



**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE**  
**Szabadházi Hegy Egyesület részéről 2017. 03. 24.**

**„A ... fejlesztések alapelve a lakosság közügyekben való aktivitásának növelése,  
a meglévő szellemi ... tőke bevonása a programok megvalósításába,  
és a város egyedi értékeire fókuszáló szemlélet megteremtése”**

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

**„A ... fejlesztések alapelve a lakosság közügyekben való aktivitásának növelése, a meglévő szellemi ... tőke bevonása a programok megvalósításába, és a város egyedi értékeire fókuszáló szemlélet megteremtése”**

A fenti idézet szellemének megfelelően társaságunk áttekintette a véleményezésre megküldött

- Integrált Településfejlesztési Stratégia – Véleményezési Szakasz
- Településfejlesztési Konceptió ITS – Megalapozó Vizsgálat
- Településfejlesztési Konceptió – Véleményezési Dokumentáció

című alapidokumentációkat. Észrevételeinket, javaslatainkat a fentiek sorrendjében közöljük, elsősorban a Szabadházi-hegy területén élők problémáira fókuszálva. Amely észrevételünket az egyik anyagnál megtettük, egy másik dokumentációnál már próbáltuk elkerülni az ismétlést. Két olyan javaslatunk van, amelyet mellékletként, a tervező gondolatmenetével és formanyelvével kompatibilisen (beemelhetően) szerkesztettünk. Vannak olyan észrevételek, javaslatok, amelyek a Településfejlesztési Konceptió konkretizálása során hasznosíthatóak.

### INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

#### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

1. 5. oldal: a hivatkozott 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletet 2016. decemberében (400/2016.) több ponton módosították. **Célszerű a tervezőt egy vizsgálatra felkérni: a módosításoknak van-e hatása az elkészült munkaanyagokra.**
2. 6. oldal: az EU 2020-as céljai között szerepeltetik a megújuló energiaforrások arányának növelését. Ugyanakkor a kormány felismerte, hogy a nap és a szél energiaforrások villamosenergia-termelés szolgálatába állítása egyrészt a villamosenergia-rendszerre többletterheket ró, vagyis többlet fejlesztési igényeket jelent, másrészt létesítésük hazai hozzáadott értéket nem teremt (sőt!). Ezek miatt további szél erőművek létesítését a kormány befagyasztotta, míg a napelemeknél megkezdődött azok piaci alapokra helyezése a VET olyan módosításával, mely az új létesítéseknél (2017. áprilistól) a 4 kW fölötti beépített teljesítményekre elosztói teljesítménydíj fizetési tételt vezet be. Megjegyezhető még, hogy a biomassza tüzelése a CO<sub>2</sub>-kibocsajtást nem csökkenti.
3. 9. oldal, 2. ábra:  
**Á1/S1:** célszerű a külterületeken élők identitástudatának növelésével kiegészíteni a táblázatot. Ők „mostohagyereknek” tekintik magukat.  
**Á1/S4:** az életminőséghez hozzátartozik a közbiztonság, a közrend is, ezeket is célszerű

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

megemlíteni.

**Á3/S11:** célszerű külön kihangsúlyozni a kültereleket is a közműfejlesztéseknél.

4. 13. oldal,

**Rudák-telep.** Idézet: „A városrészt délről jelentős méretű egybefüggő közjóléti erdő szegélyezi. A terület kiválóan alkalmas lehet a tervezett bérlakás építési koncepció helyszínének,...”. Kérdés: ez nem mond ellent a fő céloknak?

**Pistály.** A közműellátás növelése előtt a közterületek (utak) kiszabályozása lenne a fontos.

**Szabadházi-hegy.** Idézet: „A településrész céljai is azonosak Pistállyal: a jobb elérhetőség biztosítása és a közműellátás javítása lakossági szerepvállalással.” A területrész céljait az itt élők jobban tudják, mint a tervező. Ennek érdekében már eddig is sokat tettek önerőből. Tehát sorrendben: a **közterületek kiszabályozása és birtokba vétele** az ÖK által jóváhagyott tervek és kitűzések szerint, az ÖK vezénylete mellett, 2017-18-ban. Ehhez nem kell önerő, csak hatékony fellépés. Rengeteg ígéret volt gyakorlatilag nulla eredménnyel. Ez előfeltétele a terület további fejlődésének/fejlesztésének. A következő cél (2019-21.) a **csatornázás és utána a közterületek (utak) emelt szintű helyreállítása**. Ennek tervei is rendelkezésre állnak, szintén önerőből, csak szükség esetén aktualizálni kell az esetleges jogszabályi környezet megváltozása miatt. A területen is komoly építkezések folynak (CSOK). A jobb elérhetőséget segíthetné egy, a **DEPO-tól a város felé vezető gyalog- és kerékpárút**, a biztonságosabbat pedig a **DEPO buszmegállóknál létesítendő lámpás zebra**. A közbiztonságot (sok betörés) a tervezett **kamerarendszer** mielőbbi kiépítése növelné.

5. 14. oldal:

**K-i gazdasági és mezőgazdasági területek.** Célszerű megemlíteni, hogy a Szabadházi-hegy és a Raktárvárosi út közötti területen található Budaörs szennyvíztisztító telepe, mely ezen területrész fejlesztésének komoly akadálya. Megszüntetése a csepeli műbe történő csatolással folyamatban, a terület rehabilitálása fontos feladat lesz. A Szabadházi út - Mecsek utca – Tenkes utca – szennyvíztelep - benzinkút közötti terület fejlesztésére készültek tervek, időpontok nem ismertek. **Vizsgálható, hogy a Szabadházi-hegy csatornázásánál ezen területre vonatkozó csatornázási tervek hogyan függenek össze, lehet-e létesítési költségeket csökkenteni.**

6. 15. oldal, 2. táblázat: a **Szabadházi-hegy** területrészhez az

**S1 oszlopba javasolható: ++.** Indoklás: a 2011-es népszámlálás óta nagyon sok fiatal beköltözött a területre, építkeztek/építkeznek, a kiskorú gyerekek száma 50 körüli. Törökbálinthoz való tartozás tudatosítását a szülőknél kell kezdeni. Javasolható a területrész benépülésének önkormányzati információk alapján történő felülvizsgálata.

**S4 oszlopba javasolható: ++.** Indoklás: az életminőség javításához hozzátartozik a közbiztonság, a közrend fejlesztése. Az előbbi elsősorban a rendőrség a korábban megszokott ellenőrzéseivel, a tervezett kamerák segítségével tudja biztosítani. Az utóbbit főleg a polgárőrség egyrészt az előírások következetes betartásával, másrészt humán „smartosítással” (pl. az ÖK-i rendeletekben a magán- és közterületek rendjének, a veszélyes hulladékok égetésének tilalmával, stb. tudatosításával) tudná segíteni.

7. 16. oldal, 3. táblázat: a **Szabadházi-hegyre vonatkozó adatok ma sokkal kedvezőbbek, mint 2011-ben.** Megkockáztatható, hogy kedvezőbb, mint Törökbálint átlaga. Felülvizsgálata javasolható.

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

8. 17. oldal, 4. táblázat: az indikátorokként felsorolt mérőszámokban bonyolultabb összefüggések rejlenek. Pl. a lakossági elégedettség mögött ott lehet egy tucatnyi „mivel”. Kell egy vonatkoztatási időpontot (pl. 2017. dec. 31.) is kijelölni, hogy a célérték vizsgálatának évében (2022., 2024.) legyen mihez viszonyítani. Fel kell készülni egy vonatkoztatási „primer lakossági felmérés”-re, illetve rögzíteni kell a vonatkoztatási egyéb információkat (KSH, önkormányzati adatszolgáltatás) is. Ezen feladatokra ÖK-i rendeletet kell alkotni.

9. 21. oldal, akcióterületek.

A Szabadházi-hegyen több, mint egy évtizede – a mindenkori polgármester erkölcsi támogatásával – önerőből elkészült és ÖK-i rendelettel szentesített minden olyan tervdokumentáció, amely a terület élhetőbb átalakításaihoz szükségesek. Ennek érdekében szükséges a közterületek szabályozási terv szerinti kiszabályozásának érvényt szerezni, majd a megtervezett csatornahálózatot kiépíteni az utak helyreállításával. A megvalósításhoz a középtávú Integrált Településfejlesztési Stratégiát **AT10: Szabadházi-hegy** jelű és nevű akcióterülettel kérjük kiegészíteni. Elkészítettük az AT10 leírásának ITS-kompatibilis tervezetét a térképvázlatok nélkül. Ezen munkarészt az **1. mellékletben** csatoljuk.

### Indoklás:

a) Önerőből több, mint 10 éve elkészült a mintegy **30 ha területű** és több, mint **200 ingatlannal** rendelkező területrész szabályozási terve, amelyet az ÖK rendeletben jóváhagyott.

b) Ezután önerőből elkészült a területrész csatornázási és vízvezetési kiviteli terve. Ez alapján készült kivitelezési ajánlat.

c) Az elmúlt 15 évben mindegyik regnáló polgármester elvben támogatta a területrész fejlesztését. Ennek ellenére az ÖK mostohagyerekként kezelte a „külterületet”.

d) A 2011-es népszámlálási adatokhoz képest a benépesültség sokat javult, a kiskorú gyermekek száma kb. duplájára nőtt. 2011-ben sem volt a szegregációs listán.

e) Az építkezési tiltás felszabadulása eredményeként beindult a sorozatos építkezés.

f) A régi építmények nagy részénél a szennyvizet emésztőgödrökben szikkasztják. Három zárt rendszerű tárolóról van információ. Csak a Zengő utca csatornázott.

g) Az AT1-9. közül ez az egyetlen területrész, ami ipari-intézményi területként nem hasznosítható. Az AT1-ben van szó néhány bérlakás felújításáról, a többi nagyrészt csak hasznosítási koncepciók majdani kidolgozását tartalmazza. A P5 bérlakás-építési célokat fogalmaz meg. A Szabadházi-hegy területe tehető alkalmassá a népességmegtartási cél teljesítéséhez.

h) Megfelel az akcióterület kritériumainak.

i) Bár nem szegregációs terület, egyes területrészek romlását a rendezettség visszafordíthatja.

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

10. 63. oldal: az itt kezdődő **5. táblázat kiegészítendő az AT10.1 és AT10.2 sorokkal**, az alábbiak figyelembe vételével:

AT10 - Szabadházi-hegy							
	PROJEKT	VEKOP	Önkormányzati	Hazai	IKOP	KEHOP	Egyéb
AT10.1	Közterületek lejegyzése	?	Szükség esetén az érintetteknek adókedvezmény	?	?	?	?
AT10.2	Szennyvíz-csatorna hálózat megvalósítása, az utak helyreállítása	?	+	Pl. a 1295/2016 (VI.13.) Kormányhatározat szerinti keretből pályázással a 2. pont c, e, f céllal	?	?	Egyének+ pl. csatornázási művek

11. 105. oldal: az itt kezdődő **táblázat kiegészítendő az AT10.1 és AT10.2 sorokkal**. Javaslat indikátorra és mértékegységre az  
**AT10.1**-hez: %, (ténylegesen kiszabályzott közterület/összes közterület)\*100;  
**AT10.2**-höz: %, (közterületen megvalósult működőképes csatornahossz/tervek szerinti közterületi csatornahossz)\*100.

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

#### INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

#### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. 152. oldal, Szabadházi-hegy: a szövegrész félrevezető, degradáló, több ponton módosítása javasolható, pl. a **2. melléklet szerint**.
2. 176. oldal utolsó bekezdés. Megjegyzés: a kereken  $8000 \text{ nm}^3/\text{h}$  földgáz átlagfogyasztásból egy háztartásra vonatkoztatva nem jöhet ki sem a közölt havi átlagfogyasztás ( $149,8 \text{ nm}^3/\text{hó}$ ), sem a közölt  $0,8 \text{ nm}^3/\text{h}$  érték, pláne nem úgy, mint csúcsfogyasztás. Olyan jellemző, hogy átlagos csúcsfogyasztás, fura. Az értékek újraszámolása javasolható - nehogy olyan forrásként kezeljék, ami máshol téves következtetések levonását vonná maga után.  
Ugyanide: célszerű lenne tudatosítani, hogy korszerűbb földgáztüzelésű berendezések létesítését meg kell előznie a lakások hőigényének csökkentése (hőszigetelés, nyílászáró cserék). Kérdés tehát, hogy egy lakásra vonatkoztatva a hőfizikai tulajdonságok javítása és a korszerűbb fűtéstechnikai eszközök bevezetése miatti földgázfogyasztás-csökkenés és a szolgáltatásba történő újabb lakások bekapcsolása eredőjeként a város éves gázfogyasztása nő-e. Becsülten inkább csökken, ami jó.
3. 177. oldal, „Egyéb energiaellátás” fejezet: itt is célszerű felülvizsgálni a földgáz-fogyasztásokra vonatkozó számokat.
4. 178. oldal, „Szélenergia” fejezet: jelezni célszerű, hogy a MEKH a létesítésüket – helyesen – felfüggesztette. A termelt energiájuk kikerült a KÁT (kötelező átvétel) rendszerből, kezd piaci alapokra helyeződni, ami megtérülési idejüket erősen kitolhatja.
5. 178. oldal, „Napenergia” fejezet: a közölt  $1960 \text{ óra/év}$  napos órák mellett az energiatermelés szempontjából azt (is) célszerű figyelembe venni, hogy a beépített kapacitásból egy év alatt mekkora villamosenergia termelhető. Ez Magyarországon  $1000\text{-}1100 \text{ óra/év}$  csúcskihasználási óraszámot jelent (vagyis egy  $1 \text{ kW}$  teljesítményű napkollektortól max.  $1100 \text{ kWh/év}$  energiatermelés várható). Azt is célszerű megemlíteni, hogy az új telepítésű,  $4 \text{ kW}$  teljesítmény feletti napelemekre bevezettek egy *elosztói teljesítménydíj* elemet, egyelőre  $0 \text{ Ft/kW/év}$  értékkel, ami a háztartási méretet meghaladó napelemekben termelt energia értékének „piacosítását” vetíti előre. Várható értéke nem 1-el kezdődő 4 számjegyre becsülhető.
6. 179. oldal, „Vízenergia” fejezet: a megfogalmazás nem teljesen korrekt. Helyesebben a nagyobb vízáramú, duzzasztással nagyobb esésmagasságot lehetővé tevő vízfolyásokra célszerű vízerőművet létesíteni. A vízint-változás kimondottan hátrányos, mert sem alacsony, sem magas vízállásnál nem tud energiát termelni. Mindenesetre a tervezett víztározók lefolyására oktatási, demonstrációs célú kis berendezések létesítése (nem feltétlenül energetikai céllal) vizsgálható lehet.

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

7. 179. oldal, „Biomassza-biogáz” fejezet: „oktatási céllal” célszerű megemlíteni, hogy biomassza célú növénytermesztésből, égetésből és villamosenergia-termelésből származó energia éves mennyisége nagyságrendekkel kisebb, mintha ugyanakkora területen napkelemek működnének - nem is beszélve az ilyen célú növénytermesztés energiaigényére. (Természetesen csak égetés kontra napkollektor esetén a különbség nagyobb.)
8. 180. oldal, „Geotermikus energia” fejezet: „oktatási céllal” megemlíthető, hogy minél magasabb a hőszivattyú hőforrásának (pl. föld, hulladék víz) hőmérséklete és minél alacsonyabb hőmérsékletű fűtési rendszert (pl. 35-36 °C-os előremenőjű padló-, fal- vagy mennyezetfűtés) táplál, egységnyi villamosenergiából annál nagyobb többszörösét (akár 4-5-szörös) képes hőenergiában leadni. Előnye, hogy ugyanazon berendezés nyáron képes klímaigényeket is kielégíteni. (A levegő energetikailag nem igazán jó hőforrás.) Megemlíthető egy kitűnő törökbálinti hőszivattyús épületenergetikai referencia, a Telenor irodaházé.
9. Érdekes lenne megemlíteni, hogy a tervezett új önkormányzati épületbe milyen korszerű épületenergetikai megoldásokat fognak megvalósítani.
10. 190. oldal, „Levegőtisztaság-védelem”: hatékony, megelőzés célzatú ellenőrzéssel (ÖK rendelet, Polgárórség) meg kellene akadályozni, hogy a területre festett bontási fahulladékot (pl. nyílászárók) behozzanak, az ingatlanokon tároljanak, azokat szabadban vagy tüzelőberendezésben elégessenek. Az ilyen szállítmányokat egy kijelölt lerakóba kellene irányítani, az ingatlanok használóit kötelezni az odaszállításra, s ott (onnan) gondoskodni szakszerű ártalmatlanításukról. Ugyanígy kellene kezelni a műanyag illetve a maradék vagy fáradt vegyszer maradványokat is.
11. 191. oldal, „Zaj- és rezgésterhelés” fejezet: be kell tartatni azon ÖK-i rendeleteket, amelyek a robbanómotoros kerti gépek használatát szabályozzák (Polgárórség).
12. 216. Oldal, SWOT analízis, „Településhálózati összefüggések, ...” című táblázat „VESZÉLYEK” első pontja, idézve: **„Nagykiterjedésű volt zártkertek állandó lakás céljára való hasznosítása, a közterületi (út, közművek kiépítése) fejlesztések elmaradásával”**. (Valószínű, hogy a mondatfelező vessző felesleges). A korábbiakban vázolt ezen civil szervezeti javaslat (AT10) a ***Szabadházi-hegy vonatkozásában épp ezen veszélyforrás elkerülését célozza.***

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

## VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

1. 21. oldal, 2.2.1 fejezet: az Égett-völgyben tervezett technológiai park magas képzettségű humán erőforrásainak **ideális lakóterülete lehet a szomszédos jó fekvésű Szabadházi-hegy** (v.ö. pl. az amerikai kutató egyetemek (pl. MIT) lakóparkjaival). Ehhez – bridzsből – „fel kell magasítani” a hegyet, hogy vonzó legyen. És nem csak a hegyet: vizsgálható, hogy egy technológiai park szomszédságában milyen vállalkozások lehetnek csábítóak (pl. DEPO, csavargár), s melyek nem (pl. sertéstelep, hulladékfeldolgozó.)
2. 22. oldal, 2.2.2 fejezet: vizsgálható, a tervezett technológiai parkba műegyetemi, egyéb felsőoktatási intézményi, kutatóintézeti kutató-fejlesztő laboratóriumokat, csapatokat lehetne „csábítani”.
3. 23. oldal, 2.2.3 fejezet: az előző pontban vázolt magasan képzett munkaerő segíthet a felnőtt-képzésben, részt vehet a város közéletében szakmai kérdésekben.
4. 27. oldaltól, 2.2.7-8: egyik „Beavatkozások” pontban sem szerepel ingatlanok (pl. alulhasznosított) ÖK általi megvásárlására vonatkozó utalás közcélokra, bérlakásként vagy befektetésként. (Számos település vásárol pl. saját intézmények, lakosok különböző célú ellátására - esetleg közmunkások foglalkoztatására -, vállalkozások szervezésére és működtetésére erdőt, szántót, egyéb ingatlant. Az ilyen vásárlások és fejlesztések gazdagíthatják a települést.)
5. 33. oldal, 2.2.10: a „Beavatkozások” harmadik pontjához távlatokban vizsgálható a Hosszúrétipatak melletti budaörsi szennyvíztelep felszámolása és a terület rekultivációja után egy többcélú zöldterületi hasznosítás lehetősége, esetleg egy korábban tervezett István-tó terveinek felmelegítése (ezen javaslat ütközik Budaörs észrevételével).
6. 36. oldal, 2.2.12: a „Beavatkozások” közé célszerű lenne beemelni: a szilárd tüzelőanyaggal fűtőket információs anyaggal ellátni annak érdekében, hogyan tudnák berendezéseiket környezetbarátabban üzemeltetni, esetleg milyen módosításokkal tudnák azzá tenni. A kritikus csoport felmérése, segítése pályázatoknál, esetleg normális tüzelőanyaggal. Vizsgálható, hogy az építési szabályokat nem kellene-e épületgépészeti vonatkozásokkal (megújulók!) kiegészíteni. A klimatizációt illetően vizsgálható lehet pl. a levegőhűtésű kondenzátoros klímagépek használatának korlátozása, mert az növeli a környezet hőszennyezését.
7. 43. oldal, 2.2.15, első bekezdés: a **Szabadházi-hegyre vonatkozó leírás egyes tulajdonosokat kárhoztat. Kettőn áll a vásár: az ÖK közterület-kiszabályozási hajlandóságának, aktivitásának hiánya legalább ennyire hibás. Érvényt kell szerezni, hogy a közterületek (utak) az ÖK-rendelettel jóváhagyott szabályozási tervben rögzített (és kitűzött!) szabályozási szélességben a helyükre kerüljenek! Ezután jöhet csak a csatorna közmű fejlesztés. Ezért tartalmazza az anyagunk, hogy AT10-ként a Szabadházi-hegy akcióterület legyen.**



## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

Ugyanitt a „Beavatkozások” között szerepeltetni a Szabadházi-hegyet, mint az AT10-ben javasolt projektú akcióterületet.

8. 49. oldal, 2.5: a táblázathoz a **Szabadházi-hegy oszlopba** javasolható:

**Sötétkék: R2, R6**

**Világoskék: R3, R8, R11**

Megjegyezhető, hogy a táblázatban a R12=sötétkék, **tehát a közmű-fejlesztést ez is indokolja.**

9. 60. oldal, 3.2: a **Szabadházi-hegyre vonatkozóan célszerű megemlíteni, hogy a Villányi út és a Mecsek utca között, nagyjából ezekkel párhuzamosan egy újabb utca kijelölése kívánatos, ami a korábbi tervekben szerepelt.** Indoka, hogy hosszú távon a jellemzően keskeny és hosszú (jellemzően 12-15x100-120 m körüli mindkét utcáról), meredek telkekből szélesebb és rövidebb, kisebb szintkülönbségű telkek alakuljanak ki. Első lépésben erre a sávra építési tilalmat kellene kijelölni.
10. 63. oldal, 3.3: a Raktárvárosi út mellett volt egy **kőkereszt**. Szerepel-e a felsorolásban, vagy tervezik-e pótlását? (Köztéri vallási jelképek, tárgyak, 69. oldal.)
11. 90. oldal, 3.6: a **Szabadházi-hegy területén pontenciálisan minimum 50 új ház építésére van lehetőség, ami kb. 150 főt jelent.**

Összeállította: Láng Sándor

SZHE FB tag

Lektorálta: Kisgyörgy Lajos

SZHE tiszteletbeli elnök

Melléklet: 2 db

Törökbálint, 2017. március 24.

Dömötör László

Elnök

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

1. melléklet/1

## AT10. SZABADHÁZI-HEGY TERÜLETE

Az akcióterület kijelölése, elhelyezkedése a városszövetben, illeszkedése stratégiai célokhoz (AT10)	
TÉRKÉP	<p><u>Az akcióterület elhelyezkedése:</u> Az akcióterület Törökbálint keleti részén a Raktárvárosi út déli oldalán, Pistály és Égett völgy között helyezkedik el.</p> <p><u>Az akcióterület határa:</u> Szabadházi út-Zengő utca-Villányi út-Vértes utca-Mecsek utca közötti terület ingatlanjainak külső határa.</p> <p><u>Az akcióterületen végrehajtandó projektek a következő stratégiai célok megvalósulásához járulnak hozzá:</u> S1, S4, S11, S12, S13</p>

A terület rövid bemutatása, az akcióterületen végrehajtandó beavatkozások (AT10)
<p>A terület Törökbálint keleti részén helyezkedik el és az M1/M7 autópályáról a Raktárvárosi úton a DEPO-nál kicsatlakozva, illetve a budaörsi temető bekötő útjától Pistályon keresztül közelíthető meg.</p> <p>A terület a hegy ÉK-ÉNY-i lejtője, legmagasabb pontján meghaladja a Gellért-hegy magasságát. Hajdanán szőlő-gyümölcsös terület, majd felparcellázva zártkertekre. A terület átsorolásra került belterület hétvégi házas övezetté.</p> <p>Az ingatlanok besorolása vegyes, egy része maradt zártkert, egy részét a tulajdonosok belterületbe vonták (kb. 1/3), illetve sokan kivonták a művelési ágból. A terület rendelkezik szabályozási tervvel, építési szabályokkal. Csatornázás hiányában az építkezés feltételekkel engedélyezett.</p> <p><u>Közlekedési kapcsolatok:</u></p> <p>Egy törökbálinti buszjárat Törökbálintról Pistályig közlekedik, „Tyúklábnál” megállóval. A DEPO-nál lévő megállótól BKV járatokon elérhető Törökbálint, Budaörs, Budapest.</p> <p><u>Vízellátás:</u></p> <p>A terület vezetékes vízellátása biztosított.</p> <p><u>Vízvezetés:</u></p> <p>A csapadékvíz befogadója a Hosszúréti-patak törökbálinti mellékága.</p>

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

1. melléklet/2

Energiaellátás:

Villamosenergia-ellátás kiépítve. A terület földgáz elosztó hálózattal nem rendelkezik.

Elektronikus hírközlési hálózat:

Hagyományos vezetékes telefonhálózat kiépített. A korszerű, üvegszál-kábeles létesítése 2016-ban megtörtént, rákötések megkezdődhetnek.

Csatornázás:

A terület a Zengő utcát és a Szabadházi utat kivéve nem rendelkezik csatornahálózattal. A csatornázási tervek elkészültek, van ajánlat a kivitelezésre.

**Az akcióterület tulajdonviszonyai (AT10)**

TÉRKÉP	<p>Az akcióterület nagysága kerekén 30 ha mintegy 200 ingatlannal. Az ingatlanok tulajdonosai döntően magánszemélyek. Egy ingatlan van az ÖK tulajdonában. A szabályozási terv szerinti közterületek tulajdonviszonya vegyes, rendezésére, köztulajdonba vételére intézkedések szükségesek. A benépesítés a 2011-es népszámlálási adatokhoz képest jelentősen nőtt. Az ingatlanok mintegy 30%-ában állandóan laknak. Kb. 40%-át hétvégi házként használják. Magas a kiadott házak aránya is.</p>
--------	--

**Az akcióterület szerkezeti terv részlete (AT10)**

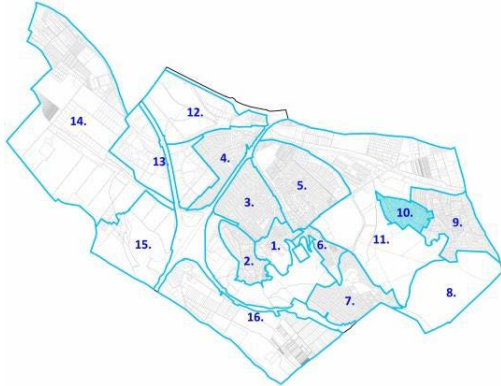
TÉRKÉP
--------

## TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓK VÉLEMÉNYEZÉSE

1. melléklet/3

A fejlesztési akció keretén belül tervezett projektek (AT10)					
Projekt száma	Projekt neve	Projekt rövid leírása	Indikatív keretösszeg (bruttó, mFt)	Megvalósítás várható ideje	Előkészítettség foka (%)
AT10.1	Közterületek lejegyzése	Az ÖK rendelettel jóváhagyott szabályozási terv kész. Az ingatlanok nagy részének telekhatára rendben. Az érintett ingatlanok tulajdonosait adminisztratív eszközökkel kötelezni kell a telekrészük leadására. Az esetleg felmerülő költségeiket adócsökkentéssel vagy adott időszakig elengedéssel lehet kezelni.	Adókedvezmény vagy elengedés.	2017-18.	80%
AT10.2	Szennyvíz-csatorna hálózat megvalósítása, az utak helyreállítása	A kiviteli tervek készek. Szükség esetén a szomszédos területek hasonló terveivel aktualizálni lehet. Ismert egy árajánlat a megvalósításra.	~140 mFt (csatorna)  Részben önerő, részben ÖK-i keret, részben pályázati pénz.	2019-21.	70%

## 10. Szabadházi-hegy



A Szabadházi-hegy városrészt kelet felé Pistállyal határos. A két terület földrajzi karakterjegyei hasonlóak, éles határt korábban egy átjárást nehezítő feltöltött mély szurdok, ma a Vértes utca jelenti. A településrendezési eszközök a területet belterület, üdülőházas övezetbe sorolják. Az ingatlanok egy része belterületbe vont, illetve művelési ágból kivont vagy maradt zártkert. A lankás terület egy része a klasszikus zártkert művelés nyomait hordozza. Az utóbbi időszak felgyorsult betelepülésének és az építkezéseknek köszönhetően kialakulóban egy kertvárosi környezet. Sok vállalkozó, művész, sportoló, tudós, mérnök él a területen. A területre útjainak ~70 %-a - ingadozó minőségű - szilárd burkolatú. Az utcák illetve az ingatlanok vezetékes vízzel (egy Somlyó utcai átkötés hiányának kivételével), villannyal, vezetékes telefonnal ellátottak. 2016-ban kiépült egy digitális üvegszálás távközlési hálózat is, ami mutatja a beruházók érdeklődését. A Szabadházi út és a Zengő utca csatornázott, a csapadékvíz-elvezetésük megoldott, korszerű aszfaltozott úttal ellátott. A terület feltárása a DEPO-tól induló Szabadházi útról, illetve a budaörsi temető felől Pistályon keresztül két útvonalon is biztosított. Tervekben szerepelt egy Zengő utcai megközelítés lehetősége is egy csatlakozó fejlesztési terület felől. A terület rendelkezik szabályozási tervvel, készek a csatornázás és a csapadékvíz-elvezetés kiviteli tervei.