Bolha-hegy	római kor ismeretlen kor	épület sír	6393, 6394, 6383, 6384, 6382, 6375, 6381, 6380, 6376, 6377, 7465, 7464, 7468, 7469, 7470, 5801/1, 6389, 6388, 6387, 6386, 6378, 6379
9968	7/1/7	Tó-melléki-dűlő	késő bronzkor népvándorlás kor	település település	0210
9969	7/1/8	Tó-melléki-dűlő	bronzkor római kor népvándorlás kor középkor	település település település település	0210
9970	7/1/9	Tóparti-dűlő	római kor	épület	0210, 0215/2, 0215/1, 0218/1, 0216, 0214
9971	7/1/10	Pap-rét	középső neolitikum késő bronzkor Árpád-kor	település település	0206
9973	7/1/43	Református temető	középkor késő középkor középkor középkor	templom halastó temető település	313, 437/1, 401, 403, 404, 407, 0172/3, 0172/9, 0172/12, 397, 420, 399, 398, 312, 0172/13, 0172/11, 0172/10, 0172/26, 0172/27, 405, 406, 411/1, 408, 402, 400
9974	7/1/13	Halál-domb	kora bronzkor középső bronzkor	település település	1079/1, 1079/2, 1063/1, 1065/15, 1065/14, 1075/2, 1080, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 1075/1, 1065/10, 1065/9, 1065/8, 1065/13, 1082, 1083, 1076/1, 1072/1, 1065/18, 1070/2, 8743/27, 1068/1, 1067, 1064, 1065/5, 8743/25, 8743/28, 1074/2, 1065/17, 1065/16,

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
					1065/19, 1066, 923, 02/22, 03, 8744, 8745, 1065/11, 8743/26, 1078/2, 1081, 1065/12, 1065/7, 1065/4, 1071, 1070/1, 1072/2, 1073, 1061/2, 1068/2, 1069, 1065/6, 1058/1, 1059/2, 1060/1
9975	7/1/14	Disznó-lapos	bronzkor késő bronzkor	szórványlelet település	8743/32, 8743/21, 8743/38, 8743/7, 03, 7902, 7903, 8743/16, 8743/20, 8743/37, 8743/23, 8743/22
9976	7/1/15	Disznó-lapos	népvándorlás kora, avar	település	0170/12, 0309
9977	7/1/16	Disznó-lapos	bronzkor	település	309, 0309, 0310
9978	7/1/17	Szabad-föld	római kor	település	0308, 0309, 0306/6
9979	7/1/18	Szabad-föld	őskor	település	0309, 0306/6
9980	7/1/19	Szabad-föld	késő bronzkor késő rézkor	település település	0309
9981	7/1/20	Pörösök-dűlő	késő középkor	település	0309
9982	7/1/21	Pörösök-dűlő (Kerekdomb)	késő vaskor, kelta római kor Árpád-kor	település település település	0308, 0309
9983	7/1/22	Tóparti-dűlő	késő vaskor, kelta római kor	település település	0218/1
9984	7/1/23	Etyeki-domb	római kor Árpád-kor	település település	0199/18, 0199/19, 0199/20, 0199/23, 0218/1, 0199/26, 0199/27, 0199/28, 0199/29, 0199/15, 0199/16, 0200, 0216, 0201/21, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/11, 0199/14, 0199/31, 0199/30, 0199/25, 0218/2, 0199/22, 0199/21, 0218/3, 0199/24, 0201/12, 0201/17, 0201/18, 0201/19, 0201/20, 0201/22, 0201/10, 0199/13, 0199/12, 0199/11, 0199/10, 0219/1, 0208, 0199/17, 0201/14, 0215/42
9985	7/1/24	Bolha-hegy	kora bronzkor Árpád-kor	település település	0177, 0176/10, 0178/6
9986	7/1/25	Bolha-hegy	római kor Árpád-kor	szórványlelet település	0177, 0178/6, 0176/9
9987	7/1/26	Pap-réti-dűlő	középső bronzkor	földvár	0201/14, 0201/11, 0201/10, 0201/9, 0201/8, 0201/7, 0201/23, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12, 0201/24, 0201/25, 0201/26, 0201/27, 0201/28, 0201/29, 0201/30, 0201/31, 0201/32
9988	7/1/27	Köves-dűlő	kora bronzkor	település	0190/54, 0191/4, 0190/51, 0191/3
9989	7/1/28	Öreg-hegy	késő vaskor, kelta	bizonytalan jellegű lelet	4712, 4713, 4678, 4698/1, 4672/1, 4685, 0132/24, 4688,

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
			középső bronzkor kora bronzkor	település település	4689/1, 4684, 4692/2, 4693/1, 4701, 4696/1, 4695, 4693/2, 4697, 4696/2, 4693/3, 4686, 4687, 4715, 4714, 4710, 4707, 4692/1, 4680, 4681, 4690, 4691, 4689/2, 4664, 4665, 4670, 4671, 4677, 4679, 4698/6, 4698/7, 4702, 4698/5, 4704, 4682, 4694, 4692/3, 4698/4, 4698/3, 4700, 4698/2, 4683/1, 4709, 4708, 4716, 4669, 4668, 4667, 4666, 4703, 4705, 4676, 4706, 4673
9990	7/1/29	Kutya-hegy	Árpád-kor	település	0156, 4139/1, 4138, 4333/3, 4333/4, 4334/3, 4342/2, 4340, 4343/2, 4343/3, 4343/4, 4334/1, 4333/7, 0170/4, 0170/2, 4343/5, 4341, 4345, 4332, 4346/2, 0165, 4333/5, 4333/6, 4334/2, 4137/3, 4136/2, 4335, 4336, 4337, 4338, 4339, 4342/1
9991	7/1/30	Kutya-hegy	középső neolitikum	település	0156, 0165, 0157
9992	7/1/31	Kutya-hegy	bronz kor népvándorlás kor középkor	település település település	0165, 0158/1, 7883/1, 0158/12, 0158/11, 0158/6, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 0158/3, 0158/14, 0158/7, 7882, 7878, 7876, 7849, 7880, 7879, 7867, 7875, 7868, 0158/10, 0158/9, 0158/13
9993	7/1/32	Sóskútimajor	középső neolitikum Árpád-kor	település település	0172/3, 0172/7, 0172/6, 0172/8, 0172/23, 0171/3, 0172/21, 0172/22
9994	7/1/33	Urasági-tag	honfoglalás kor Árpád-kor	település település	0170/4
9995	7/1/34	Urasági-tag	középső bronzkor népvándorlás kor	település település	750, 749, 748, 7879, 7880, 7883/4, 745, 744/1, 7874, 743/2, 742/1, 7877, 7859/1, 737, 7876, 7878, 7882, 739, 7868, 7875, 7867, 7858/1, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 741, 742/2, 743/1, 7881, 7884, 746, 747/1, 7859/3, 7865/2, 7859/4, 752, 7859/2, 7873, 7865/1, 738/1, 738/2, 7883/5, 747/2, 767/1, 768
9996	7/1/41	Öreg-hegy	középkor	kaptárkő	0132/24
9997	7/34/1	Hosszú-rétek	római kor	település	2399/9
9998	7/34/2	Kelényi- tanya	késő bronzkor késő középkor	település faragott kő	7703, 7768, 7704, 7763/2, 7766, 7767, 064/11, 064/10, 064/9, 066, 067
9999	7/34/3	Út melletti dűlő	középső neolitikum	település	7738, 7739, 7780, 7781, 7788, 7779, 7736, 7745, 7721/8, 7790, 7721/5, 7721/6
10000	7/34/4	Mocsaras- dűlő	középső neolitikum középső neolitikum	épület kőeszköz	7724/43, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41,

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
			őskor késő rézkor középső neolitikum	település település település	7724/39, 7724/40, 7724/36, 7724/42
10001	7/34/5	Tyúk-berek	középső neolitikum Árpád-kor	település település	7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7702/32, 7702/19, 7712/2, 080/3, 7712/4, 7712/9, 7712/3, 7712/6, 7708/1, 7707/1, 7710/1, 7706/1, 7702/1, 7709
10002	7/34/6	Tyúk-berek	középső neolitikum kora bronzkor	település település	7702/1, 7702/32, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 080/3, 079/2, 7716/4, 7716/10, 7716/9
10003	7/34/7	Hosszú-rétek	késő bronzkor	település	079/2, 079/5, 079/4, 029
10005	7/34/9	Káposztás- dűlő	neolitikum késő vaskor, kelta késő vaskor, kelta római kor Árpád-kor	település település település település település	8187, 8188, 8189, 8224, 8223, 8222, 8221, 8199, 8218, 8210, 8207, 8208, 012/44, 6919, 6918, 6917, 1814/1, 8219, 8220, 8200, 8201, 8202, 8203, 8204, 8206, 8109, 6926, 6920, 1768, 8205, 8196, 8195, 8194, 8193, 8192, 8191, 8190, 8198, 8158, 8159, 8113, 1812, 8103, 8213, 8212, 8107, 8105, 8106, 8214/4, 8214/5, 1813, 8209, 8211, 8131, 1810, 1809, 1808, 8112, 8111, 8110, 1769, 1790, 1811, 1770, 6922, 6921, 8160, 8197, 8108, 6913, 8104, 8102, 8217, 8214/3, 6929
10006	7/34/10	Szarvasugrás	rézkor kora bronzkor középső bronzkor középső bronzkor késő bronzkor	település település település temető település	8627, 2217/12, 8718, 8719, 8720, 8721, 8633, 2317/4, 2317/5, 8601, 8619, 8618, 8617, 8638, 8650, 8637, 8651, 8600, 8624, 2217/11, 8631, 8632, 8723, 8689, 8611, 8612, 8613, 8722, 8630, 8641, 8628, 8642, 8629, 8636, 8691, 8687, 8686, 8680, 8672, 8717, 8649, 8620, 8621, 8622, 8623, 8634, 8668, 8679, 8677, 8665, 8635, 8678, 8681, 8702, 8704, 8626, 8683, 8706, 8707, 8698, 8713, 8608, 8609, 8610, 8688, 8614, 8676, 8673, 8674, 3415, 8655, 3422, 3442/1, 3438/5, 3436/7, 3431/7, 3431/1, 3438/2, 3451/2, 3436/3, 3436/2, 3431/8, 3428/3, 3428/2, 8714, 8715, 8644, 8643, 8656, 8919, 8640, 8716, 087/6, 3414/2, 3442/2, 3433/2, 3451/1, 3431/9, 3428/1, 8675, 8682, 3453, 3458, 3429/4, 3429/3, 3431/4, 3431/5, 8684, 8685, 3429/1, 3424, 8661, 8616, 8615, 8670, 8669, 8701, 8700, 8699,

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
					8705, 8703, 8645, 8657, 3419, 3421, 3437, 3438/3, 3436/4, 3427, 8667, 8666, 3434/2, 3434/1, 3426, 3425, 3438/1, 3429/2, 3434/4, 3434/3, 3457, 3456, 3455, 3454, 3436/6, 3436/5, 3417, 3418, 3423, 3413, 3414/4, 3414/1, 3436/1, 3429/5, 3448, 8664, 8654, 8653, 8663, 8658, 3431/3, 3433/1, 087/19, 087/5, 3443/1, 3444, 3443/2, 3438/4, 3450/1, 3449, 8659, 3431/2, 8918, 8917, 090/6, 8708, 8709, 8710, 8711, 8712, 3434/5, 3420, 8671, 8652, 8639, 8648, 8647, 8646, 3412, 8660, 8662
10007	7/34/11	Dózsa György utca	középkor középkor késő középkor	település templom halastó	1987/5, 2053, 2054, 2040, 2090/2, 2051, 1987/3, 2028/5, 2029/3, 2038/3, 2078/2, 2037/2, 2035/2, 2082/1, 2083/1, 2084/2, 2038/4, 2080/2, 2076/1, 2075/2, 2087/1, 2088/1, 2089/2, 2039, 2091, 2056, 2055, 2052, 2047, 1987/6, 2086/1, 2037/1, 2036/1, 2033/2, 2031/2, 2085/1, 2081/1, 2033/1, 2034/1, 2077/2, 2079/2, 2076/2, 2075/1, 2074/1, 2082/2, 2081/2, 2032/1, 2030/3, 2084/1, 2029/2, 2030/5, 2030/4, 2031/1, 2035/3, 2313/4, 2080/1, 2030/2, 2079/1, 2078/3, 2077/1, 2032/2, 2033/3, 2034/2, 2028/4, 2027, 2313/1
10008	7/34/12	Kő-hegy	őskor középkor	település kaptárkő	0113/1
10009	7/34/13	Nagy-hegy	középső bronzkor	földvár	098/4, 3662, 3706, 3705, 3701, 3709, 3689, 3686, 3685, 3669, 3697, 3696, 3693, 3699, 3704, 3710, 3692, 3682, 3694, 3695, 3672, 3684, 3708, 3609, 3608, 3607, 3606/2, 3700, 3702, 3707, 3703, 3675, 3712, 3711, 3677, 3670, 3602, 3601/2, 3721, 3720, 3671, 3665, 3676, 3679, 3680, 3681, 096/7, 3664, 3698, 3715, 3714, 3713, 3716/2, 3604/1, 3603, 3683, 3687, 3688, 3690, 3691, 3673, 3674, 3678, 3605/2, 3604/2, 3719, 3718, 3717, 096/6, 096/5, 096/4

Azon	MRT	Lelőhely név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
10010	7/34/14	Káposztás- dűlő	késő bronzkor római kor római kor	település település épület	012/23, 012/24, 012/25, 012/26, 012/27, 012/28, 012/29, 012/30, 012/31, 012/32, 012/33, 012/34, 012/35, 012/36, 012/37, 012/38, 012/39, 012/40, 012/44, 012/41
10011	7/34/15	Kő-domb	középső neolitikum	település	1987/1, 2018/1, 2021/1, 2021/2, 2011/47, 017/2, 2011/49, 2018/3, 2018/4, 2027, 2313/1, 2313/4, 2060, 2059, 2058/3, 2313/6, 2313/7, 019/14, 2061/1, 2063, 2065, 2020, 2019/1, 019/13, 2062, 2019/2
10012	7/34/16	Nagy-hegy alja	késő rézkor középső bronzkor középkor Árpád-kor	település település település település	6608, 6610, 6601, 6602, 6603, 0159, 0162/4, 6606, 6605, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6604, 6609
10013	7/34/17	November 7. utca 36.	Árpád-kor	bizonytalan jellegű lelet	1744, 1745, 1756, 1757, 1749, 1755, 1754, 1746, 1721, 1720, 1719, 1718
10014	7/34/18	Torbágyi- erdő (Köszörűkő- hegy)	paleolitikum	szórványlelet	059/2, 059/1
10015	7/34/19	Hosszú-rétek	bronz római kor népvándorlás kor	település épület település	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
41180	nincs	Budapark bevásárlókö- zpont	kora bronzkor római kor népvándorlás kor, avar	település temető temető	7703, 067
57703	7/36/6	Biatorbágy- Törökbálint- Kukorica- dűlő	középső neolitikum rézkor kora bronzkor középső bronzkor késő bronzkor késő vaskor, kelta római kor, kelta római kor római kor római kor népvándorlás kor, avar népvándorlás kor, avar Árpád-kor	település település település település település település település település épület település temető település	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 076/7, 7702/33, 7719, 3310
71961	nincs	Vasútállom- ás	neolitikum	település	2011/47, 019/13, 019/16
10376	7/1/6	Herceghalo- m - Ürestariszny- a	késő bronzkor római kor	település település	0221/1
11006	7/13/27	Páty – Disznó-lapos	késő bronzkor	település	04/21, 04/22, 04/23,

A tervezett módosítási szándékok bemutatása

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
10	<p>Biai tó déli részén lévő K-SZF területek</p> <p>A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.</p>	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	<p>Hegylábi K-SZF területek</p> <p>A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.</p>	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	<p>Barackvirág terület</p> <p>A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja.</p> <p>A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.</p>	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13-14.	<p>Volt honvédelmi terület, részben beépített.</p> <p>Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület.</p> <p>Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.</p>	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
III.	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás miatt az M0 határának rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
IX.	Premier Outlet terület térsége	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése		
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken A vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

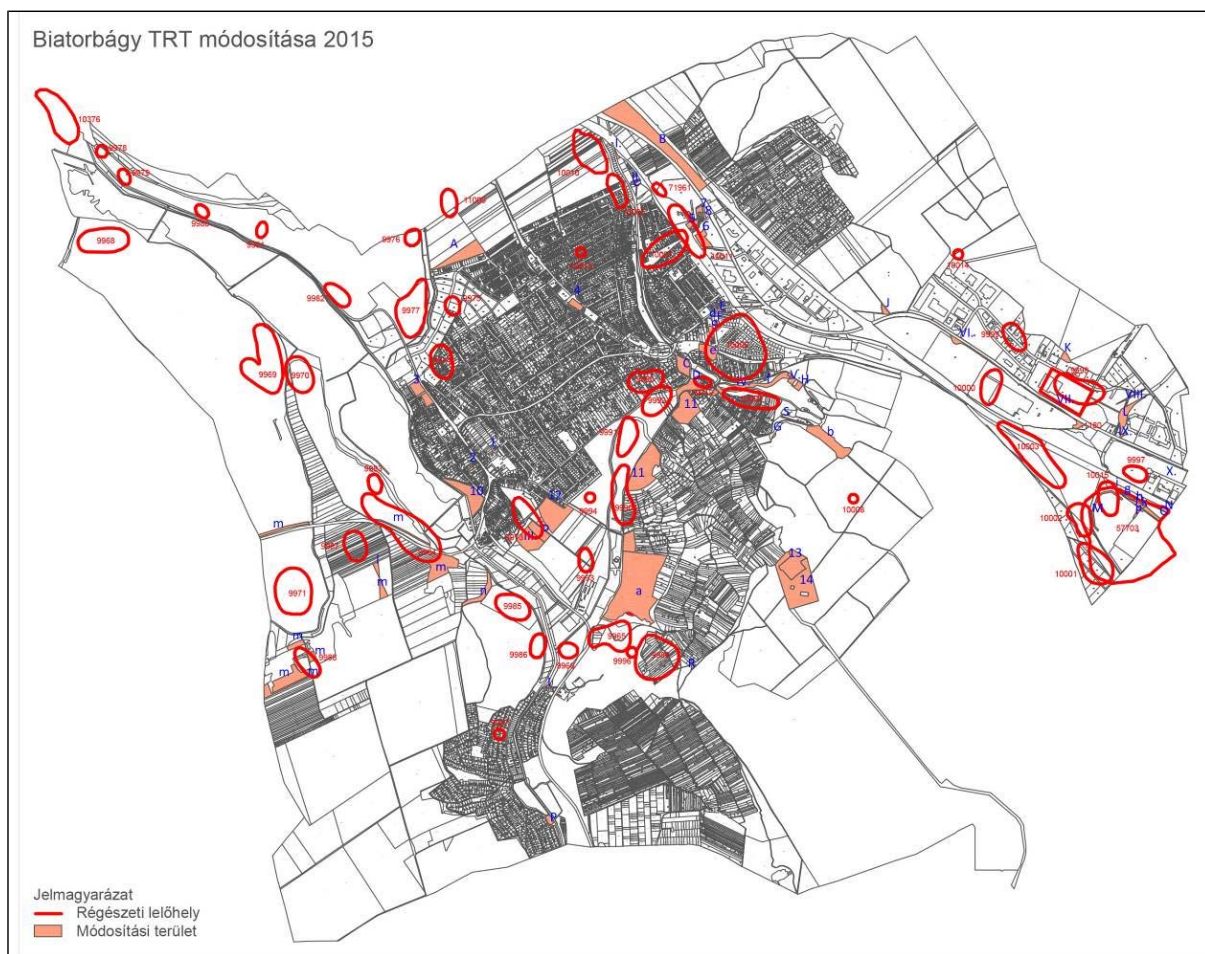
3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
C	<p>Szilvamag területe</p> <p>A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása.</p> <p>A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.</p>	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
D	<p>9101 hrsz.-ú terület térsége</p> <p>Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges</p>	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	<p>Szarvasugrás</p> <p>A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás</p>	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	<p>Szarvasugrás</p> <p>A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása</p>	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	<p>Iharos, sportterület</p> <p>A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.</p>	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	<p>Forrás utca</p> <p>A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.</p>	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	<p>Peca-tó mellett található üdülőterület</p> <p>A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.</p>	Közúti közlekedési terület	Hétvégiházás üdülőterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA

Fejlesztési ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érinteti, térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos településszerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O	A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások.	Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P	A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl.: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetbe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak /alrészleteknek megfelelő területfelhasználás.	Közúti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztés i ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)	Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
b	Iharos A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolt. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.	Zöldterület,	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
c	Pátyi út menti terület A hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út kialakítása miatt szükséges változás.	Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
d	Viadukt Hatályos szabályozás, és az épülő csomópont miatt történő változás.	Zöldterület	Közúti közlekedés területe
e	Viadukt környezete Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. Erdőtervezett erdőterület-védelmi célú-, ezért erdőterületbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Védelmi erdőterület
f	Forrás utca térsége 095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Vízgazdálkodási terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztés i ter. sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
g	Tópark térsége	Erdőterület	Vízgazdálkodási terület
h	A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Közúti közlekedés területe
i		Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
j		Vízgazdálkodási terület	Közúti közlekedés területe
k		Vízgazdálkodási terület	Közúti közlekedés területe
l		Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Erdőterület
m	Erdőtervezett erdőterületek rendezése	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület
n	0196 hrsz.-ú terület A terület a valóságban nem erdőterület, az erdőterv nem tartalmazza. Erdőterületi besorolása nem indokolt.	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
o	Barackvirág terület A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Zöldterület	Korlátozott mezőgazdasági terület
p	Peca-tó A Pecató területének déli része a hatályos településrendezési terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület



8. ábra: Biatorbágy Város területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a módosítási területek

A tervezett módosítási szándékok hatása a régészeti örökségre

RÉGÉSZETI LELŐHELYEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK

A tervben szereplő vizsgált módosítási, illetve fejlesztési szándékok jelentős többsége nem érint ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely területét.

A korábbi TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, módosuló beépítésre szánt területfelhasználások

- Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)

5. módosítási terület

Érinti a 10011 lelőhelyet, azonban a tervezett módosítás a valós területhasználathoz igazodik, ezért nem gyakorol hatást a régészeti lelőhely állapotára.

6. módosítási terület

Érinti a 10011 lelőhelyet és a jelenleginél intenzívebb beépítésre ad lehetőséget. A Állomás u. – Dózsa Gy. út sarkán álló beépítetlen terület esetében számolni kell a lelőhely veszélyeztetettségének lehetőségével. Ezt a későbbi tervezés során figyelembe kell venni és a sürgős bolygatások elkerülésére kell törekedni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a beruházás terhére megelőző feltárást kell végezni.

9. módosítási terület

Érinti a 10006 lelőhelyet, azonban a tervezett módosítás a valós területhasználathoz igazodik, ezért nem gyakorol hatást a régészeti lelőhely állapotára.

11. módosítási terület

Érinti a 9990 lelőhelyet, azonban a tervezett módosítás a valós területhasználathoz igazodik, ezért nem gyakorol hatást a régészeti lelőhely állapotára.

A korábbi TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, módosuló beépítésre nem szánt területfelhasználások

- Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)

III. módosítási terület

A beépítésre szánt lakóterületből mezőgazdasági területbe történő visszasorolás érinti a 9973 lelőhelyet és annak megőrzését segíti elő jelentős mértékben. A terület jelenleg is szántóművelés alatt áll.

IV. módosítási terület

Érinti a 10009 lelőhely szélét, a tervezett zöldterület a lelőhely megőrzését segíti elő.

A korábbi TSZT-ben beépítésre nem szánt területfelhasználások módosulása

- Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással

D módosítási terület

A tervezett különleges beépítésre szánt sport terület érinti a 10012 lelőhely szélét, ahol a régészeti emlékek veszélyeztetettségével kell számolni. Ezt a későbbi tervezés során figyelembe kell venni és a szükségtelen bolygatások elkerülésére kell törekedni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a beruházás terhére megelőző feltárást kell végezni.

M, N, O, P módosítási területek

A tervezett módosítások érintik az 57703 és részben a 10012 lelőhelyek már feltárt területeit. A valós területhasználathoz való igazodás nem befolyásolja a lelőhelyek állapotát.

- Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással

e, módosítási terület

Érinti a 10006 lelőhelyet, azonban a tervezett módosítás a valós területhasználathoz igazodik, ezért nem gyakorol hatást a régészeti lelőhely állapotára.

g, h, i, j, k, módosítási területek

A tervezett módosítások érintik az 57703 lelőhely már feltárt területeit. A valós területhasználathoz való igazodás nem befolyásolja a lelőhelyek állapotát.

m, módosítási terület

Az erdőterületek tervezett rendezése érinti a 9984, 9988 lelőhelyeket, azonban az átsorolás a valós területhasználathoz igazodik, nem gyakorol hatást a régészeti örökségre.

o, módosítási terület

A tervezett mezőgazdasági területbe történő átsorolás a valós területhasználathoz igazodik, mert a jelenleg zöld területbe besorolt rész szántóművelés alatt áll. Ez közvetlenül nem befolyásolja a lelőhely állapotát.

A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban a 39/2015. (III. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3. § (a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64.§-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében a területileg illetékes Kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatalát, mint szakhatóságot meg kell keresni.

A Kötv. 11§-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során a megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

A Korm. rendelet 4.§(1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető.

Az Kötv. 19. § (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatását célzó beruházásokra.

A Kötv. 22.§ (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

- Régészeti megfigyelés

A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében, régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7.§ 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

- Próbafeltárás

A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeznek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert.

- Teljes felületű feltárás

A Kötv. 22.§ (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárás írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22.§ (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22.§ (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20.§ (4) bekezdés és a Kötv. 22.§ (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A megelőző feltárásra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22.§ (10) bekezdés írja elő.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19.§ (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19.§ (4) bekezdés értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

A Kötv. 22.§ (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárássra jogosult intézményt bízhat meg.

A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv.19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv. 23. §. (1)). A feltárássra jogosult intézményekről Korm. rendelet 21. §-a rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a Korm. rendelet 11-18 §-a határozza meg. Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetén a Korm. rendelete 19-25 §-a alapján kell eljárni.

B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére a Kötv. 24. § (1) bekezdése szerint. Ha bármilyen tevékenység során régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) a Kötv. 24. § (2) bekezdés értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és a feltárássra jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

A Biatorbágy Város közigazgatási területén összesen 55 darab azonosított, régészeti lelőhely van nyilvántartva, melyek közül egynek nem ismerjük a pontos helyét.

A tervezett módosítások hatásai

A tervezett módosítási szándékok többsége nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet. Összesen kettő esetben kell kisebb területen számolni régészeti lelőhelyeket érintő fejlesztésekkel. A módosítások által érintett lelőhelyek többségének esetében a kialakult területhasználathoz való igazodás miatt nem kell számolni hatásokkal. Kettő esetben a régészeti örökség megőrzését elősegítő visszavonás került be a tervbe.

Nyilatkozat

A Biatorbágy Város TRT módosítása kapcsán készített Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 39/2015. (III. 11.) Korm. Rendelet és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.



Vágner Zsolt, okleveles régész

osz: 459/2002



Dr. Türk Attila régész

szakértői szám 2.3.1/575-6/2005

Pécel, 2015. november 11.

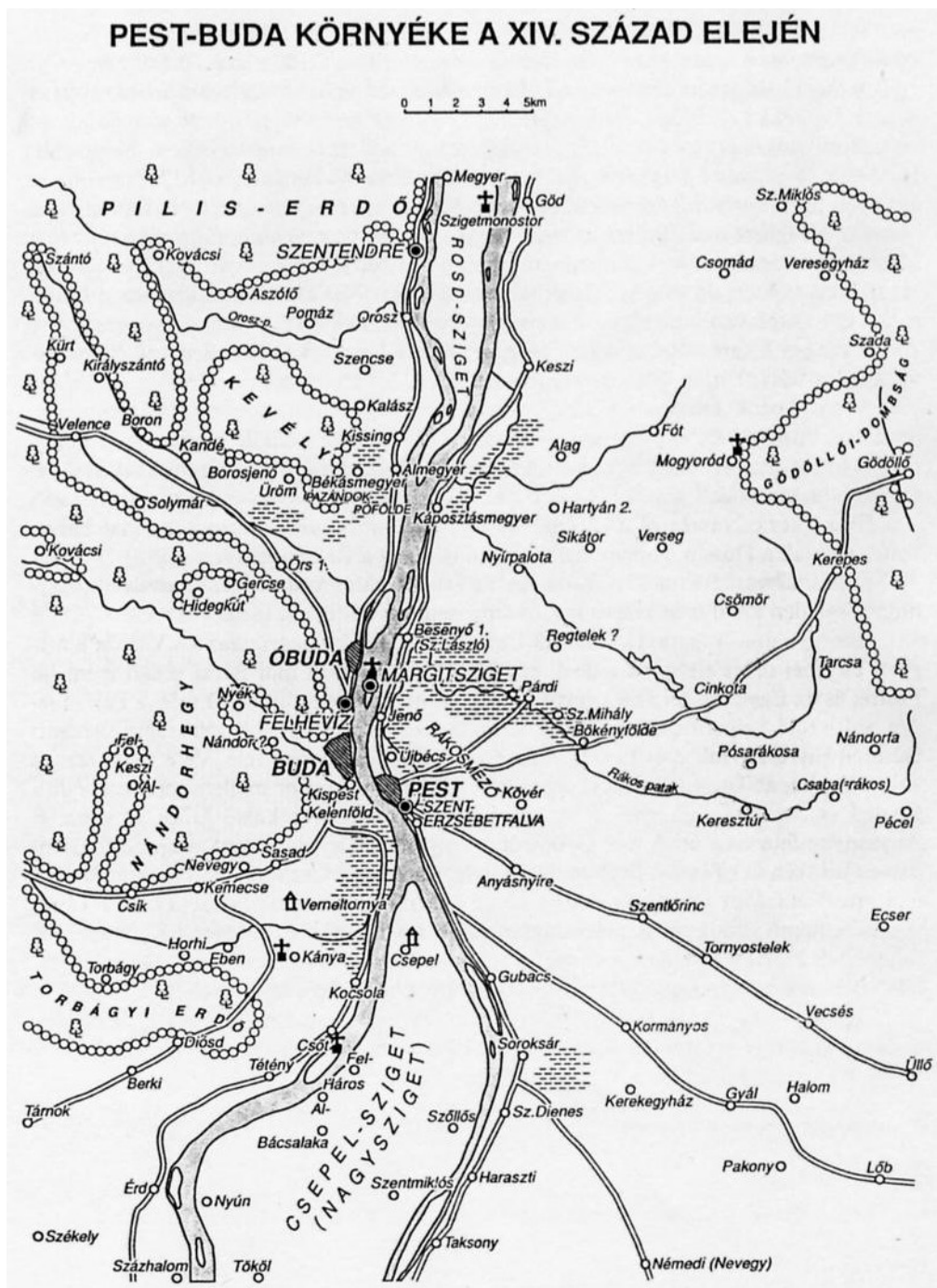
II. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Vizsgálat

Biatorbágy Pest megye nyugati, dunántúli részén fekszik. Északnyugatról az 1984-ig hozzá tartozott Herceghalom, északról Páty, északkeletről Budakeszi, keletről Budaörs, délkeletről Törökbálint, délről Sósút, nyugatról pedig a Fejér megyei Etyek határolja. 2014 óta Érd is határos a várossal.

A város belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt északnyugati-délkeleti irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át.

Településtörténet



Megjelent: Györffy György: Az Árpád-kori Magyarország történeti földrajza. IV. kötetben Liptó, Máramaros, Moson, Nagysziget, Nógrád, Nyitra, Pest és Pilis megye. Akadémiai Kiadó, Budapest (1998).

Biatorbágy környéke már az őskor idején is lakott terület volt, ezt bizonyítják a réz- és bronzkorból származó leletek. A római birodalom idején elszórt villagazdaságok és épületcsoportok álltak a területén. Az avarok lakta Kárpát-medencében a Hosszúrétek völgye már lakott hely volt, melynek nyomaira az 1991-es és 2003-as ásatások szolgálnak bizonyítéknak.

A két településrészt az 1192-es oklevélben említették először Biaként és Torbágyerdőként: a *Torbágyerdő* alatt *Biuai* szerepel egy birtokösszeírásban. A középkori Bia település régi központja a Szent-Kereszt templom környékére tehető, mely a nagyközség déli részén, a református temetőben található. Ezt bizonyítja a temetőben és az attól délre és keletre lévő területeken található 11-17. sz.-ből származó cserépdarabok is. Az 1351-ben oklevélben megemlített templomnak csupán a romjai láthatók: a nyugati oromfala ablaknyílással, az oldalfalak csatlakozásának maradványaival, lábazati párkánnyal, sarok armírozással.

A XV. század elején Bia és Torbágy a szerb despota, Brankovics György tulajdonát képezték. Később fejlődésük azonban külön irányt vett. Bia a XV. század közepéig a Semsei család tulajdonában volt, majd V. László király 1455-ben Tahí Botos Péternek és Istvánnak, illetve Farnosi Vidfi Lászlónak adományozta hűbértulajdonul. A település birtokosa 1580-81-ben egy török adófizető-jegyzék szerint Kahalik bég volt.

pusztult el a két település. Bián 1541 után egyre kevesebben éltek és végül 1562-re elnéptelenedett a falu. Torbágy már 1546-ban elnéptelenedett.

A török kiűzése után Biára többségében magyar családok települtek vissza, de nem az eredeti faluba (református temető környéke), hanem mellette építették újjá a falut. (A mai Nagy utca, Rákóczi utca, Tópart utca és környéke.) A magyarokon kívül más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide.

Torbágyra csak a XVIII. sz. első éveiben telepítettek be katolikus vallású, német ajkú lakosságot Zinzendorf irányításával. Az idegen környezethez való nehéz alkalmazkodást és a terület rossz állapotát figyelembe vették, így három év adómentességet kapott a falu a földterületek termővé tétele érdekében. Ebben az időszakban Bia volt a jelentősebb falu. A nehézségek ellenére a faluban hamarosan kápolnát, majd templomot építettek és 1710-ben már volt iskolaterem is. A református templomot 1710-ben építették.

1712-től Bia a Farkas és Hochenberg család tulajdona volt fele-fele arányban. 1739-ben a nagy pestisjárványban a falu lakóinak fele meghalt. Bia földbirtokosai a helyükre német családokat telepítettek be. Közben 1768-ban tulajdonosváltás történt. Az új tulajdonos, báró Sándor Antal ellen fellázadtak a jobbágyok. Bia egy másik része a 18-19. században a Szily család tulajdona volt.

A két település további közös fejlődését befolyásolhatta az is, hogy Biát 1780-ban, mint filiálist, Torbágyhoz csatolták.

Az 1780-as években több malmot telepítettek a biai Szelíd-tó mellé, és ezekben az években történt a patakok szabályozása is. 1811-ben gróf Sándor Vince és Szily József lecsapoltatta a Szelíd-tavat. Ugyanezen év szeptember 16-án az osztrák dragonyosok felgyújtották a falut, leégett a református paplak (az egyházközség anyakönyvei is elpusztultak), valamint 32 ház is porig égett.



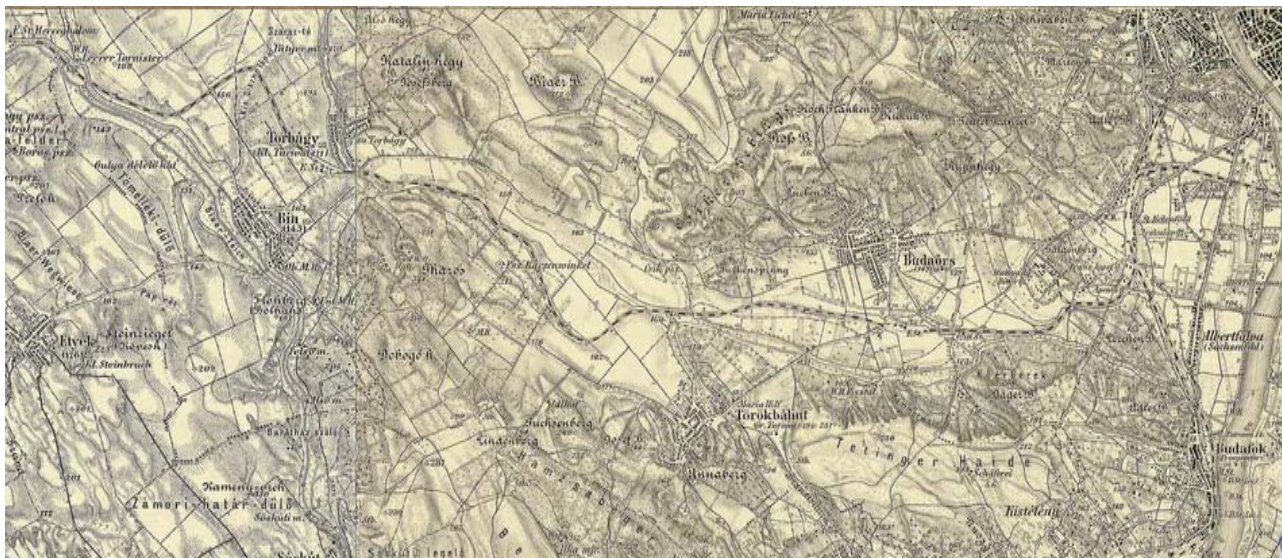
Az első katonai felmérésen (1763-1787) Bia és Torbágy (forrás: mapire.eu)

1823-ban Szent-Anna tiszteletére megépítették a templomot. 1870-re a beépített terület a Sándor-Metternich uradalom biai birtokának 0,7%-át foglalta el. Ebben az időszakban élte virágkorát a gróf Sándor Móric tulajdonában lévő földbirtok. Az emeletes kastélyban működött az uradalmi igazgatóság. Az uradalom a környék legkorszerűbb birtokai közé tartozott. A gróf Sándor család birtoka ezután leányági öröklés útján a herceg Metternich családhoz került. A Szily birtok ugyanakkor a Fáy család tulajdona lett, akik igen szép uradalmat hoztak létre több gazdasági épülettel.



Az második katonai felmérésen (1806-1869) Bia és Torbágy (forrás: mapire.eu)

Az 1875-ös birtokleírásból képet kapunk a biai uradalom épületeiről, melyet külső megjelenéséért és célszerűségéért méltattak azokban az időkben. Ekkor már álltak a tiszti- és cselédházak, a birkaakol, a ló- és ökörstálló, a fészter és pajta, a magtár, a présház, a pince, a birkamosoda és a góré. Az épületeket kőből és vályogból készítették és cseréppel, faszindellyel vagy náddal fedték. Az építkezési anyagokat tekintve önellátó volt az uradalom, mert a cserepet, vályogot és téglát Gyarmatpusztáról és Sárisápról termelték ki.



A harmadik katonai felmérés (1869-87) Bia és Torbágy (forrás: mapire.eu)

Borovszky Samu közreműködésével készültek el a „Magyarország vármegyéi és városai” kötetei (MEK-OSZK), köztük 1910-ben a „Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye községei”. Ebben mindkét község szerepel:

„Pest-Pilis-Solt-Kiskún vármegye a Duna-Tisza közén, legnagyobb részben a Nagy-Magyar Alföld síkságán terül el. Csak éjszak-nyugati felében vannak hegyek. A vármegyét éjszakról Hont és Nógrád, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok, délről Csongrád és Bács-Bodrog, nyugatról Tolna, Fehér, Komárom és Esztergom vármegyék határolják. A vármegye területén van egy törvényhatósági joggal felruházott város: Kecskemét és hét rendezett tanácsú város; ezek: Czegléd, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Nagykőrös, Szentendre, Újpest és Vác. Ezeken kívül van 214 község, melyek közül 193 nagyközség és 21 kisközség.

Járási beosztás.

A vármegye 14 járásra oszlik, a melyeknek községei a következők:...

III. Biai járás (16 község): Albertfalva, Bia, Budafok, Budajenő, Budakeszi, Budaörs, Kistétény, Nagytétény, Páty, Perbál, Telki, Tinnye, Torbágy, Tök, Törökbálint és Zsámbék. - A járás területe 60.721 kat. hold, lakóházak száma 6783 és az összes lakosság 41,066 lélek. A népességből 12.558 magyar, 27.532 német, 570 tót, 8 oláh, 1 kisorosz, 10 horvát, 45 szerb, 342 egyéb (töbnyire cseh-morvák, lengyelek, cigányok és illírek); magyarul tud 24.272; róm. kath. 34.618, gör. kath. 34, ref. 5042, ág. ev. 243, gör. kel. 4, unit. 1, izr. 1095, egyéb 29.

Bia.

Bia, nagyközség és járási székhely a budai hegycsoportban, a budapest-királyhídai vasútvonal mentén, 445 házzal és 2805 lakossal, kik magyar és németajkuak, r. kath. és ref. vallásuk, de legtöbb közöttük a magyar és a r. kath. vallású. A postája távírója és távbeszélője helyben van, vasúti állomása pedig Torbágyon. E község a XV. század első felében a Semsei és a Biai családok birtoka. E családok magvaszakadtával 1455-ben V. László király Tahí Botos Péternek és Istvánnak, továbbá Farnosi Vidfi Lászlónak adta. Ez időből való a Szily kastély, mely utóbb a Fáy család birtokába ment át. Az 1580-81. évi török kincstári adóajstromok szerint puszta és Khalil aga kezén volt. Évi jövedelmét 1000 akcséra tették. A helység túlélte a török hódoltságot. Az 1695. évi összeírás alkalmával 3/4 portával volt megróva. A református vallás már a XVI. század végén elterjedt a helységben. Valószínűleg a XVI. században pusztult el a helység régi temploma, melynek romjai a református temetőben ma is láthatók. A jelenlegi református templom a XVII. században épült, építési ideje azonban közelebről nem határozható meg, mert 1811-ben az egyház összes irományai elégték. 1849 január 1-én Görgey seregének egy része szállotta meg a helységet, de csakhamar visszavonult Budára. A róm. kath. plebánia 1775-ben főnnállott. 1780-ban mint filiálist, Torbágyhoz csatolták. 1859-ben ismét önállósították. Temploma Szent Anna tiszteletére 1823-ban épült. A gróf Sándor-féle kastélyt Sándor Vincze építtette 1823-ban; ennek fia Sándor Móricz, a ki az

itteni Fáy-féle birtokot is megvette; utána leánya: Sándor Paula, férj. Metternich hercegné örökölte és ő jelenleg a helység legnagyobb birtokosa. Itt a kastélyban őrzik a híres Sándor-féle családi levéltárat, melynek oklevelei 1200-ig nyúlnak vissza. A Szily-féle kastélyban őrizték azelőtt a Szily család gazdag levéltárát is, melyet azonban Szily Kálmán, az Akadémia volt főkönyvtárosa, Budapestre szállíttatott. Hozzá tartoznak 40a következő puszták és majorok: Herczeghalom, Hosszúrét, Iharos, Alsómajor, Móriczmajor, Kozárom, és Csonkatebe, mely azelőtt Ürestarisznya néven volt ismeretes. Bián, a Szily-féle kertben két nagy körtefa áll, melyekhez azt a hagyományt fűzik, hogy azokat Mária Terézia és Grassalkovich herceg ojtották, mikor egyszer Szilyéknél vadászaton voltak. Hogy a község területe már a rómaiak idejében megült hely volt, azt a Herczeghalom pusztán felszínre került római régiségek és épületmaradványok bizonyítják. Hosszúréten is kerültek elő római leletek, de ezek elkallódtak. A határban nagyobb kőbányák vannak és a község alatt fekvő hegy hatalmas, kimosott, meredek, sziklás partjai érdekesen tüntetik fel a hajdani tengerpartot. A községben van herceg Metternich Sándor Paula egyik uradalmi központja és intézősége, mely a régi gróf Sándor és a Szily-féle kastélyokban tartja hivatalos helyiségeit. Kissé furcsák a község dűlőnevei, melyeknek nagyobb részét valamely állat után nevezték el. Ilyenek a Szarvashegy, Kutyahegy, Ürgehegy, Bolhahegy, Disznólápa, stb.

Torbágy.

Torbágy. Nagyközség a budapest-győri vasút mellett, 270 házzal és 1508 német lakossal, a kik vallásra nézve róm. katolikusok. Posta, táviró és vasúti állomás helyben van. A hagyomány szerint a községhez tartozó erdőben fogadta Árpádvezér Zalán bolgár fejedelem követeit. A község 1332-33-ban már fönnállott s ekkor egyháziilag a veszprémi püspökség budai főesperesi kerületéhez tartozott. 1429-ben Brankovics György rác despotá, majd ennek fia Lázár volt az ura. Brankovics Lázár magvaszakadtával Mátyás király 1459-ben Guthi Országh Mihálynak adományozta a helységet. A török hódoltság után újra telepítették. 1715-ben 23, 1720-ban 32 adóköteles háztartással szerepel. Az utóbbi összeírás szerint lakosai, három magyar háztartás kivételével, mind németek voltak. A róm. kath. plebániáról 1716-ban történik említés. Az anyakönyvek 1714-ben kezdődnek. A XIX. század első felében a gróf Sándor és a Szily családok voltak itt földesurak. A tagosítás 1859-ben történt, egyezség útján. Jelenleg Metternich hercegnének szül. Sándor Paula grófnőnek van itt nagyobb birtoka. Van itt önszegélyző-egylet, mint szövetkezet, olvasókör és temetkezési egyesület. A XIX. század első felében Kis-Torbágy néven volt ismeretes. A községhez tartozik Ráczzug pusztá."

Bia a XIX. század közepétől 1935-ig 16 községből, 41 ezer lakosból álló járás székhelye volt. Hozzá tartozott Albertfalva, Budafok, Nagytétény, Budakeszi, Budaörs, Páty, Zsámbék, Tök, Perbál és Törökbálint is.

Biára és Torbágyra jelentős hatást gyakorolt a vasút átvezetése a két falu közötti területen, egy közös vasútállomással Bia-Torbágy néven. A forgalom 1884-ben indult meg egy vágányon, egy völgyhíddal a Füzes-patak völgyén. A jelentős fejlődést az 1889-ben bevezetett vasúti zónadíj hozta meg, aminek következtében az ingázás megnőtt. A vasút korszerűsítésével megépült második völgyhíd 1898-ban. Ezeket a viaduktokat egy 120-140 m széles és 20-25 m magasságú völgy áthidalásaként építették meg, melyek Biatorbágy jelképévé váltak.

1931. szeptember 12-én Matuska Szilveszter felrobbantotta az egyik sínszálat a viadukton a Budapest-Bécs vonalon közlekedő gyorsvonat alatt, amely kisiklott, majd a gőzmozdony és első kocsijai a mélybe zuhantak. A robbantás 22 halálos áldozatot követelt. A robbantás során a híd szerencsére csak kismértékben rongálódott meg, hiszen, a detonáció valójában csak egy hétméteres sínszálat robbantott ki a helyéből. Így a helyreállítások után még az év október 3-án ismét átadták a forgalomnak.

1933-ban a hídszerkezetet kicserélték. Az új áthidalás eredetileg a pályakorrekció során feleslegessé vált baroki völgyhíd felszerkezete volt. Ez két, egyenként 40,0 m támaszközű, párhuzamos övű, süllyesztett pályás folytacél anyagú hídszerkezet volt. A MÁVAG kivitelezésében készült műtárgyat 1934. május 14-én helyezték forgalomba.

A második világháború végén a németek aláaknázták a völgyhidat, de felrobbantani már nem maradt idejük, mert a szovjetek a vártnál gyorsabban közeledtek.

A hidakat az igényeknek megfelelően többször felújították, főbb szerkezeteiket az elmúlt században többször kicserélték. 1977-re a nyomvonalat északkeletre helyezték át, egy új vasútállomást kialakítva. Így megszűnt a régi nyomvonal, a viaduktokat pedig fokozatosan tönkretette az időjárás. Az állagmegóvás azóta megtörtént, helyi védelem alá kerültek és az egyik viadukton kilátóhelyet létesítettek.

1924 júniusában Magyarország eddig ismert legnagyobb tornádója Bián és Torbágyon végzett hatalmas pusztítást, alig maradt ép ház; többségük erősen megrongálódott, vagy összeomlott. A református templom tornyát letépte a szél és a leírások szerint a Szily-kastély is erősen megrongálódott, a Szentháromság oszlopát és az útszéli kőkereszteket kitörte a helyéből. A tópart környéki épületek a Fő utca és a Plébánia utca is teljesen elpusztult.

1946-ban a világháború után megkezdődött a német lakosság kitelepítése, helyükre spontán és szervezett módon a Kárpát-medence több tájáról (Székelyföld, Erdély, Alföld, Felvidék) települtek be.

A két település 1950-ig illetve 1958 és 1966 között önálló volt. 1966-ban azonban ismét egyesültek, s ekkortól Biatorbágy nagyközséggé vált.

Már a két világháború közötti időszakban a két falu, a közöttük elhelyezkedő rész irányában fokozatosan kezdett elnövekedni, majd összenőtt. A régi vasútvonal jelölte ki az új egyesített nagyközségközpontját. Biatorbágy növekedése tovább folyt, fejlődése felgyorsult; a mai gazdasági területek kialakulása az utóbbi bő egy évtizedre tehető. Kezdetben a malom volt Biatorbágy meghatározó ipara, mellette később folyamatosan növekedett a kereskedelmi és szolgáltatási szektorba tartozó vállalatok száma a település észak-keleti részén. A 2000-es években kiépült a Vendel park és a Rozália park.

1955-ben alakították ki a Pecatavat, majd az 1970-es évektől az ahhoz kapcsolódó rendezett üdülőterületi tömböket.



Biatorbágy légifelvételen 1965. Forrás: fennrol.hu



Biatorbágy légifelvételen 1979. Forrás: fentrol.hu

1980-ban épült meg az M1 autópálya az 1. sz. főúttól északra, amely a településtől elválasztotta a Katalin-hegyi kiskerteket.

Az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztése és a település közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát a 2002-es Települészerkezeti Terv határozza meg, ami figyelembe vette a szuburbanizációs folyamatokat, és a településen fellépő igényeket.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a fő-utak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti.

A legjelentősebb vállalkozások az ipari jellegű parkokban találhatóak. Biatorbágyon négy, területileg és elnevezésében is elkülönülő park működik, a Felvég út ipari park, a Rozália-park, a Vendel-park és a Budapark.

Biatorbágy 2007. július 1-jével kapott városi rangot.

Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása.



Topográfiai térkép (Forrás: teka.hu)

Műemléki értékek, települési értékleltár

Az örökségvédelmi hatástanulmány alapja Biatorbágy értéktára. Az értékvédelmi felmérését, a település értékleltárát az M-Teampannon készítette 2005-ben.

Az értéktár tartalmazza az

- épületek
- köztárgyak
- műemlékek
- természeti védettségek
- utcaképek

kataszterét.

A műemlékek és régészeti lelőhelyek feldolgozása a 2015. évi adatszolgáltatás alapján történt.

Tájtörténet -természet, táj, tájhasználat

Biatorbágy az északi Torbágy és a déli Bia településekből jött létre, 1966-ban.

Biát és Torbágyot említő első írásos emlék III. Béla király adománylevele 1192-ből. Az adománylevelél Biát „Bia” néven a Szelid-tó (Sceledtou) melletti településként említi és utal Torbágy „Turobag” erdőre is. Bia és a Biai-tó már az Árpádkorban létezett, nyilvánvalóan a környezetében szántóföldi növénytermesztést és állattenyésztést is folytattak, sőt valószínűleg a szőlőtermesztés is

meghonosodott már.

A török hódoltság idején a forrásokból külterjessé váló területhasználat rajzolódik ki. Bia és Torbágy fokozatosan elnéptelenedett, hol elköltöztek, hol visszaköltöztek a lakosok.

A török kiűzése után Biára többségében magyar családok települtek vissza, de nem az eredeti faluba (református temető környéke), hanem mellette építették újjá a falut. (A mai Nagy utca, Rákóczi utca, Tópart utca és környéke.) A magyarokon kívül más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide. Míg Bia magyar faluként élt tovább, Torbágyot német nemzetiségűekkel telepítették be.

Az 1783. évi I. katonai felmérés jól tükrözi a településszerkezet kialakulását, világosan látható a német telepések egyutcás, orsós beépítésű hagyományos faluszerkezete Torbágyon. A térkép jól láttatja Bia halmazos faluszerkezetét, ahol a T alakú útkereszteződésben felismerhető valamiféle központi építmény. Ebben az időszakban a biai Szelíd-tó partja még nem épült be.

A Budapest-Bécs összekötő utat (Mészárosok útja) jól láthatóan tünteti fel a térkép. A Buda-Bécs összekötő út hajdani nyomvonalát a jelenlegi Ország, Szabadság és Szent István utcák alkották. Ezen az úton lábon hajtották az jószágot Nyugat-Európába. Az út mentén, a zsámbéki leágazásnál, a Békás-patak völgyében a térképen jelzett fogadó is volt (w.h.).

A térképen jól látszik, hogy a mezőgazdaság valamennyi ágazata egyértelműen jelen volt, harmonikusan igazodva a táji-, természeti adottságokhoz; szántóföldi növénytermesztés, gyepgazdálkodással együtt állattenyésztés, halgazdálkodás, nagykiterjedésű erdők.

A térség tájszerkezetében meghatározó elem volt a Biai-tó. A tóban halászat, halgazdálkodás folyt. A tavat tápláló Kígyós-patak, Békás-patak, Disznós-lápai-patak és Biai-árok menti területeken réteket, vízállásos területeket, mocsarakat jelöl a térkép. A patakok mentén és a Biai halastavat felduzzasztó völgyzáró gát mellett malmok települtek (1780-as években). Malomtavat jelöl pl. a térkép a mai Peca-tó helyén is.

Összefüggő, nagy kiterjedésű erdőterületek találhatóak a mai torbágyi erdő területén, továbbá Biától DK-re, a Fűzes-patakon túli meredek domboldalakon (mai biai erdő). Az erdők a falvak faszükségletén kívül makkoltatással, az erdei tisztások legeltetésével és a vadászattal több funkciót is betöltöttek.

A térkép már jelöli Torbágy szőlőskertjeit a Katalin-hegyen, és Bia szőlőskertjeit Öreghegyen és Szarvas-hegyen. Szántóföldi növénytermesztés a lankás dombhátak és patak völgyek magasabb részein volt meghatározó;

Az 1856 — 60 körüli II. katonai felmérésen már látható a Sándor—Metternich kastély, a középkori templom alatti domboldal és az ide vezető völgyek beépítése. A főutca és a csatlakozó utcák egyvelege halmazos településszerkezetre utal. Torbágy orsós településközpontja szinte alig változik az I. katonai felméréshez képest.

A Szelíd-tó Biai-tó névvel szerepel a térképen, de annyira meghatározó eleme a tájnak, mint az I. katonai felmérésen, mert ez a térkép nem összefüggő vízfelületként ábrázolja, hanem szabad vízfelülettel rendelkező nádas-mocsaras területként.

Az 1780-as években szabályozták a patakokat, a térkép már a szabályozott Benta-patakot és Fűzes-patakot ábrázolja, vonalvezetésük megegyezik a már a mai állapottal. A Benta-patak mentén az Alsó malmot, a Felső malmot és a Sós-kúti malmot feltünteti a térkép.

A patak völgyekben továbbra is meghatározóak a gyepterületek, helyenként ligetekkel.

A patak menti rétek mellett nagyobb hangsúlyt kapnak a dombsági legelők; Bolha-hegy, Nyakaskő alatti legelők, Ürge-hegyi legelők. A XVIII. században, főként Bia térségében egyre nagyobb szerepe van a legeltetéses állattenyésztésnek.

Ebben az időszakban a biai uradalom a környék legkorszerűbb birtokai közé tartozott. Az uradalom központja a Sándor—Metternich kastélyban volt. A Sándori major (később Sós-kúti major) már megépült. Az uradalomban a szántóföldi növénytermesztés és a juhászat volt a meghatározó, de változatlanul jelentős szerepe volt az erdőgazdálkodásnak is. A tájalakulás tekintetében jelentős változás az uradalom „mintagazdasága” által, szántóföldi művelésű területeken kialakított

dűlőrendszer, és dűlőket feltáró utak szabályos rendszere, továbbá az utak, dűlők mentén telepített sövények és fasorok, valamint a mezsgyék kialakítása, amelyek a talaj termőképességének megőrzése mellett a tájképet is gazdagították.

A szőlőtermesztés is hangsúlyosabbá vált, a szőlőskertek területe nőtt az erdőterületek rovására. A Katalin-hegyi szőlőskert már felnyúlik a hegy csúcsáig, A biai szőlők területe is jelentősen megnőtt az Öreghegyen, Kutya-hegyen, Üрге-hegyen.

A vasút 1884-ben érte el Bia és Torbágy települést, amikor a Kelenföld irányából kiépülő egyvágányú pálya viaduktján keresztezte a Füzes patak völgyét és megálló létesült a két falu közti dombon. Ekkor épült a két viadukt1 egy 120—140 m széles és 20-25 m magasságú völgy áthidalásaként, amelyek Biatorbágy jelképévé váltak. Nincs Magyarországon még egy olyan völgyhíd, ami páros sínpárral rendelkezik.

A vasút 1884-es kiépülésével, a dombtetőn elhelyezkedő Biatorbágy vasútállomással irányt szabott mindkét falu fejlődésének és a későbbi egyesülésnek.

A térképen jól látható a vasútállomáshoz az országútról vezető Vasút utca környezetében a mai Biatorbágy településközpont kezdeteinek kiépülése. Mind Torbágy, mind Bia a vasút irányába vezető utcák, vagy utak mentén kiépülő beépítéssel fejlődik.

A hagyományos települések a vasút menti tömbökkel fokozatosan egybeépültek. Az újabb területek kertjeiként alakultak ki a Nap-hegy és az Iharos kiskertes tömbjei.

A patakok mentén visszaszorultak a rétek. Eltűntek a biai malmok, az alsó malom tava (ma Peca-tó) is eltűnt, mocsaras területté vált

A szőlőhegyeken a filoxéra vést követően fokozatosan megjelent a gyümölcsstermesztés. Új gyümölcs és zöldségkertek alakultak ki, amelyek elterjedése a közeli főváros szinte korlátlan keresletére épült.

A térkép ábrázolja a bolha-hegyi és Üрге-hegyi kőbányát. A bányászat a XVIII. —XIX században kezdődött, de jelentőssé a XIX. Sz. végén, XX. Sz. elején vált. Homokot, agyagot, mészkövet bányásztak.

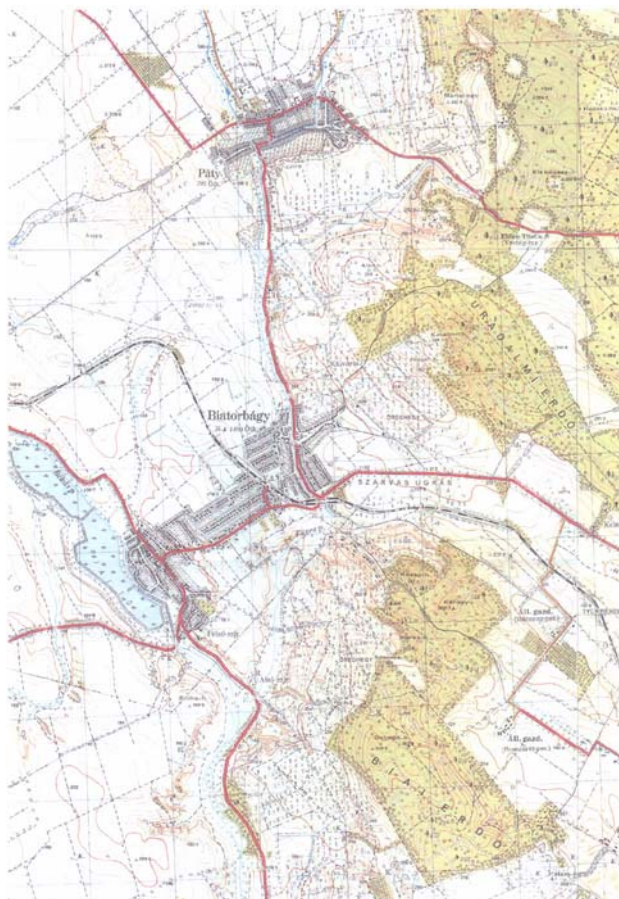
Az 1955. évi térkép már Biatorbágyot ábrázolja (bár Biatorbágy 166-ban alakult, de 1950—58 között is egyesítve volt a két település). Bia és Torbágy a vasútállomás irányában több utcával terjeszkedett és a két falu a vasút vonalában találkozott. Ez a beépítés a két falut összekötő országúttól észak-nyugati irányban jött létre. A régi vasúti területen fokozatosan létrejön az új településközpont.

Az államosítások, majd a termelőszövetkezetek megalakulása következtében a nagybirtokok változatlanul nagyüzemi jellegű módon kerültek hasznosításra. A bányászati tevékenység megszűnt. Az 1987. évi térkép már az 1. számú főutat új nyomvonalon ábrázolja, a belterület és a Katalin-hegy között (1960-ban épült).

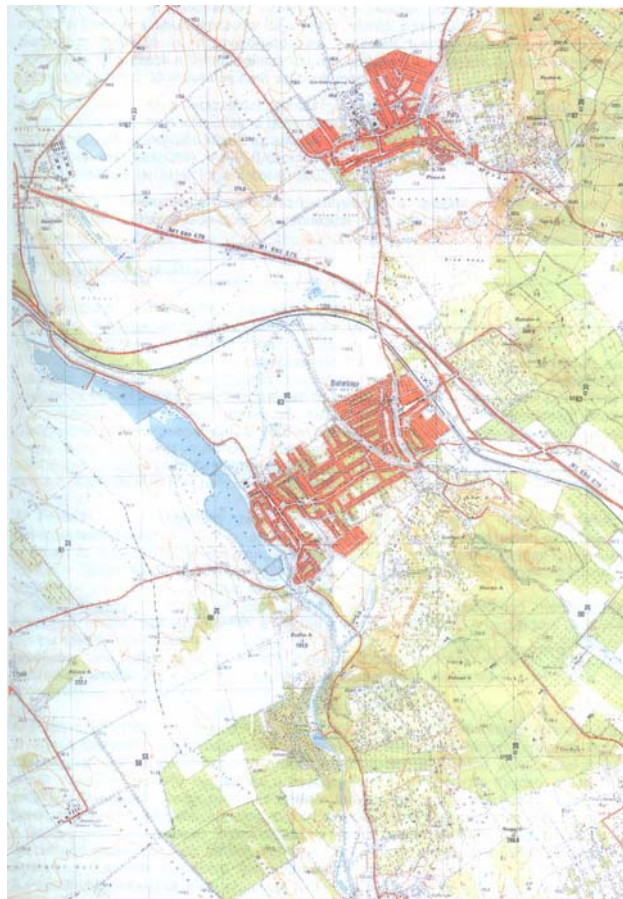
Az 1960-as évek végétől korábbi szőlőhegyekből ún. zártkertek lettek. A területek tájhasználatuk fokozatosan megváltozott a gazdálkodás helyett előtérbe került a „pihenési funkció”, présházak, gazdasági épületek helyett „álcázott” hétvégi házak jelentek meg. A telkek felaprózódtak, hiszen az „üdülési szerepkörhöz” „nagyok” voltak a 3000-6000m² nagyságú ingatlanok, „elég volt” a 700-1000m² nagyságú ingatlan is. Leggyorsabb volt ez a folyamat a Budapesthez közeli, szép panorámájú Katalin-hegyen és a Peca-tó környéki zártkertekben.

A térképen megjelenik az 1956-ban kialakított Peca-tó. A Peca-tó körül az 1970-es évektől kialakított zártkerti területek már egyértelműen elsősorban üdülési szerepkörűek. Itt a telekstruktúra szerkezete már eleve az üdülőtellekkel hasonlóságot mutat, szabályos alakú telkek, nem hosszú, keskeny „nadrágszíj” parcellák.

A tájhasználatban ebben az időben szintén jelentős változást eredményezett, hogy nagyüzemi gyümölcsösöket telepítettek az 1.sz főút mentén Biatorbágy és Törökbálint között, valamint a sós-kúti határ, az Üрге-hegytől délre levő területen, az Alsó- és Felső major közötti területen (Barackos) és Torbágyon az Országúti dűlőben (Almás, Meggyes)



Biatorbágy az 1955. évi katonai térképen
(forrás: Biatorbágy Értéktár)



Biatorbágy az 1987. évi katonai térképen
(forrás: Biatorbágy Értéktár)

A XX. század második felében, 1976-ban áthelyeződött a vasútvonal is Torbágytól északra, a belterület, valamint a temető és a zártkertek közé. A vasút új nyomvonala az országos főúttal párhuzamosan, attól 200 m-re északra halad. Az új vasútállomást a község északkeleti oldalán helyezték el. 1980-ban a 100. sz. (1. sz.) főúttól északra épült meg az M1 autópálya. A településtől elválasztja a Katalin-hegyi kiskerteket.

A tájhasználatban szintén jelentős változást eredményezett, hogy nagyüzemi gyümölcsösöket telepítettek az 1.sz főút mentén Biatorbágy és Törökbálint között, valamint a sóskúti határ, az Űrge-hegytől délre levő területen, az Alsó- és Felső major közötti területen (Barackos) és Torbágyon az Országúti dűlőben (Almás, Meggyes)

Biatorbágy tájhasználatának alakulását ezt követően az autópálya léte jelentősen befolyásolta.

A rendszer váltást követően, az 1990-es évektől a tájhasználat változását a részben a település dinamikus gazdasági fejlődésének terület igénye, részben a fővárosi szuburbanizációs folyamatokból eredő lakóterületfejlesztési igények okozták.

Az ipari, gazdasági és logisztikai központok az autópálya és az 1. sz. út mentén a mezőgazdasági területek, gyümölcsösök helyén települtek meg.

Budapest közelségének következtében egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból, amely folyamatra erősítőleg hatottak az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztései is.

A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult településszerkezethez.

A mezőgazdasági területek tulajdonviszonyaiban történt változások a mezőgazdasági tájhasználatot, tájszerkezetet érdemben nem érintették, mivel a „nagytablás” szántóterületek művelése nem változott meg. Folytatódott a volt zártkerti, kiskertes területek egy részének —Pecató térsége, Katalin-hegy, Iharos, Naphegy— átalakulása üdülő- és lakóterületté.

Az újabb fejlesztési területek, különösen a lakóterületek iránti igény az 2005 óta tartó gazdasági válság következtében lassult.

TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

Biatorbágy tájszerkezetét alapvetően meghatározzák domborzati adottságai, vízfolyásainak hálózata, továbbá a közigazgatási területet átszelő közlekedési folyosó.

Az M1 autópálya, az 1.sz. főút és a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonal „ketté szeli” a közigazgatási területet, a közlekedési folyosótól keletre levő területrészek tájhasználatukban szinte „leszakadtak a városról”. Az országos jelentőségű közlekedési folyosó mentén létesült ipari parkok szervezen nem kapcsolódnak a város hagyományosan lakott területeihez. Látványukban, tájhasználatukban nem különböznek a többi főváros környéki ipari parktól, bár a terület rendezettségük minősíthető. Biatorbágy esetében kedvező településszerkezeti adottság, hogy e sajátos egyéni karaktert nem hordozó területrészeket a védendő lakó-, üdülőterületek felől a domborzati adottságok és erdőterületek takarják, továbbá, hogy környezetvédelmi szempontból is —pl.: uralkodó szélirány— jó helyre kerültek.

A közlekedési folyosó az üdülőterületté alakuló Katalin-hegyi volt zártkerti területet szintén elzárja a várostól. Mivel a Katalin-hegyi üdülőterület használói jellemzően nem helyiek —fővárosiak— ez kevésbé okoz településszerkezeti, megközelíthetőségi problémát.

A közlekedési folyosótól keletre levő területen önálló tájszerkezeti egységet képez a Katalin-hegytől északra, észak-keletre elterülő torbágyi erdő, továbbá a Katalin-hegyi üdülőterület és az ipari parkok közötti és pátyi határ menti mezőgazdasági területek —volt gyümölcsös—. A torbágyi erdő a Budai-hegység összefüggő erdőterületének déli része a budaörsi erdővel együtt.

Az országos jelentőségű közlekedési folyosótól nyugatra levő terület meghatározó tájszerkezetet alkotó elemei a Biai-tó és a patakok völgyei —Füzes-, Kigyós-, Békás-patak, —, amelyek összefüggő ökológiai folyosót alkotnak. A biai tórendszer természeti és ökológiai szerepén túlmenően vízfelületeivel, nádasaival, a tó nyugati oldalán levő gyepes domboldal látványával együtt jelentős tájképi értéket is képvisel.

A Füzes-patak menti ökológiai folyosó nem szakad meg Torbágy belterületén sem és Pátyon keresztül ökológiai kapcsolatban van a Budai-hegység erdőségeivel. Az ökológiai folyosó Füzes-patak Benta-patakba folyását követően, annak völgyében déli irányba folytatódik kapcsolatot teremtve a patakok menti rétekkel, a Bolha-hegy árvalányhajás löszpuszta gyepjeivel, és a biai erdővel, a Nyakaskő térségi értékes területekkel.

A Füzes-patak és Benta-patak völgyétől keletre levő területek tájhasználatát a volt szőlőhegyekből átalakult kertes mezőgazdasági területek —Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy—, továbbá a biai erdő uralják. A terület északi részén elhelyezkedő Iharos volt kertes terület használata már átalakult lakó- és üdülő tájhasználatává. A többi kertes terület még ma is őrzi kertes tájkarakterét, annak ellenére, hogy jelentős mértékű a területen az üdülési célú területhasználat is nagymértékben elterjedt.

E területrész kiemelkedő szépségű tájrészlete a Nyakaskő és az Öreghegy észak-nyugati peremét kísérő sziklaperem (Madárszirt és Százlépcső).

Az Ürge-hegytől nyugatra, a Peca-tó környékén az 1970-es években kialakított kertes területen az üdülési célú tájhasználat volt mindig is a meghatározó. A településrendezési tervben a terület már hasonlóan a Katalin-hegyi volt kertes területekhez, üdülőterület besorolása. A telkek jelentős hányadát, több, mint kétharmadát a mezőgazdasági művelésből már kivonták.

Nagy kiterjedésű összefüggő mezőgazdasági területek —elsősorban szántóterületek— a közigazgatási terület nyugati részén található. A biai tótól nyugatra, az Etyekre vezető úttól északra levő területeken összefüggő mezőgazdasági terület található, amelyet csak a Papréti vízfolyás bont

ketté. Az Etyekre vezető úttól délre, az Etyeki dombság enyhén lankás területe szintén összefüggő mezőgazdasági terület, amelyet a Papréti völgy kisebb erdőfoltjai tesznek változatossá. A sóskúti határhoz közeli területeken jelentős kiterjedésű gyümölcsösök találhatóak.

Településkarakter

Településszerkezet

A Zsámbéki-medence ezen területei a középkorban elsősorban adományozások kapcsán bukkantak fel az oklevelekben. A középkori települések magját az egykori templomok maradványai jelzik: Bián a református temetőben a Szent Kereszt templom romjai, Torbágyon a katolikus templom gótikus részletei.

Torbágy az országút mentén, egyutcás település, míg Bia az észak-déli irányú völgyben két párhuzamos utcából álló település volt.

Bia középkori településmagja vélhetően a templomtól dél-nyugatra a mai Munkás és Arany utca környékén (Telek) helyezkedett el, másik fő része pedig attól északra (Szuglya).

Bia a Biai tó mellett futó, településeket összekötő, ÉNy-Dk irányú út mentén, a középkori falu helyétől délre települt, amely ma is a főutcája a településnek. Már ekkor kialakultak az ezzel párhuzamos és az azokat összekötő keresztutcák. Ez utóbbiak közül a Torbágy felé vezetőút mentén indult meg a falu terjeszkedése a dombok irányába. Az ábrázolás egyértelműen mutatja, hogy a tó fontos szerepet játszott a mai település kialakulásában. A főbb teresedések a jelentősebb utak elágazásánál alakultak ki: a torbágyi útnál a mai Szentháromság tér, illetve délen a dombok felé induló elágazásnál a mai Kálvin tér.

Torbágy a völgy alján, a középkori falu helyén épült újjá, a barokk stílusban átépített középkori templom körül. A falu egyetlen utcája a Bia felé vezető úttól a patak menti, Páty felé vivő út, amely a templomnál fordul az erdő felé, kialakítva ezzel azt a teresedést, amely ma is a településrész jelentős tere.



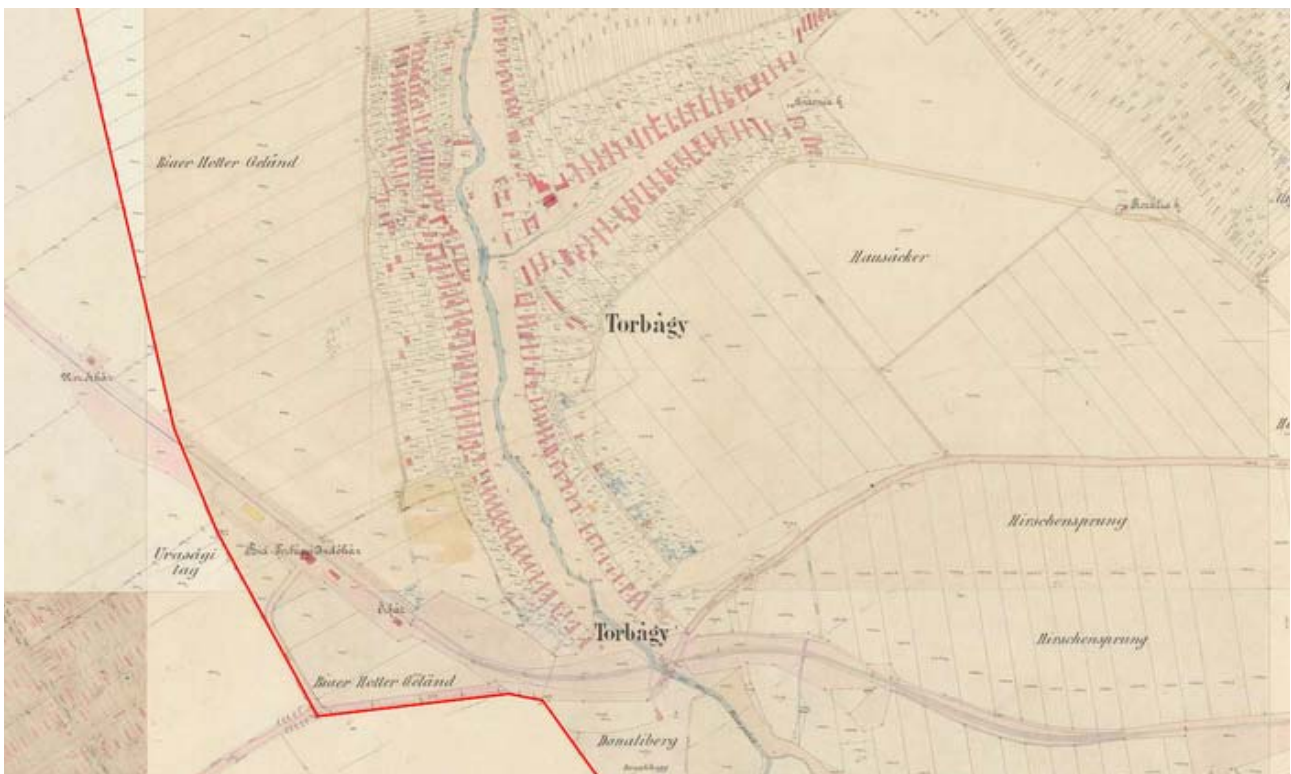
Bia és Torbágy, az Óreg-heggyel és a Biai-tóval (Kinagyítva az első katonai felmérés)

Bia területi fejlődését a tó határozza meg. Ennek megfelelően ÉNy, és DK felé terjeszkedett. A korábbi térképen már csírájában megmutató, a Sándori major felé vivő délkeleti elágazás mentén települt az Új utca, a mai Sándor utca. A település közepén, a Torbágy felé vezető út

torkolatánál (mai Szentháromság tér) már felépült a kastély, amely kertjével, környezetével meghatározta a központ további alakulását, képét.

Torbágy a patak- pátyi út mentén és a domboldalon az országút felé növekedett kissé. Az észak-déli út további beépülésével ez vált a falu főútjává, megtartva azonban a templom körüli teresedés jelentőségét.

Habsburg Birodalom területén egységes elvek és térképészeti technológiák alkalmazásával készültek a részletes (1:2.880 léptékű) kataszteri térképek. A térképek forrása a mapire.hu.

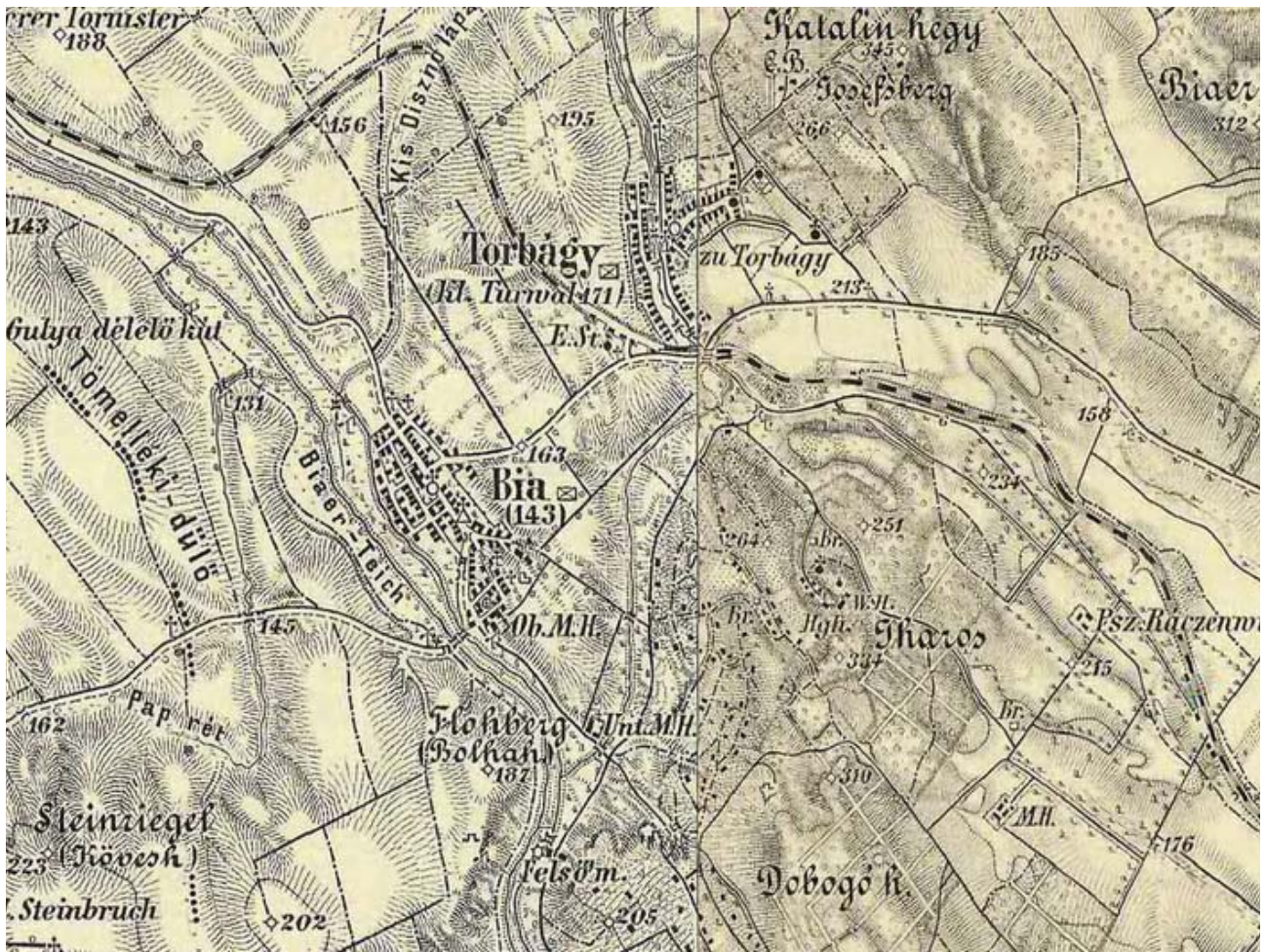


Bia térképe

Torbágy térképe

A harmadik katonai felmérés idejére megépült a vasút, amely Biától viszonylag távol, Torbágy déli vége alatt haladt át. A közös állomást Torbágyhoz közel helyezték el, ami mindkét falu

fejlődésére rányomta a bélyegét.



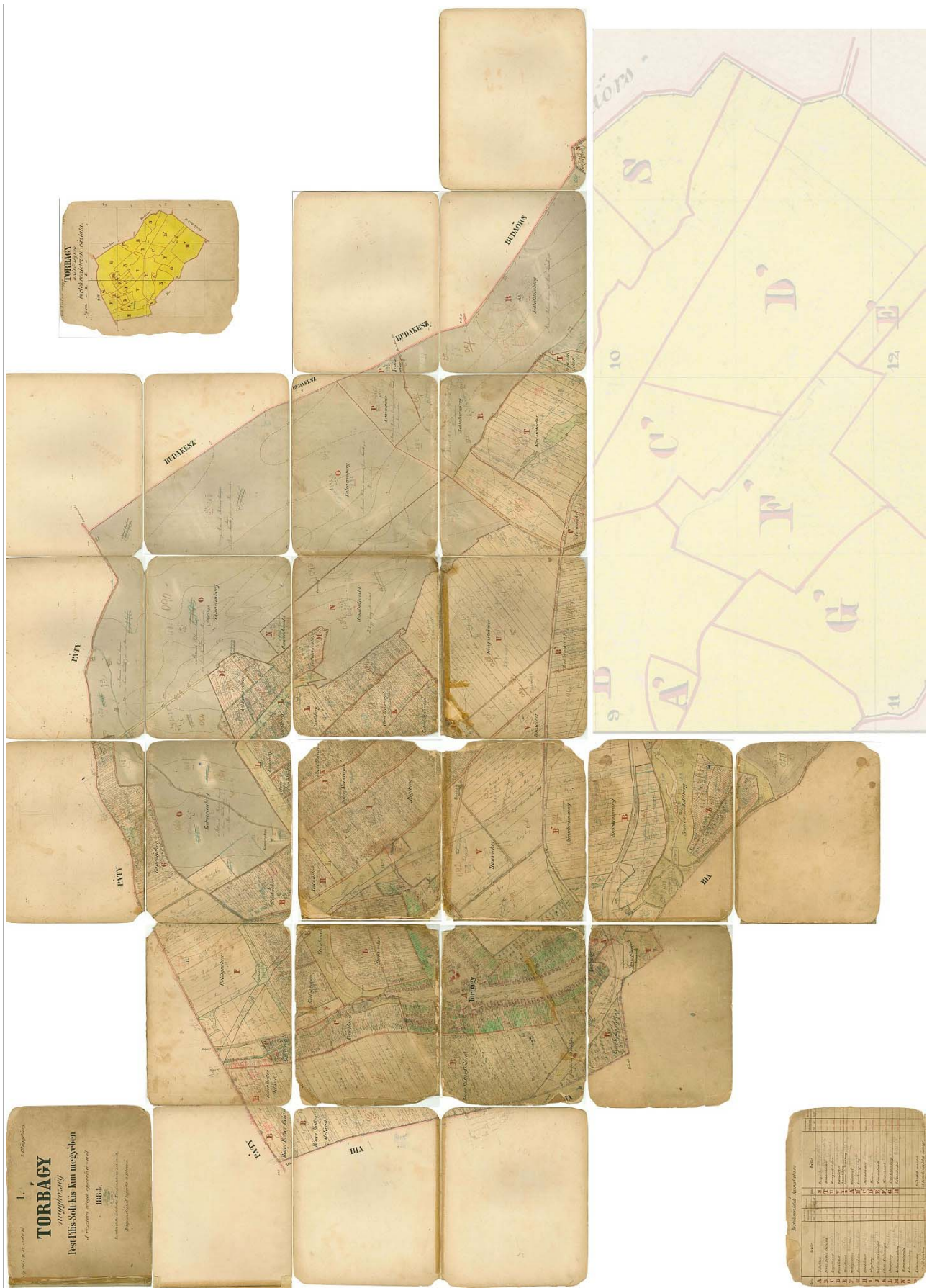
Bia és Torbágya kinagyított térképrészlete a harmadik katonai felmérésen

Bián kisebb fejlődés látható, de a térkép már ábrázolja a déli elágazásnál a másik kastélyt. A főútca mentén dél felé a patakig terjeszkedett a falu, összenőtt a Felső majorral. Északon kialakult a mai Széchenyi utca, és déli folytatásaként néhány ház épült a mai Deák Ferenc utca kezdeteként. Ezzel együtt megkezdődött a Torbágy felé vivő út végének az új utcáig húzódó beépítése is.

Torbágyon azonban a pataktól nyugatra kialakul a mai Szent László utcáig most is meglévő településszerkezet. Ugyanígy kelet felé elágazó utca déli oldalán kialakul és beépül. Ma már ezt a területet tekinthetjük a településrész történelmi magjának. Torbágyon betelepült a vasútállomás környéke, a mai vasút és Viadukt utca közti szöglet. Északon is megkezdődött az akkori vasút felé a terjeszkedés, a mai Ferenc utcának a jelenlegi Tavasz utcáig tartó kialakulásával és részleges beépülésével. A két községet összekötő településrész helyén több fasor szegélyezte utat tüntet fel a térkép.

Ilyenek a már említett főút, a mai Szabadságút, a Géza fejedelem út, a Barackvirág utca, az azt a béke utcába bekötő fasor, a Disznó lapos felé vezető út, a Tavasz utca, a Jókai Mór utca, a József Attila utca és a Kolozsvári utca.

A vasút kiépítésével felgyorsult a két község fejlődése, hamarosan betelepült a két település közti terület, és összenőttek. Ezen a területen a telekszerkezet is kertvárosias. A falusi házak között megjelentek a kisvárosias jellegű családi házak, a jellegzetes, zárt verandás villák, és a tisztviselőházak. Ekkorra épült be a falvakat összekötő út, a mai Szabadság út, továbbá a Petőfi, a Bethlen, a Kassai, a Hunyadi, Bocskai utca, valamint a Jókai, és a József Attila utcavonala az akkori beépítés végéig. Az új településrész a medencében jött létre. Itt a terepadottságok lehetővé tették a szabályos utcahálózat kialakulását, majd a további ilyen típusú fejlődését.



Torbágy kataszteri térképe, 1884

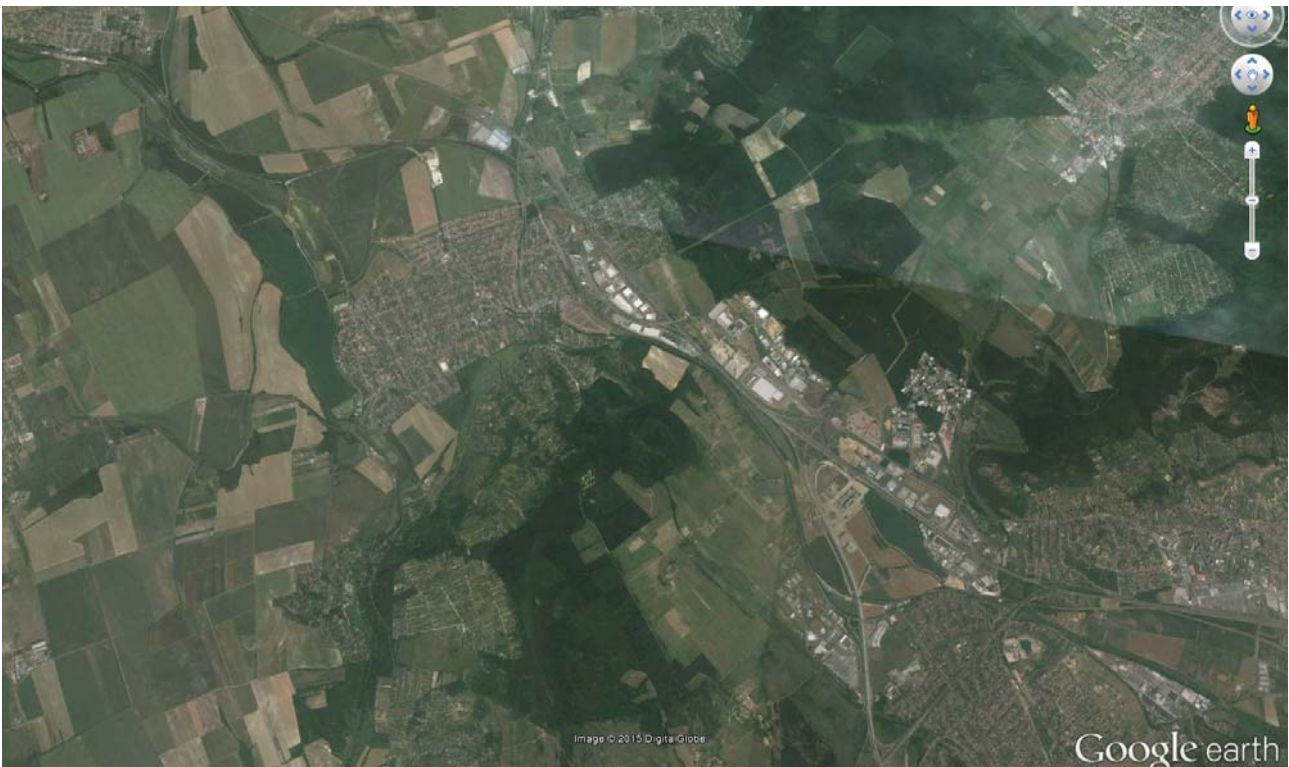
A háború utáni iparfejlesztéssel és a vasúti közlekedés javításával egyre többen vállaltak munkát a településen kívül, főleg Budapesten, így nagymértékben megnőtt az ingázók száma.

1970-es évek közepén a vasútvonalat áthelyezték a településtől észak-keletre eső területre. Az új állomást a község keleti oldalán helyezték el. Ezáltal a vasút régi területe felszabadult, ahol új településközpont kialakítására nyílt lehetőség. Az 1976-os ÖRT megpróbálta a fejlődést szabályozott keretek közé szorítani, de ez nem valósult meg, mivel a lehetséges utcanyitásokat sok helyen elépítették. Az 1980-as évek második felére beépült a torbágyi részen a Dózsa György úttól délre eső terület, a Kossuth Ferenc utcától a vasútig. A település észak felé is terjeszkedett a mai határig, a Fő utcától a régi vasút és az új vasútvonaláig. A középső összekötő településrész nagyjából ekkor bővült ki a mai nagyságáig. A Szabadság úttól dél felé is tovább épült a község. Mivel a MÁV kiköltözése 1997-ig elhúzódott, az új központ csak az 1990-es évek végére épült ki teljesen.

Biatorbágy fejlődését az autópálya megépítése nagy mértékben befolyásolta. Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg. Az Önkormányzat 1990-94 között nagymértékű infrastruktúra fejlesztése és a településközelsége miatt Biatorbágyra egyre többen települtek át a fővárosból.

A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelentette. Biatorbágyon az autópálya mentén mindkét oldalon ipari területek alakultak ki. A 90-es évek második felében megélénkülő szuburbanizáció következtében először a városszövet tartalékterületei épültek be, majd város északnyugati és nyugati oldalán új kertvárosias jellegű lakóterületek épültek ki. A településre a kilencvenes évek közepétől intenzív beköltözés volt jellemző, tíz év alatt több mint ezer lakás épült.

A település nyugati részén mezőgazdasági területek belterületbe vonását követően történt beavatkozás az új lakóterület kialakítására. Az intenzív kertvárosi és kisvárosi karakterű építkezések napjainkban is folynak. Az új lakóterületek beépítési sűrűsége, építészeti karaktere eltér a régi településtől, többlakásos társas és sorházai kisvárosi megjelenést kölcsönöznek Biatorbágyinak.



Légifotó Biatorbágyról, 2015. Forrás Google Earth

Településkép és utcaképek

Bián a beépítési módot tekintve hagyományosan az oldalhatáron álló beépítés volt a jellemző, viszont ebben sincs már egység: szórványosan megjelennek az előkerttel rendelkező kertvárosi jellegű beépítés, és a zárt sorú beépítések, amely hátrányosan befolyásolja az utcakép egységességét (pl. Rákóczi Ferenc utca). A területen több helyütt előfordul, hogy a parasztházak az utca vonalára fűrészfogasan helyezkednek el. Ilyen típusú épületelhelyezést láthatunk a Nagy utcán és a Rákóczi utca közepén szakaszán.

Az utcakép tekintetében egy-két helyen tapasztalható, hogy a nem megfelelő közműkiépítés szintén rányomja bélyegét a településképre. A település közterületeinek egy részét az elmúlt években felújították, a településképben betöltött szerepük figyelembevételével. A Sándor-Metternich kastély és a Római Katolikus templom előtt a közterület rendezett, ezen a szakaszon nincsenek légvetetékek.

Torbágyon egységes utcaképről a Fő utca mentén, az új épületek és az átépítések miatt nem beszélhetünk. A hagyományos parasztházak közé többszintes, az 1970-es 1980-as évek építészeti stílusának megfelelő épületek ékelődtek be. Az egységes karaktert a parasztházak átépítése, elsősorban a tetőtér beépítések is megbontják. Szerencsére ma már egyre több épületet az eredeti állapota szerint állítanak helyre, újítanak fel. Inkább csak egységes utcaszakaszokról, mint utcaképről beszélhetünk. A kertvárosias beépítésű területeken alakult ki inkább egységes szerkezet, utcakép. Ezen a részen egy utcában fellelhető az utcafrontra épült épület, az előkert és az előkertek mérete is változatos képet mutat. Sajnálatos módon a közművek, légkabelek is szinte mindenütt sokat rontanak a település képén.

Torbágy esetében településképi szempontból az épített értékeken kívül (viadukt, Római Katolikus Templom, a faluház) a Fűzes-patakot is meg kell említeni. A Fűzes-patak medre mentén széles zöldsáv található, ami sajátos jelleget kölcsönöz ennek a résznek.

Telekszerkezet és telekhasználat

A biai rész településszerkezetének kialakulásában a legfőbb strukturáló elem az észak-kelet – dél-nyugat irányban elhelyezkedő főutca és a két kastély mellett a református temető dombja és a dél-nyugatról gátat szabó halastó.

A falu régi településmagja részben még őrzi az évszázadok alatt kialakult telekszerkezetet. A Nagy utca és a vele helyel-közzel párhuzamos utcák által határolt tömbökben megmaradtak a hagyományos telekosztás jellegzetességei: a leginkább szalagformájú, változatos nagyságú, méretű telkek. A területbe markánsan ékelődik bele a Sándor-Metternich kastély és a Szily-Fáy kastély telke. A szalagtelkek mellett megtalálhatók a domborzati viszonyokra miatt kialakult kisebb méretű, felaprózódott telkek, melyeknek szabálytalan csoportjai a Csokonai utca, a Tópart utca és Gárdonyi köz mentén fordulnak elő. Az évszázadok során rögzült telekszerkezetet alkotó tömbök szeszélyes körvonala és a közük szorult utcák, közök enyhe kanyarodása és változó keresztmetszete, kisebb teresedései ezen feltételek miatt alakult ki. Szinte legérdekesebb példája a Tópart utca, melynek a legkevésbé szabályos vonalvezetése, és ahol a változatos formájú telkek különböző nyúlványokat, ki-és beszögelléseket eredményeznek. Bia telekszerkezetének összességét tekintve zömmel falusias, leszámítva a két kastély telkét. A településkép összességét tekintve – épületek jellege, beépítettsége, beépítettségének módja – ettől eltérő képet ad.

Összességében megállapítható, hogy a biai rész a telekszerkezetet tekintve inkább falusias jellegű, viszont az épületek változatossága miatt erőteljesen vegyes képet mutat.

A torbágyi rész településszerkezetének kialakulásában fontos szerepe volt az észak-déli irányú Fő utcának és a mellette futó ároknak, ami meggátolta - egy ideig - a településnyugati irányú fejlődését. Torbágy eredeti telekszerkezete meglehetősen megváltozott, csak a Fő utca és közvetlen környékén és a Szalonna utca környékén, egy-két helyen lelhető fel az eredeti hosszú telkes falusias telekstruktúra. A telkeket már szinte mindenütt megosztották, a hátsó telekrészekben új teleksor alakult ki.

Torbágy szerkezetének meghatározó eleme a Viadukt és környezete, a torbágyi Római katolikus

templom környéke, az ott létrejött teresedés és a volt vasúti terület helyén kialakult, illetve kialakuló városközponti rész. A római katolikus templom a Fő utca felől meglehetősen be van szorítva, míg a Dózsa György út a korábbi mélyút 80-as évekbeli feltöltése során kiteresedik. A viadukt a Pátyi útról már messziről látszik, bár közvetlen környezete meglehetősen rendezetlen képet mutat. A régi vasútvonal könyvéke nagyrészt csak az elmúlt évtizedben kezdett beépülni, jellemzően szabadonálló beépítéssel, nagy tereket hagyva.

A Szalonna utca, Csillag utca, Rózsa utca környékén szabálytalan alakú és méretű telekstruktúra alakult ki a domborzati viszonyoknak köszönhetően. Torbágnak ezen részén az utcák vonalvezetése szabálytalan, a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodik. Torbágy más részein jellemzően sakktabla rendszerű, egymásra merőleges úthálózat alakult ki a XIX. század végén a XX. század elején.

A beépítési mód is meglehetősen változatos, az oldalhatáron, utcafronton álló falusias beépítés mellett megjelentek a szabadon álló és az előkertes, oldalhatáron álló beépítések is. A településmag már nagyrészt átépült, bár még mindig a falusias beépítés mód dominál, ugyanez mondható el a Ferenc utcáról és a Diófa utcáról is. Ezeken a részeken az utcafronton oldalhatáron álló épületek a jellemzőek. Sajnos sok épületet átépítettek, elbontottak, vagy tetőtér beépítést végeztek rajta. Torbágy Bia felőli részére a kertvárosias beépítés a jellemző. Az előkertek mérete meglehetősen gyakran változik, de az épületek többségében oldalhatáron állnak.

Az épületek nagy része nyeregtetős parasztház, de megjelentek már a négyzet alaprajzú sáttetős épületek is. A Fő utca mentén pedig egy- két zárt sorú beépítésű XIX. századi polgári lakóház is fellelhető, bár sajnos ezeken is meglehetősen nagy átalakításokat végeztek. Szinte mindenütt, még a régi településmag területén is sok új építésű, nagy alapterületű, többszintes épület is van.

TELEPÜLÉSKARAKTER

Biatorbágy egészéről településkarakter szempontjából elmondható, hogy bár sok helyen a régi beépítési mód lehető fel és az épületek is megmaradtak, a megfelelő védelem hiánya és a tulajdonosok cserélődése, illetve anyagi emelkedése, tőkeereje miatt, nagy átalakulás következett be. A település szempontjából kiemelkedő, értékes intézményi épületek, Szily-Fáy kastély, a Sándor-Metternich kastély, a biai, torbágyi templom, a szentháromság szobrok környezetének egy része rendezetlen. A településkép szempontjából az épületek még nem rendezett környezetének kialakítása fontos lenne. A megmaradt hagyományos szerkezetű épületek védelméről gondoskodni kell. Fontos, hogy a régi településmagok területén nagyobb léptékű szerkezetalkalítással járó átalakulás már ne következzen be, hanem inkább a régi beépítési módok megmaradását kell biztosítani.

Beépítési mód, épülettípusok

Bia beépítését tekintve nagyrészt falusiasnak tekinthető. Parasztházak nagyobb összefüggő csoportjai leginkább az Arany János utca, Munkás utca, Sándor utca és a Tópart utca Ponty utcához közeli részén helyezkednek el. Részben jellemző, hogy kisebb-nagyobb mértékben átalakították a hagyományos stílusú épületeket, kicserélték az eredeti nyílászárókat, vagy teljesen befalazták az utcára néző ablakot, illetve a tetőteret építették be. A parasztházak között megtalálhatók az egyszerűbb külsejűek, de nem kevés a nyitott, oszlopos, vagy az árkádos, mellvédes tornácos épület sem. Ez utóbbi típusúak többnyire a főút mentén találhatóak, az egyszerűbbek pedig a mellékutakban. A tornácos parasztházak utca felőli bejárata a tornácra nyílik, de előfordult, hogy átépítés során befalazták ezeket a bejárásokat.

A tetőtípusokat tekintve közel egyenlő arányban található kontyolt, illetve oromfalas, nyeregtetős építményeket. Az épületek színét tekintve alapként a fehér dominál. Az épületek díszítését tekintve néhány parasztháznál látható díszítő sor a nyílászárók vonala felett és az ereszcsonna alatt.

Bár a falusias jelleg dominál a területen, mégis az jellemző, hogy több más stílusú épület ékelődik a parasztházak közé. Többsége kertvárosi jellegű beépítés, egy vagy többszintes épülettel, de itt-ott megjelenik a kisvárosias, zárt sorú beépítés (Nagy utca, Rákóczi Ferenc utca és Óvoda köz sarka). Ez utóbbiak közül értéket képviselnek a múlt század eleji polgári lakóházak, melyeknél az eredeti nyílászárói (pl. félköríves záródásúak) több helyütt megmaradtak.

Bia arculatához és történelméhez szorosan kapcsolódik a két műemlék kastély, a két templom és a szentháromság szobor. A klasszicista stílusú Sándor-Metternich kastély „H” alakú épületének mindkét oldalán U-alakú díszudvar található. A főbejárata timpanonos kapu. A Szily-Fáy kastély U-alakú tömbje néhány száz méterre található az előbbi kastélytól. Barokk stílusú, kétszintes épület, melynek belső udvarán árka-dos tornác található. A két kastély között a főút mentén helyezkedik el az 1800-ban Szent Anna tiszteletére emelt, klasszikus stílusú római katolikus templom és a romantikus stílusú 1870-ben épült református templom, mely utóbbi a tájkép meghatározó eleme.



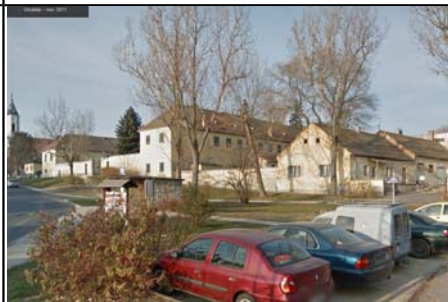
Az új épületek tekintetében azonban a feltűnő, környezetükből kiemelkedő stílusok vannak terjedőben: nem ritka, hogy a parasztházak alkotta utcakép egységes karakterét megtörik a nagy alapterületű, esetenként a megszokottól erőteljesen, rikítóan eltérő színezetű tetejű épületek melyek a település egyes nézőpontjaiból gyakorlatilag a semmivel teszik egyenlővé a kellemes falusias hangulatot. Több ilyen lakóházat találhatunk a Tópartutcai tömbben és a Rákóczi Ferenc utcában is. Ezen épületek számának növekedése továbbra is folytatódik.

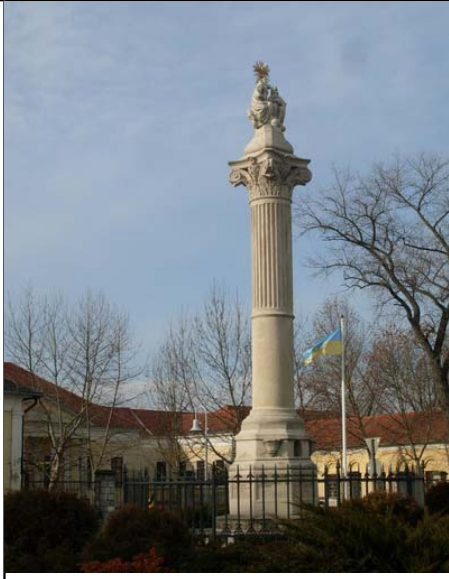


Védettségek


ORSZÁGOSAN VÉDETT MŰEMLEK

Az országos műemléki nyilvántartás szerint Biatorbágy Város közigazgatási területén belül az alábbi országos védelem alá eső műemléki építmények találhatóak:

név	cím	helyrajzi szám	leírás	fotó
Iharos-Szily-féle sírkápolna	R. k. temető	0113/1	Iharos-Szily féle sírkápolna, klasszicista, 1810 körül. Belsejében Szily Antal sírlapja 1833-ból.	
Templomrom	Ref. temető	437/1	Templomrom, késő román, 13. sz.	

név	cím	helyrajzi szám	leírás	foto
Római katolikus templom	Vörös-Hadsereg-útja* Szent-háromság tér	113	R.k. templom, klasszicista, 1800-1823. Feltehetőleg Hild József tervezte. Restaurálva 1891-1892-ben. Bővítve 1909-1910-ben.	
Sándor-Metternich kastély, általános iskola	Szentháromság tér 4.	110, 111, 112/1, 114/3, 112/5, 112/4, 112/3, 112/2	Ált. iskola, volt Sándor-Metternich-kastély, klasszicista, 1823. Feltehetőleg Hild József korai műve	
Szily-, majd Fáy-kastély	Kálvin János tér 37.	452	volt Szily-, majd Fáy-kastély, barokk, 18. sz. első fele. Belsejében barokk ajtók.	

név	cím	helyrajzi szám	leírás	foto
Szentháromság-oszlop	Vörös-Hadsereg-útja* Szent-háromság tér	293/1	Szentháromság-oszlop, a szoborcsoport barokk, 1760. Talapzata 1873-ból	
Római katolikus templom	Dózsa György utca	2051	R.k. templom, gótikus, 15. sz.-i eredetű. Újjáépítve barokk stílusban 18. sz.-ban. Átalakítva eklektikus stílusban a 19. sz. második felében. Berendezés: főoltár, kora barokk, átfestve neoromán motívumokkal. Mellékoltárok, szószék, keresztelőkút	
Szentháromság-oszlop	Dózsa György út	1987/5		

név	cím	helyrajzi szám	leírás	fotó
Malom és gépparkja	Széchenyi István utca 1.	963/2	Kolozsváry-Kiss István építette 1912-ben. Az épületet az 1920-as években modernizálták, majd az akkor legmodernebbnek számító Ganz gépparkkal szerelték fel, amely teljes egészében érintetlenül, üzemkészen megmaradt.	

Műemléki környezet

név	cím	helyrajzi szám
Iharos-Szily-féle sírkápolna ex-lege műemléki környezete		3935, 3934, 3933
Templomrom ex-lege műemléki környezete		411/2, 412, 413, 414, 415, 417/1, 417/2, 418, 419, 421, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434/2, 434/4, 435/1, 437/27, 437/3, 437/8, 440/1, 420, 411/1, 408, 407, 404, 403, 401, 400, 399, 398, 397, 313, 0172/11, 0172/10
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		112/1, 114/1, 293/1, 475, 474
Sándor-Metternich kastély, általános iskola ex-lege műemléki környezete		108, 109, 114/1, 122, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1, 475, 476, 53, 878, 879, 880, 882, 884, 93/2, 93/3, 94/2, 95, 293/1, 114/2, 113
Szily-, majd Fáy-kastély ex-lege műemléki környezete		205, 206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 212/1, 213, 293/1, 395, 396, 397, 423, 424, 440/1, 444/1, 445, 446/2, 450, 451, 453, 454, 455/2, 496/2, 497/10, 497/33, 497/34, 497/35, 497/36, 497/37, 497/38, 497/40, 497/41, 497/42, 497/43, 497/44, 497/45, 497/46, 497/11
Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		112/1, 476, 878, 879
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		1987/3, 1987/5, 2050, 1984/2, 1986, 1984/1, 1983, 2088/1, 2087/1, 2086/1, 2055, 2053, 2052, 2047, 2040, 2039, 2038/3, 1987/6
Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		1983, 1984/1, 1984/2, 1986, 1987/3, 1987/6, 2047, 2050, 2051, 2052, 2055
Malom műemléki környezete	Széchenyi István u.2.	963/1, 486/1, 878, 962, 498/1, 640, 946

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Helyi területi védelem alatt álló területek

Utcaképek

Ürgehegy – Nefelejcs u. 5048 hrsz-tól 5036-ig, 5003-5007/1 hrsz

Helyi értékvédelmi területek

Biai helyi értékvédelmi terület

Torbágyi helyi értékvédelmi terület

Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek

● Parasztházak

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Fő u. 17.	2125	Hunyadi u. 26.	1049/2
Fő u. 84.	1902	Kossuth Ferenc u. 18.	2174
Pátyi út 3.	2045	Nagy u. 9.	384
Sándor u. 13.	431	Nagy u. 31.	454
Kálvin tér 1.	396	Nagy u. 33.	458/1
Bocskai utca 28.	988	Szabadság u. 5.	479
Csillag utca 6.	1841	Szalonna u. 18.	1826
Dobó köz 8.	405	Szent István u. 93.	894
Dózsa György u. 14.	2037/2	Szent István u. 97.	899
Fő u. 42.	1934/1	Táncsics M. u. 10.	1584
Fő u. 50.	1929		
Hunyadi u. 22.	1051/1		

● Polgári lakóházak, villák

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Ady Endre u. 18.	1551	Nagy u.12.	209/1
Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	938	Rákóczi u. 10.	183
Fő u. 86.	1899	Rákóczi u. 31.	129
Fő u. 56.	1926/4	Szent István u. 109.	909
Kossuth Lajos u. 23.	2142	Széchenyi u. 19.	972

● Présházak, pincék, egyéb emlékek

Cím	Hrsz.	Cím	Hrsz.
Dobogóhegy	4583	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5129
Dobogóhegy	4553	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5037
Dobogóhegy	4537	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5003
Kutyahegy-Pamacs u.	4386	Ürgehegy	4800
Kutyahegy – Turista út	4356	Ürgehegy	4852/1
Kutyahegy – Turista út	4354/1	Ürgehegy	4807-4808
Ürgehegy- Lipkapince	-	Ürgehegy	5071/2
Ürgehegy – Fő u.	5176/2		

● Építészeti értékek

Cím	Hrsz.
Viadukt utca - Faluház	1518/11
Torbágy – Viadukt	-
Nagy utca 45. – Református templom	455/1
Rozália park - kápolna	2667/34

● Kutak, hidak, szobrok

Cím

Csillag u. 6 előtt
 Meggyfa u. 6. előtt
 Tópart u. 39. előtt
 Rózsa u. 4. előtt
 Dobó köz
 Bajcsy-Zs.E.-Szt István u. kereszteződése
 Szabadság u. – Széchenyi u.
 Határkereszt sétány
 Ürgehegy – Nefelejcs u.
 Pátyi út
 Fűzes p. - Barackvirág u.
 Fűzes p. – Patak u.
 Katalin-hegy

MEGNEVEZÉS

Közkút
 Közkút
 Közkút
 Közkút
 Közkút
 Kereszt
 I. vh. emlékmű
 Határkereszt
 Andrész kereszt
 Kőhíd
 Kőhíd
 Kőhíd
 Kálvária

Az örökségi értékek elemzése

Az örökségi értékeket számba vevő jegyzék a területen 9 db műemléki védelem alatt álló épületről, azok műemléki környezetéről tesz említést. Ezek közül 6 db Bián található, kettő Torbágyon, egy pedig Iharos területén.

A terület bejárása és a rendelkezésünkre álló helyrajzi számos térkép adatainak és a 2005-ben készült Értékkataszter adatainak helyszíni vizsgálata során megállapítottuk

Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

A kulturális örökség összefüggésrendszere felől tekintve a területhasználat területi állapota összességében jónak minősíthető – különleges és értékes adottsága a területnek a tó és patakpartok természetes vagy természet közeli állapota, és a város közvetlen kapcsolata.

Változtatási szándékok

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	Szent István utca menti terület Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
4	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	Dózsa Gy. út melletti terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
9	Szarvasugrás A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	Biai tó déli részén lévő K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	Hegylábi K-SZF területek A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	Barackvirág terület A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	<p>átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja.</p> <p>A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.</p>		
13	<p>Volt honvédelmi terület, részben beépített.</p> <p>Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.</p>	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	<p>Pátyi út menti terület</p> <p>A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút)</p> <p>A beépítésre szánt terület csökken.</p>	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
III.	<p>Barackvirág terület</p> <p>A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.</p>	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
IV.	Iharos, Naphegy köz térsége A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	1-es út mentén szabályozott gazdasági terület A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	Tervezett M0 térsége A hatályos szabályozás miatt az M0 határának rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
IX.	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	1-es út déli oldala A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
A	Háromszög iskola Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	Gazdasági területek a vasút és az M1 ap. között mezőgazdasági területeken vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C	Szilvamag területe A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása. A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő övezet kialakításával.	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
D	9101 hrsz.-ú terület térsége Hatályos szabályozási terv szerint sport-területbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	Szarvasugrás A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	Szarvasugrás A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
	településközponti terület átsorolása		
G	Iharos, sportterület A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	Forrás utca A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	Peca-tó mellett található üdülőterület A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közúti közlekedési terület	Hétvégiházás üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert) Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
K	7763/2 hrsz-ú telek A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	Premier Outlet terület térsége A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos település-szerkezeti terv és szabályozás közötti ellentmondás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	Tópark térsége	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési terület sorszáma	Megnevezés	Funkció a hatályos TSZT szerint	Tervezett funkció jelen TSZT szerint
O	A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások.	Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P	A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	Vadászház területe Az erdőállomány adat-szolgáltatás a rendelkezése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező terület egységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő” övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület
S	Iharos sportterület Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közúti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület

A tervezett változtatások sem a településhálózatban, sem pedig a napjainkra kialakult tájhasználatban nem okoznak változásokat

Hatáselemzés

Történeti településszerkezetet érintő következmények, természeti, táji hatások, a településkép feltárulásának változásai

A tervezett változtatások a történeti településhálózatra nem lesznek hatással.

A tervezett változtatások megvalósítása a térség napjainkra kialakult természeti, táji jellegén nem változtat. A beépítésre szánt és nem szánt területek változásai kétségkívül jelentenek változást a természeti környezetben, de a kialakult településképhez illeszkednek.

A tervezett változtatások megvalósítása kétségkívül hatással lesznek a településképre, illetve az utcaképekre. A beépítési paraméterek kialakítása a táj és karakteridegen épületek elhelyezését nem teszi lehetővé.

Műemléki értékek, műemléki jelentőségű területek, műemléki környezetek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei,

A tervezett változtatások sem a védett örökségi értékek eszmei, használati és esztétikai jelentőséget nem veszélyeztetik, sem pedig megújításuk és fenntarthatóságuk gazdasági esélyeit nem csökkenthetik.

Településkarakter változásának hatásai, környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései,

A tervezett változtatások révén a településkarakter nem változik. Új lakóterületek nem kerültek kijelölésre.

A műemléki értékek tekintetében SWOT-analízis (kockázatelemzés).

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Vonzó városkép kialakítása, az épített örökség megőrzése, a műemléképületek és a helyi védettség alá eső épületek rekonstrukciója. • A torbágyi és a biai alközpont turisztikai és örökségvédelmi vonzerővel rendelkezik • A helyi közösség bevonhatósága, a területi identitás erősítése a turisztikai programkínálat gazdagítása érdekében • A HÉSZ vonatkozó előírásai részletekbe menően körültekintőek. A beépítési paraméterek kialakítása a táj és karakteridegen épületek elhelyezését nem teszik lehetővé • A szakmai apparátus megléte a településen; szerepe a fenntartható funkciók kialakításában. 	<ul style="list-style-type: none"> • A helyi védett épületek kihasználatlansága, esetleges funkció nélkülsége. • Sándor-Metternich kastély felújítása, valamint a műemléképületek hasznosítása nem minden esetben megoldott, karbantartá-sukra és felújításukra nincs elegendő forrás.
LEHETŐSÉGEK	KOCKÁZATOK
<ul style="list-style-type: none"> • Biatorbágy építészeti örökségének marketingje. A védett épületek bemutatása városi és turisztikai útvonalak kialakításával. Az épített örökség bekapcsolása a potenciális turisztikai helyszínek közé • A torbágyi valamint a biai alközpontok a kapcsolódó fejlesztések, szolgáltatások révén településfejlesztési lehetőséget jelentenek • A táji, természeti- és az épített környezet határvidékének körültekintő fejlesztése gondos menedzselés révén magas minőségű vonzerőt jelenthet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Az üresen álló épületek műszaki és esztétikai amortizációja gyorsuló folyamat • Szakszerűtlen, a helyi építési szabályzat előírásaitól eltérő felújítások

Összefoglaló

A területi kiterjedésben jelentős kertvárosias területeken a szabadonálló, földszintes beépítés a legjellemzőbb beépítési forma. Az épületek magastetősek, tetőterük beépített. A kertvárosi lakóterületen található közintézmények jellemzően F+1, F+2 magasak, a terület jellegéhez igazodva szabadonálló beépítésűek. Zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés a biai alközpont területén található.

A biai alközpont a város egyik településtörténeti és települési funkciók szempontjából is fontos vegyes területe, ahol számos köz- és kereskedelmi szolgáltatás, valamint a település legfontosabb épített örökségei koncentrálnak. A településrészt nagyrészt kertvárosias lakóterületek alkotják, kivéve a Szent István és a Nagy utcákat, amelyek vegyes területet képeznek. Ez a településrész őrzött meg a legtöbbet az egykori halmazos szerkezetű faluból.

A településrész – és a város egésze - épített örökségeinek legfontosabb elemeit a Sándor kastély, a Szentháromság szobor és Szily kastély képviselik. Szintén a településrészen található és a település épített örökségének jelentős elmeit képviseli a biai katolikus és a biai református templom, valamint a református temetőben a Szent Kereszt kápolna romja.

A torbágyi településrész a biai településközpont mellett Biatorbágy másik történelmi magja. A településrész a Fűzes-patak két partja, a patak mellett húzódó Fő út mentén épült ki. Az egykori településközpontot a torbágyi templom és környezete jelenti. A településrész nagyrészt kertvárosias lakóterület. Vegyes terület a templom környezete, a Vendel tér, a Dózsa György út és Fő-út menti területek. A településrész legfontosabb építészeti öröksége a torbágyi katolikus templom. A másik műemlék a torbágyi Szentháromság-szobor, amely a templom környezetében áll. Az Önkormányzat a torbágyi településkép megőrzése érdekében 2006-ban a teljes településközpontot helyi védelem alá helyezte.

A közelben található a város jelképe, a helyi védelem alatt álló kétpályás vasúti viadukt építmény, amelyen jelenleg semmiféle forgalom nem folyik rajta.

A tervezett változtatások a történeti településhálózatra nem lesznek hatással.

A tervezett változtatások megvalósítása a térség napjainkra kialakult természeti, táji jellegén nem változtat. A beépítésre szánt és nem szánt területek változásai kétségkívül jelentenek változást a természeti környezetben, de a kialakult településképhez illeszkednek.

A tervezett változtatások megvalósítása kétségkívül hatással lesznek a településképre, illetve az utcaképekre. A beépítési paraméterek kialakítása a táj és karakteridegen épületek elhelyezését nem teszik lehetővé.

A tervezett változtatások sem a védett örökségi értékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségét nem veszélyeztetik, sem pedig megújításuk és fenntarthatóságuk gazdasági esélyeit nem csökkentik.

Nyilatkozat

A hatástanulmány a vonatkozó jogszabályok, különösen a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény, és a 39/2015. Kormányrendelet előírásai szerint készült.

Alulírott Máyer Andrea okleveles építészmérnök, vezető településrendezési tervező, Biatorbágy Város Településrendezési eszközeinek tervezője nyilatkozom, hogy a tervmódosítás összhangban van a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásaival.

.....

Máyer Andrea

,

III. Települési értékleltár

A települési értékleltár a könnyebb követhetőség érdekében táblázatos formában sorolja fel a régészeti védettségű területeket, a műemléki-, és helyi védettséget élvező területeket, ingatlanokat.

Biatorbágy területén nincsen az UNESCO világörökségi listán, vagy a magyar világörökségi várományos listán szereplő objektum.

Jelen fejezet tartalmazza a korábbi 2005-es értéktár adatait a szükséges mértékű kiegészítésekkel, pontosításokkal.

Régészet

AZONOSÍTÓ	LELŐHELY-SZÁM	NÉV	VÉDELEM	HRSZ
9962	1	Hosszú-rét	szakmai	0281/3, 0281/5, 0281/6
9963	2	Hosszú-rét	szakmai	0275/11, 0275/10, 0275/12
9964	3	Öreg-hegy	szakmai	0134/2, 0135
9965	4	Öreg-hegy	szakmai	0132/22, 0132/23, 0133, 0134/1, 0134/2, 0132/21, 0132/20, 0132/19, 0132/18, 0132/24, 0137
9966	5	Kis-tói-földek	szakmai	0153, 0152/1
9967	6	Bolha-hegy	szakmai	6393, 6394, 6383, 6384, 6382, 6375, 6379, 6378, 6386, 6387, 6388, 6389, 6381, 6380, 6376, 6377, 5801/1, 7470, 7469, 7468, 7464, 7465
9968	7	Tó-melléki-dűlő	szakmai	0210
9969	8	Tó-melléki-dűlő	szakmai	0210
9970	9	Tóparti-dűlő	szakmai	0210, 0215/2, 0215/1, 0218/1, 0216, 0214
9971	10	Pap-rét	szakmai	0206
9973	12	Református temető	szakmai	313, 312, 437/1, 398, 399, 420, 397, 400, 402, 401, 403, 404, 407, 408, 411/1, 406, 405, 0172/27, 0172/26, 0172/10, 0172/11, 0172/3, 0172/9, 0172/12, 0172/13
9974	13	Halál-domb	szakmai	1079/1, 1079/2, 1063/1, 1073, 1072/2, 1074/2, 8743/28, 8743/25, 8743/27, 1065/18, 1065/15, 1065/14, 1075/2, 1080, 1072/1, 1076/1, 1083, 1082, 1081, 1078/2, 8743/26, 1075/1, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 8745, 8744, 03, 02/22, 923, 1066, 1065/19, 1065/16, 1065/17, 1065/10, 1065/9, 1065/8, 1065/13, 1065/11, 1065/12, 1065/7, 1065/4, 1071, 1070/1, 1070/2, 1069, 1068/1, 1067, 1064, 1065/5, 1065/6, 1058/1, 1059/2, 1060/1, 1061/2, 1068/2
9975	14	Disznó-lapos	szakmai	8743/37, 8743/20, 8743/16, 8743/32, 8743/21, 8743/38, 8743/7, 8743/22, 8743/23, 7903, 7902, 03

9976	15	Disznó-lapos	szakmai	0309, 0170/12
9977	16	Disznó-lapos	szakmai	309, 0309, 0310
9978	17	Szabad-föld	szakmai	0308, 0309, 0306/6
9979	18	Szabad-föld	szakmai	0309, 0306/6
9980	19	Szabad-föld	szakmai	0309
9981	20	Pörösök-dűlő	szakmai	0309
9982	21	Pörösök-dűlő (Kerek-domb)	szakmai	0308, 0309
9983	22	Tóparti-dűlő	szakmai	0218/1
9984	23	Etyeki-domb	szakmai	0199/18, 0199/19, 0199/20, 0199/21, 0199/22, 0199/23, 0199/24, 0218/3, 0201/14, 0199/17, 0218/2, 0218/1, 0199/25, 0199/26, 0199/27, 0199/28, 0199/29, 0199/30, 0199/31, 0208, 0219/1, 0199/10, 0199/11, 0199/12, 0199/13, 0199/14, 0199/15, 0199/16, 0200, 0201/11, 0201/10, 0216, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12, 0215/42
9985	24	Bolha-hegy	szakmai	0177, 0178/6, 0176/10
9986	25	Bolha-hegy	szakmai	0176/9, 0177, 0178/6
9987	26	Pap-réti-dűlő	szakmai	0201/14, 0201/11, 0201/10, 0201/9, 0201/8, 0201/7, 0201/23, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12, 0201/24, 0201/32, 0201/31, 0201/30, 0201/29, 0201/28, 0201/27, 0201/26, 0201/25
9988	27	Köves-dűlő	szakmai	0191/3, 0190/54, 0191/4, 0190/51
9989	28	Öreg-hegy	szakmai	4712, 4713, 4704, 4698/5, 4702, 4698/7, 4698/6, 4679, 4677, 4678, 4698/1, 4672/1, 4685, 4689/2, 4691, 4690, 4681, 4680, 4692/1, 0132/24, 4687, 4686, 4688, 4689/1, 4684, 4692/2, 4693/1, 4693/3, 4696/2, 4697, 4698/2, 4700, 4698/3, 4698/4, 4701, 4696/1, 4695, 4693/2, 4692/3, 4694, 4682, 4683/1, 4709, 4708, 4716, 4715, 4714, 4710, 4707, 4669, 4668, 4667, 4666, 4703, 4705, 4664, 4665, 4670, 4671, 4676, 4706, 4673
9990	29	Kutya-hegy	szakmai	0156, 4139/1, 4136/2, 4137/3, 4138, 4333/3, 4333/4, 4334/3, 4334/2, 4333/6, 4333/5, 0165, 4346/2, 4332, 4345, 4341, 4342/2, 4340, 4343/2, 4343/3, 4343/5, 4343/4, 4342/1, 4339, 4338, 4337, 4336, 4335, 4334/1, 4333/7, 0170/4, 0170/2
9991	30	Kutya-hegy	szakmai	0156, 0165, 0157
9992	31	Kutya-hegy	szakmai	0165, 0158/1, 7879, 7880, 7849, 7876, 7878, 7882, 7883/1, 0158/12, 0158/11, 0158/6, 0158/7, 0158/14, 0158/13, 0158/9, 0158/10, 7868, 7875, 7867, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 0158/3

9993	32	Sóskútimajor	szakmai	0172/22, 0172/21, 0171/3, 0172/23, 0172/8, 0172/3, 0172/6, 0172/7
9994	33	Urasági-tag	szakmai	0170/4
9995	34	Urasági-tag	szakmai	750, 749, 748, 747/1, 746, 7884, 7881, 768, 767/1, 747/2, 7879, 7883/5, 7880, 7883/4, 745, 744/1, 7874, 743/2, 743/1, 742/2, 742/1, 741, 7877, 738/2, 738/1, 7859/1, 737, 7876, 7878, 7882, 739, 7868, 7875, 7867, 7858/1, 7865/1, 7869, 7873, 7870, 7871, 7859/2, 7872, 752, 7859/4, 7864, 7865/2, 7866, 7859/3
9996	35	Öreg-hegy	szakmai	0132/24
9997	36	Hosszú-rétek	szakmai	2399/9
9998	37	Kelényi-tanya	szakmai	7703, 7768, 7704, 7763/2, 7766, 7767, 067, 066, 064/9, 064/10, 064/11
9999	38	Út melletti dűlő	szakmai	7738, 7721/6, 7721/5, 7739, 7780, 7781, 7788, 7790, 7721/8, 7745, 7736, 7779
10000	39	Mocsaras-dűlő	szakmai	7724/43, 7724/42, 7724/36, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41, 7724/40, 7724/39
10001	40	Tyúk-berek	szakmai	7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 7712/3, 7712/9, 7712/4, 080/3, 7712/2, 7702/32, 7702/19
10002	41	Tyúk-berek	szakmai	7702/1, 7702/32, 7716/9, 7716/10, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 7716/4, 079/2, 080/3
10003	42	Hosszú-rétek	szakmai	029, 079/2, 079/4, 079/5
10004	43	Hosszú-rét	szakmai	06/110, 06/112, 06/44, 06/111
10005	44	Káposztás-dűlő	szakmai	8187, 8188, 8189, 8190, 8191, 8192, 8193, 8194, 8195, 8196, 8205, 8224, 8223, 8222, 8221, 8199, 8206, 8204, 8203, 8202, 8201, 8200, 8220, 8219, 8218, 8210, 8207, 8208, 8211, 8209, 8106, 8105, 8107, 8212, 8213, 8103, 012/44, 6919, 6918, 6917, 1814/1, 1812, 8131, 1810, 1809, 1808, 8112, 8111, 8110, 8109, 6926, 6920, 1768, 1769, 1790, 1811, 1770, 6922, 6921, 8160, 8197, 8198, 8158, 8159, 8113, 6929, 8108, 6913, 8104, 8102, 8217, 8214/3, 8214/4, 8214/5, 1813
10006	45	Szarvasugrás	szakmai	8627, 8717, 8691, 8636, 8629, 8642, 8628, 8641, 8630, 2217/12, 8718, 8719, 8720, 8721, 8722, 8723, 8632, 8631, 2217/11, 8624, 8600, 8626, 8633, 2317/4, 2317/5, 8601, 8651, 8637, 8635, 8634, 8623, 8622, 8621, 8620, 8619, 8618, 8617, 8638, 8650, 8649, 8678, 8681, 8683, 8608, 8609, 8610, 8688, 8689, 8611, 8612, 8613, 8614, 8676, 8673, 8674, 8675, 8682, 8684, 8685, 8687, 8686, 8680, 8672, 8667, 8666, 8661, 8616, 8615, 8670, 8669, 8668, 8679, 8677, 8665, 8701, 8700, 8699, 8702, 8704, 8705, 8703, 8706, 8707, 8698, 8919, 3434/2, 3434/1, 8918, 8917, 8708, 8709, 8710,

				8711, 8712, 8713, 8714, 8715, 8716, 8660, 8662, 8671, 8652, 8639, 8648, 8647, 8646, 8645, 8644, 8643, 8640, 8654, 8653, 8664, 8663, 8659, 8658, 8657, 8656, 3419, 3421, 3437, 3438/3, 3436/4, 3427, 3415, 8655, 3422, 3442/1, 3438/5, 3436/7, 3431/7, 3431/1, 3438/2, 3451/2, 3436/3, 3436/2, 3431/8, 3428/3, 3428/2, 3414/2, 087/6, 3433/2, 3442/2, 3431/9, 3451/1, 3428/1, 3453, 3458, 3429/4, 3429/3, 3431/4, 3431/5, 3426, 3425, 3429/1, 3424, 3429/2, 3438/1, 3434/4, 3434/3, 3457, 3456, 3455, 3454, 3436/6, 3436/5, 3417, 3418, 3423, 3413, 3414/4, 3414/1, 3443/1, 3444, 3436/1, 3429/5, 3431/2, 3443/2, 3438/4, 3450/1, 3449, 3448, 3431/3, 3433/1, 087/19, 087/5, 090/6, 3434/5, 3420, 3412
10007	46	Dózsa György utca szakmai		1987/6, 2047, 2052, 2055, 1987/5, 2056, 2053, 2054, 2040, 2090/2, 2091, 2039, 2051, 2089/2, 1987/3, 2028/5, 2029/3, 2080/2, 2038/4, 2038/3, 2078/2, 2037/2, 2035/2, 2034/1, 2033/1, 2077/1, 2078/3, 2079/1, 2080/1, 2081/1, 2082/1, 2083/1, 2084/2, 2085/1, 2086/1, 2081/2, 2082/2, 2074/1, 2075/1, 2076/2, 2079/2, 2077/2, 2076/1, 2075/2, 2087/1, 2088/1, 2084/1, 2029/2, 2030/5, 2030/4, 2031/1, 2032/2, 2033/3, 2034/2, 2035/3, 2037/1, 2036/1, 2033/2, 2031/2, 2032/1, 2030/3, 2030/2, 2028/4, 2027, 2313/1, 2313/4
10008	47	Kő-hegy	szakmai	0113/1
10009	48	Nagy-hegy	szakmai	098/4, 3662, 3706, 3705, 3703, 3707, 3702, 3700, 3701, 3698, 3708, 3709, 3689, 3686, 3685, 3684, 3681, 3680, 3679, 3678, 3674, 3673, 3672, 3669, 3697, 3696, 3695, 3694, 3691, 3690, 3688, 3687, 3683, 3682, 3692, 3693, 3699, 3704, 3710, 3711, 3675, 3677, 3670, 3671, 3665, 3676, 3664, 3609, 3608, 3607, 3606/2, 3605/2, 3604/2, 3715, 3714, 3713, 3712, 3716/2, 3604/1, 3603, 3602, 3601/2, 3721, 3720, 3719, 3718, 3717, 096/6, 096/5, 096/4, 096/7
10010	49	Káposztás-dűlő	szakmai	012/23, 012/24, 012/25, 012/26, 012/27, 012/28, 012/29, 012/30, 012/31, 012/32, 012/33, 012/34, 012/35, 012/36, 012/37, 012/38, 012/39, 012/40, 012/44, 012/41
10011	50	Kő-domb	szakmai	1987/1, 2018/1, 2021/1, 2021/2, 2011/47, 017/2, 2011/49, 2018/3, 2018/4, 2019/2, 2062, 019/13, 2027, 2019/1, 2020, 2313/1, 2065, 2313/4, 2063, 2061/1, 2060, 2059, 2058/3, 2313/6, 2313/7, 019/14
10012	51	Nagy-hegy alja	szakmai	0162/4, 0159, 6609, 6608, 6610, 6601, 6602, 6603, 6604, 6615, 6614, 6613, 6612, 6611, 6605, 6606
10013	52	November 7. utca	szakmai	1749, 1744, 1745, 1756, 1757, 1718, 1719, 1720,

		36.		1721, 1746, 1754, 1755
10014	53	Torbágyi-erdő (Köszörűkő-hegy)	szakmai	059/2, 059/1
10015	54	Hosszú-rétek	szakmai	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
41180	56	Budapark bevásárlóközpont	szakmai	7703, 067
57703	57	Biatorbágy- Törökbálint- Kukorica- dűlő	szakmai	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7719, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7702/33, 076/7, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 3310
71961	60	Vasútállomás	szakmai	2011/47, 019/13, 019/16
10376	1	Üres tarisznya	szakmai	062, 066, 060/1, 060/2, 060/5, 063, 065, 061, 0221/1, 059
11006	27	Disznó-lapos	szakmai	04/22, 0167/15, 0167/16, 0167/17, 0167/18, 0166, 04/23, 04/21

Műemléki védettség

A **vastag dőlt betűvel** jelölt ingatlanok az ún. III. bírságkategóriába tartoznak, ezek felülvizsgálata jelenleg is zajlik a területért felelős Miniszterelnökségen. 2016 elejéig várható a műemléki védettségek egy részének átminősítése/törlése, ezzel a jelölt objektumok veszélyeztetettségére is fel szeretnénk hívni a figyelmet.

MŰEMLÉK

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	BÍRSÁG KATEGÓRIA	CÍM	NÉV	HELYRAJZI SZÁM
6915	6908	II.	Szentháromság tér 4 .	Sándor-Metternich kastély, általános iskola	110, 111, 112/1, 114/3, 112/5, 112/4, 112/3, 112/2
11255	11945	II.	Széchenyi István utca 1.	Malom és gépparkja	963/2
6912	6907	III.	Bia, Ref. temető	Templomrom	437/1
6913	6906	III.	Bia, R. k. temető	Iharos-Szily-féle sírkápolna	0113/1
6914	6909	III.	Bia, Vörös Hadsereg útja*	Római katolikus templom	113
6916	6911	III.	Bia, Kálvin János tér 37.	Szily-, majd Fáy-kastély	452
6917	6910	III.	Bia, Vörös Hadsereg útja*	Szentháromság-oszlop	293/1
6918	6912	III.	Dózsa György utca	Római katolikus templom	2051
6919	6913	III.	Torbágy, Dózsa György út	Szentháromság-oszlop	1987/5

* Az országos műemléki nyilvántartásban helytelen utcanev szerepel, helyesen Szentháromság tér.

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	BÍRSÁG KATEGÓRIA	CÍM	NÉV	HELYRAJZI SZÁM
11255	13002		Széchenyi István utca 2.	Malom műemléki környezete	963/1, 486/1, 878, 962, 498/1, 640, 946
6913	28857			lharos-Szily-féle sírkápolna ex-lege műemléki környezete	3935, 3934, 3933
6912	28860			Templomrom ex-lege műemléki környezete	411/2, 412, 413, 414, 415, 417/1, 417/2, 418, 419, 421, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434/2, 434/4, 435/1, 437/27, 437/3, 437/8, 440/1, 420, 411/1, 408, 407, 404, 403, 401, 400, 399, 398, 397, 313, 0172/11, 0172/10
6915	28861			Sándor-Metternich kastély, általános iskola ex-lege műemléki környezete	108, 109, 114/1, 122, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1, 475, 476, 53, 878, 879, 880, 882, 884, 93/2, 93/3, 94/2, 95, 293/1, 114/2, 113
6914	28869			Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	112/1, 114/1, 293/1, 475, 474
6917	28871			Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete	112/1, 476, 878, 879
6916	28872			Szily-, majd Fáy-kastély ex-lege műemléki környezete	205, 206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 212/1, 213, 293/1, 395, 396, 397, 423, 424, 440/1, 444/1, 445, 446/2, 450, 451, 453, 454, 455/2, 496/2, 497/10, 497/33, 497/34, 497/35, 497/36, 497/37, 497/38, 497/40, 497/41, 497/42, 497/43, 497/44, 497/45, 497/46, 497/11
6918	28876			Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	1987/3, 1987/5, 2050, 1984/2, 1986, 1984/1, 1983, 2088/1, 2087/1, 2086/1, 2055, 2053, 2052, 2047, 2040, 2039, 2038/3, 1987/6
6919	28877			Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete	1983, 1984/1, 1984/2, 1986, 1987/3, 1987/6, 2047, 2050, 2051, 2052, 2055

Helyi védetség

UTCÁKÉPEK

- Ürgehegy – Nefelejcs u. 5048 hrsz-tól 5036-ig 5003-5007/1 hrsz.

TERÜLETI VÉDETSÉG

- volt Bia község eredeti településszerkezetét őrző terület
- volt Torbágy község eredeti településszerkezetét őrző terület

HELYI EGYEDI VÉDETSÉG

- Parasztházak

Cím	HRSZ.	Cím	HRSZ.
Fő u. 17.	2125	Hunyadi u. 26.	1049/2
Fő u. 84.	1902	Kossuth Ferenc u. 18.	2174
Pátyi út 3.	2045	Nagy u. 9.	384
Sándor u. 13.	431	Nagy u. 31.	454
Kálvin tér 1.	396	Nagy u. 33.	458/1
Bocskai utca 28.	988	Szabadság u. 5.	479
Csillag utca 6.	1841	Szalonna u. 18.	1826
Dobó köz 8.	405	Szent István u. 93.	894
Dózsa György u. 14.	2037/2	Szent István u. 97.	899
Fő u. 42.	1934/1	Táncsics M. u. 10.	1584
Fő u. 50.	1929		
Hunyadi u. 22.	1051/1		

- Polgári lakóházak, villák

Cím	HRSZ.	Cím	HRSZ.
Ady Endre u. 18.	1551	Nagy u.12.	209/1
Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	938	Rákóczi u. 10.	183
Fő u. 86.	1899	Rákóczi u. 31.	129
Fő u. 56.	1926/4	Szent István u. 109.	909
Kossuth Lajos u. 23.	2142	Széchenyi u. 19.	972

- Présházak, pincék, egyéb emlékek

Cím	HRSZ.	Cím	HRSZ.
Dobogóhegy	4583	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5129
Dobogóhegy	4553	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5037
Dobogóhegy	4537	Ürgehegy – Nefelejcs u.	5003
Kutyahegy-Pamacs u.	4386	Ürgehegy	4800
Kutyahegy – Turista út	4356	Ürgehegy	4852/1
Kutyahegy – Turista út	4354/1	Ürgehegy	4807-4808
Ürgehegy- Lipkapince	-	Ürgehegy	5071/2
Ürgehegy – Fő u.	5176/2		

- Építészeti értékek

Cím	HRSZ
Viadukt utca - Faluház	1518/11
Torbágy – Viadukt	-
Nagy utca 45. – Református templom	455/1
Rozália park - kápolna	2667/34

- Kutak, hidak, szobrok

CÍM

Csillag u. 6 előtt
 Meggyfa u. 6. előtt
 Tópart u. 39. előtt
 Rózsa u. 4. előtt
 Dobó köz
 Bajcsy-Zs.E.-Szt István u. kereszteződése
 Szabadság u. – Széchenyi u.
 Határkereszt sétány
 Ürgehegy – Nefelejcs u.
 Pátyi út
 Fűzes p. - Barackvirág u.
 Fűzes p. – Patak u.
 Katalin-hegy

MEGNEVEZÉS

Közkút
 Közkút
 Közkút
 Közkút
 Közkút
 Kereszt
 I. vh. emlékmű
 Határkereszt
 Andrész kereszt
 Kőhíd
 Kőhíd
 Kőhíd
 Kálvária

HELYI VÉDELEM ALATT NEM ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK KATASZTERE

1. Lakóház 1551/1 Ady E. u. 14.
3. Parasztház 2063 Állomás u. 9.
4. Parasztház 351 Arany János u. 7.
5. Parasztház 344 Arany János u. 21.
6. Parasztház 342 Arany János u. 25.
7. Parasztház 884 Bajcsy-Zsilinszky E. 4.
9. Parasztház 1152 Bethlen Gábor u. 10.
10. Parasztház 1417 Bethlen Gábor u. 69.
11. Parasztház 1011/1 Bocskai u. 7.
13. Parasztház 1816 Bokréta u. 1.
15. Parasztház 1693 Diófa u. 10.
16. Parasztház 1727 Diófa u. 15.
17. Parasztház 1694 Diófa u. 20.
18. Parasztház 339 Dobó köz 1.
20. Sarlós Boldogasszony kápolna 034/1 Dózsa György út
21. Parasztház 2059 Dózsa György út 4.
22. Melléképület 2090/2 Dózsa György út 5.
23. Melléképület 2089/2 Dózsa György út 7.
24. Parasztház 2088/1 Dózsa György út 9.
25. Módos parasztház 2087/1 Dózsa György út 11.
27. Polgári lakóház 2081 Dózsa György út 21.
28. Parasztház 2074/1 Dózsa György út 35
29. Parasztház 1682 Ferenc u. 7.
31. Polgári lakóház 1964 Fő u. 32.
32. Parasztház 1963 Fő u. 34.

-
33. Parasztház 2114 Fő u. 35.
 34. Polgári lakóház 1962 Fő u. 36.
 35. Módos parasztház 1961 Fő u. 38.
 37. Parasztház 2108 Fő u. 47.
 39. Parasztház 1926 Fő u. 52.
 40. Parasztház 2102 Fő u. 53.
 41. Parasztház 2099 Fő u. 55.
 43. Parasztház 2098 Fő u. 57.
 44. Parasztház 1921/2 Fő u. 62.
 45. Polgári lakóház 1914 Fő u. 70
 46. Parasztház 1906 Fő u. 80.
 49. Módos parasztház 1893/1 Fő u. 88.
 50. Parasztház 1896 Fő u. 92.
 51. Polgári lakóház 1895 Fő u. 94.
 52. Parasztház 287 Hatház u. 5.
 53. Parasztház 294 Hatház u. 7.
 54. Parasztház 2162 Híd u. 5.
 58. Polgári lakóház 2192/1 Kossuth Ferenc u. 17.
 59. Parasztház 2174 Kossuth Ferenc u.18.
 60. Parasztház 2156 Kossuth Lajos u. 3.
 61. Parasztház 2154 Kossuth Lajos u. 7.
 63. Polgári lakóház 2139 Kossuth Lajos u. 29.
 64. Parasztház 2137 Kossuth Lajos u. 31.
 65. Parasztház 13 Kölcsey F. u. 9.
 66. Parasztház 1693 Munkás u. 4.
 67. Parasztház 328 Munkás u. 12.
 69. Parasztház 385 Nagy u. 11.
 71. Parasztház 387 Nagy u. 15.
 72. Polgári lakóház 201/3 Nagy u. 28.
 75. Polgári ház 198 Nagy u. 34.
 76. Polgári lakóház 193/1 Nagy u. 40
 77. Lakóház 192 Nagy u. 42.
 78. Polgári lakóház 177 Óvoda köz 3.
 80. Parasztház 2000 Pátyi út 13.
 81. Parasztház 1861,1862 Pátyi út 14.
 82. Parasztház 1850 Pátyi út 22.
 83. Parasztház 1991 Pátyi út 31.
 84. Parasztház 1990 Pátyi út 33.
 85. Parasztház 1989 Pátyi út 35.

-
86. Parasztház 1988/1 Pátyi út 37.
 87. Parasztház 1174 Petőfi Sándor u. 25.
 88. Kertvárosias lakóház 1383 Petőfi Sándor u. 46.
 90. Polgári lakóház 1841 Rákóczi u. 20.
 92. Módos parasztház 130/1 Rákóczi u. 33.
 93. Parasztház 216 Rákóczi u. 34.
 94. Parasztház 234/1 Rákóczi u. 53.
 95. Parasztház 1878 Rózsa u. 1.
 97. Parasztház 300 Sóskúti út 3.
 98. Polgári lakóház 477 Szabadság u. 1.
 99. Polgári lakóház 478 Szabadság u. 3.
 100. Parasztház 945 Szabadság u. 4.
 102. Parasztház 1112 Szabadság u. 26.
 103. Parasztház 1113 Szabadság u. 28
 104. Parasztház 807/3 Szabadság u. 85.
 105. Parasztház 1830 Szalonna u. 12.
 108. Polgári lakóház 957 Széchenyi u. 22.
 110. Lakóház 97 Szent István u. 18.
 112. Parasztház 6/1 Szent István u. 30.
 114. Parasztház 3 Szent István u. 36.
 115. Lakóház 1497 Szent László u. 4.
 116. Lakóház 1495 Szent László u. 8.
 117. Átépfített parasztház 1668/2 Szent László u. 64.
 118. Parasztház 1892 Szent László u. 69.
 119. Polgári lakóház 1575/1 Táncsics Mihály u. 1.
 121. Parasztház ? Tópart u. 11.
 122. Parasztház 69 Tópart u. 23.
 124. Volt vasúti épület 1518/3 Viadukt u. 6.
 125. Parasztház 1500 Viadukt u. 7.
 126. Parasztház 46 Vörösmarty u. 15.
 130. Pince 4618 Dobogóhegy
 132. Présházpince 4707 Kutyahegy
 133. Présházpince 4400/1 Kutyahegy
 136. Présházpince 3997 Szarvashegy
 137. Présházpince 4179/6 Szarvashegy
 139. Présházpince 5191 Ürgehegy – Fő u.
 141. Présházpince 5063 Ürgehegy – Nefelejcs u.
 143. Présházpince 5044 Ürgehegy – Nefelejcs u.
 144. Présházpince 5043 Ürgehegy – Nefelejcs u.

- 145. Présházpince 5039 Ürgehegy – Nefelejcs u.
- 147. Présházpince 5007/1 Ürgehegy – Nefelejcs u.
- 152. Hámori villa Kutyahegy

Köztárgyak

- 2. Közkút Fő u. 37-39. előtt
- 4. Kerekeskút Vörösmarty u. 13. e
- 6. Kerekeskút Rózsa F. u. 4. előtt
- 7. Kerekeskút Pátyi u. 29. előtt
- 9. Kerekeskút Ürgehegy
- 10. Szent Vendel szobor Fő u. 61. előtt
- 13. Kőkereszt Szabadság u.
- 15. Kőkereszt Pátyi út vége
- 16. Kőkereszt M1 autópálya és az 1. sz. főút között
- 18. Vöröskereszt Kutyahegy-Zajgó u. Turista u. kereszteződése
- 19. Régi síremlékek Dózsa Gy. u.
- 22. Parasztok hídjá Biai-halastó mellett
- 24. Híd Ürgehegy (Nyakaskő térsége)
- 25. Keserűkút Iharos

Utcaképek

- 1. Ady Endre utca
- 2. Alkotmány utca
- 10. Kossuth Lajos u. 1-21.
- 11. Meggyfa utca
- 17. Táncsics Mihály u.

Értékvédelmi terv

(az értékleltárban szerepeltetett létesítmények értékeinek megőrzését elősegítő szempontok és konkrét követelmények)

Az átépítések, az esetleges új rendeltetések kiválasztásának szempontjait oly módon szükséges meghatározni, hogy a hasznosítás és annak tervezési-megvalósulási folyamatai egyaránt az épület meglévő műemléki, helyi védettségi értékeinek megtartásával, s a legfontosabb elveszett értékek részleges pótlásával (rekonstrukciójával) történhessenek meg.

Kulturális örökségvédelmi szempontból a biai kastélyok esetében csak a rendezett, egységes tulajdonviszonyokhoz társuló, a területi egységet történeti kontextussal mutató, differenciált védelmi kategóriákkal operáló, földhivatali bejegyzéssel rendelkező, adminisztratív műemlékvédelmi konstrukció lehet korszerű és megfelelő.

Egy-egy épületegyüttes története során lejátszódó építési–rombolási (konstruktív–destruktív) szakaszok szinte mindig kijelölnek az együttesen belül olyan helyeket, illetve területeket, amelyek potenciális bővítési területként hasznosíthatóvá válnak. A potenciális bővítési terület kijelölésének és beépítésének kulturális örökségvédelmi szempontjai lehetnek:

- a történeti kontextusba való építészeti illeszkedés
- az épület átalakítási tendenciáit figyelembe vevő, a történeti jelleget előnyben részesítő elrendezés megvalósítása az adottságok jelentős (meghatározó) átalakítása nélkül
- térszint felett tömegében, formájában is illeszkedő,
- térszint alatt a hagyományos műszaki megoldásokkal épült részeket állagában nem veszélyeztető új beépítés;

Történeti kertek helyreállítása során általánosságban örökségvédelmi szempontból elvárható, hogy:

- az oda nem illő, igénytelen anyagokból és szerkezeti megoldással, ideiglenes jellegű építmények lebontásra kerüljenek;
- a terep – a kertrégészeti feltárást követően rendezésre kerüljön;
- a növényállomány vizsgálata, fajtaösszetételét, korát, állapotát és értékét tekintve elkészüljön;
- elsősorban a történeti és értékes egyedek kerüljenek megtartásra;
- új vagy helyreállított kerti elemek révén a látvány történeti karaktere ne változzon, illetve helyreállítható legyen

Helyi értékvédelmi rendeletrre vonatkozó javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

../.... (....) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város helyi építészeti értékek védelméről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló (66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet felhatalmazása alapján a helyi építészeti értékek védelméről a (továbbiakban: helyi értékek) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

A helyi értékek fogalma és a védelem célja

1. §.

(1) Helyi érték - a Képviselő-testület rendeletével elfogadott - minden olyan településtörténeti, helyi építészeti, településszerkezeti, településképi, néprajzi, ipartörténeti, régészeti, képzőművészeti, iparművészeti szempontból jelentős egyedi vagy együttes alkotás, annak részei és tartozékai (különösen épület, építmény, épületrész, utca vonalvezetése, településrész, kilátás, település sziluett) valamint az ezeket körülvevő építészeti környezet, amely nem műemléki védettség alá helyezett.

(2) E rendelet célja a (1) bekezdésben meghatározott értékeknek a fokozott megőrzése, a jövő nemzedékei számára, a település történelmi folytonosságát bizonyító helyi építészeti értékek megtartása, fenntartása és jó karban tartottságuk biztosítása.

A rendelet hatálya

2 . §.

A rendelet hatálya Biatorbágy város közigazgatási területén lévő, az 1. §-ban meghatározott és e rendelet alapján védetté nyilvánított, helyi értékekre terjed ki.

A helyi védelem fajtái

3. §.

(1) A helyi értékek védelme

a.) területi védelem,

b) egyedi védelem

(2) A területi védelem kiterjed jelen rendelet 2.sz. mellékletében lehatárolt Bia és Torbágy községek eredeti településszerkezetét őrző területekre

(2) Az egyedi védelem kiterjedhet

a.) az épület egészére (H1);

b.) épület tartozékára illetve kíséptmény (H2).

A helyi védelem irányítása

4. §.

(1) A helyi értékek védelmének irányítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Védetté nyilvánítás és megszüntetés

5. §.

(1) A helyi értékek felsorolását e rendelet 1, és 2 számú melléklete tartalmazza.

(2) További védetté nyilvánítást vagy annak megszüntetését bármely jogi vagy természetes személy kezdeményezheti a polgármesternél. A védetté nyilvánításra, illetve megszüntetésre a Polgármester tesz javaslatot a Képviselő-testületnek.

(3) A védetté nyilvánítás vagy annak megszüntetésének szakmai előkészítése a kérelmezőnek értékvizsgálatot kell készíttetnie, szakértők bevonásával.

(4) Védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a tulajdonost és a kezdeményezőt, az illetékes Földhivatalt.

A védett értékek nyilvántartása

6. §.

(1) A jegyző a helyi védelem alatt álló értékekről értékkataszteri törzslapot készítet és nyilvántartást vezet.

(2) A törzslap az alábbi adatokat tartalmazza:

a) a védett érték megnevezését, pontos helyét (utca, házsám, hrsz.) és tulajdonosát,

- b) rendeltetését, használatát
- c) a védelem fajtáját, a védetté nyilvánítás vagy megszüntetés indokolását,
- d) az értékeket bemutató térképet, terv- és fotóanyagot,
- e) a védetté nyilvánítást vagy megszüntetést elrendelő önkormányzati rendelet számát

(3) A helyileg védett értékkel nyilvánítás, illetőleg megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti. A helyi védelem tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről vagy a bejegyzés törlésének kezdeményezéséről – a külön jogszabályban foglaltak szerint – önkormányzati hatósági hatáskörben a polgármester dönt.

A védett építmény megjelölése

7. §.

(1) A védelem alatt álló építményt, ha a védelem az épület vagy építmény egészére terjed ki az e célra rendszeresített "Védett építmény" vagy "Védett épület" feliratú táblával lehet megjelölni.

A védett érték fenntartása

8. §.

(1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése, rendeltetésének megfelelő használata, illetve fenntartása a tulajdonos feladata.

(2) Önkormányzat a fenntartáshoz anyagi támogatást nyújthat.

(3) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotó elemére, és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetés szerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(4) A használat és fenntartás a helyi védelem alá helyezett érték anyagi és eszmei értékét nem veszélyeztetheti.

A helyi értékvédelmi területek vonatkozó általános előírások

9. §.

(1) Helyi értékvédelmi területeken meg kell őrizni a településrész szerkezetét, azaz telekszerkezetét, az utcák vonalvezetését, a terület közterületi rendszerének, telekosztásának, beépítési struktúrájának karakterét. Védett utcaképek esetében védendő az egyes utcaszakaszok beépítésének léptéke, karaktere, légtéraránya az épített térfalak vonalvezetése.

(2) Telekalakítás szabályai

- a) Telekosztás jellege, jellemző szélessége nem változtatható meg.
- b) Telkek összevonása nem engedélyezhető.
- c) Nyeles telkek nem alakítható ki.

(3) Közterületek átalakítása során a környezet karaktere megőrzendő.

(4) Új épület építése esetén, meglévő épület átépítése, felújítása, korszerűsítése, bővítése során a kialakult hagyományos építésű szomszédos vagy a karakteres utcaszakaszokra jellemző épületek tetőgerinc állásához és tömegformálásához, homlokzat kialakításához, anyag használatához, színezéséhez való illeszkedést biztosítani kell.

(5) Új épület vagy meglévő épület bővítésének építménymagassága a két szomszédos épület építmény magasságának átlagánál, védett épület melletti telkek beépítésénél a magasabb védett épület építmény magasságánál nagyobb nem lehet, akkor sem ha a helyi építési szabályzat ennél magasabb értéket enged az adott övezetben.

(6) Fésűs beépítésű, oldalhatáros beépítésű utcaszakaszokon utcai homlokzat szélessége 7 méternél szélesebb nem lehet, külső utcai síkjától számított 7,0 m-en túl kereszt szárny is kialakítható, melynek gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint a fő tömeg gerincmagassága.

(7) Új épületen csak utcára merőleges gerincű nyeregtető alakítható ki, hajlásszöge minimum 40°, de maximum 45° lehet. A tető héjalásaként természetes anyag -nád, természetes színű égetett kerámia cserép - használható.

(8) Tetőfelületen csak a tető síkjába helyezett tetőablak helyezhető el.

(9) Az utcai oromzaton csak a falsíkban helyezhető el ablak. Az oromfalon sem kiugró erkély, sem behúzott terasz, loggia nem létesíthető.

(10) Homlokzat simított, vakolt felülettel alakítható ki. Tégla és fa burkolat megengedhető. Abban az esetben, ha a falazat faragott mészkőtömbökből készült, a vakolás nem kötelező.

(11) Épületen, kerítésoszlopon csak Biatorbágyon használatos az értékkataszterben szereplő, vagy fotóval bizonyított vakolatdíszítések, tagozatok alkalmazhatók.

(12) Utca felőli tornácbejárat nem szüntethető meg, a tornác nem építhető be.

(13) Kiszolgáló épületeket a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni. Az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében különállóan is elhelyezhetők, de csak a főépület építési oldalán, ahhoz illeszkedő kialakítással, annak szélességét nem haladhatják meg.

(14) Kerítésekre vonatkozó előírások

- a) A meglévő korábbi utcai tömör kerítést helyre kell állítani.
- b) A védett épületek és azok szomszédos telkein új tömör utcai kerítés létesíthető, de magassága nem haladhatja meg az 1,7 m-t. Tömör kerítés csak szárazon rakott világos színű ciklop kőből vagy mészkőből épülhet.
- c) Az utcai kerítéseknek követni kell a hagyományos zömök kőoszlopok közöttifaragott

nagyelemes kőfalú kialakítást.

d) Áttört kerítés esetén a lábazat és a kerítés oszlopok anyaga natúr téglá, vagy faragott mészkő lehet, az áttört részt fából kell kialakítani. Kovácsoltvas, vagy más fém kerítésmező nem létesíthető.

(15) Az ásott, kerek kutak általános védelem alatt állnak. A kútház cseréje esetén az eredeti állapot helyreállítandó, vagy valamely kataszterben szereplő típus szerint alakítandó ki.

(16) Védett épület közterületről látható homlokzatára klímaberendezés külső egységei, szellőző, kéménycsövek, parabolaantennák látható módon nem helyezhetők el

Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek előírásai

10. §.

(1) A helyileg védett építészeti értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használat.

(2) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani. Amennyiben a védelem alapja a belső tér a védelem alapjául szolgáló teret eredeti méretében és jellegében kell megtartani, bővítése az eredeti tér egyértelmű elkülönítésével lehet.

(4) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(5) A védett épület átalakítása, bővítése feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítését, visszaállítását vagy megőrzését a városi főépítész előírhatja.

(6) Védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

(7) A védett épülettartozékot az épület elbontása után az új épületbe – felújítás, javítás után – vissza kell építeni.

(8) A kőkereszték, kőszobrok javítását, karbantartását szakképzett restaurátorral kell elvégeztetni.

(9) A védett értéken – mérettől függetlenül, hirdető-berendezés és hirdetmény nem helyezhető el.

Építési engedéllyel vagy bejelentés tudomásul vételével végezhető munkák és tevékenységek

11. §.

(1) Az építésügyi hatóság az építési engedély kiadását vagy a bejelentés tudomásul vételét megtagadhatja vagy feltételekhez kötheti, ha a tervezett építési munka:

a.) egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatainak, díszítőelemeinek, burkolatának, tetőfelépítményeinek, kéményeinek, nyílászáró szerkezeteinek anyaghasználatának, színvilágának vagy jellegének, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával vagy elbontásával jár;

b.) a környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzatkiképzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, és a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná, vagy értékcsökkenését eredményezné.

(2) Az építésügyi hatóság az engedélyezési vagy a bejelentés tudomásul vételi eljárás során értékvédelmi szempontból vizsgálja:

a) az épület tetőfedésének anyagát,

b) a homlokzat kialakításának módját és színezését,

c) építmények falán reklám felfestését vagy reklámhordozó elhelyezését,

d) az építmények közterületről látható megjelenését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók stb. alkalmazását.

Záró rendelkezések

12. §.

(1) E rendelet 2016..... napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.