

## A Szabadházi-hegy múltja, jelene és tervezett jövője röviden

### Jelen összeállításnak 2018. elején két aktualitása van:

- Mi legyen a Villányi és Mecsek utcák között a 15 éve érvényben lévő Szabályozási Tervben rögzített Badacsony utcával és a két építés elől elzárt területsávval, amelyek 2017. óta mint tervbe vett közforgalmú magánutak?
- Milyen módon lehet aktualizálni és megvalósítani a 2005-ben az egyesület által elkészített szennyvízcsatorna és csapadékvíz-elvezető rendszer terveit a közelmúltban a hegy környezetében már elkészült, illetve tervbe vett projektekhez igazítva? Ezek jelentős műszaki egyszerűsítéseket és gazdasági megtakarításokat eredményezhetnek.

### Az alábbiak a témákban történő tájékozódást segítik:

1. A Szabadházi hegyen lévő ingatlanok a 90-es évek közepéig zártkerti besorolásúak voltak. Amikor ez a kategória megszűnt, két lehetőség közül lehetett választani: vagy az ingatlanokat átsorolják mezőgazdasági művelésű területté, vagy a terület átsorolásra kerül hétvégi házas övezetté. A Szabadházi hegy területének mezőgazdasági (és ipari) hasznosítását az északi fekvés, a domborzati viszonyok, a nagy szintkülönbségek (akár 70-90 m) gyakorlatilag lehetetlenné teszik. A hegyen élők többsége a hétvégi házas övezetet preferálta. Az Egyesület az átminősítés szószólója lett, s ennek érdekében eljárta az Önkormányzatnál.
2. Az Önkormányzat képviselőtestülete 2000-ben határozatot hozott: amennyiben a területen élők saját költségükre elkészítetik a hegy szabályozási tervét, s ha a Képviselőtestület azt elfogadja, a terület átsorolásra kerül hétvégi házas övezetté.
3. Megindult a szervezés. Amikor a tulajdonosok első 40.000 Ft-os befizetéseiből összejött a tervezési munkák költsége, az Egyesület az Önkormányzat javaslatára a Pestterv Kft-t megbízta a Szabályozási Terv elkészítésével. Egyébként akkor a Pestterv készítette Törökbálint belterületi részének szabályozási tervét, tehát tisztában volt a község szerkezetével, lehetőségeivel, a megfogalmazott célokkal.
4. A Szabadházi hegyre vonatkozó szabályozási terv így integráns része lett Törökbálint Szabályozási Tervének, ami 2003-ban készült el. Volt meghirdetett lakossági észrevételezési lehetőség. A módosítások után a Képviselőtestület még 2003-ban a tervet elfogadta: a hegy területe hétvégi házas övezetbe került.
5. A hegyre vonatkozó szabályozás két lényeges előírást tartalmazott:
  - a közterületekre vonatkozó előírások szerint olyan közterület kiszabályozási szélességek szükségesek, amelyek az egymás melletti kétirányú forgalom biztosítását, a föld alatti vonalas létesítmények (vízvezeték, szennyvízcsatorna, földgáz csőhálózat) szabványos távolságú elhelyezését, a felszíni csapadékvíz-elvezető megépítését és egyoldalú járda kialakítását biztosítják, illetve
  - a tervező a jellemzően keskeny és több esetben soktulajdonosú, használatában megosztott nyeles kialakítású telkekre, a Villányi és a Mecsek utca közötti nagy távolságra (200 m körül) és a nagy szintkülönbségre (akár 50 m is) a két utca között egy harmadik kialakítását írta elő az alábbiak szerint:
    - a Badacsony-köz aljától a Tenkes utcáig húzódó Badacsony utca,
    - a Badacsony-köz aljától a Pilis utcáig egy építés elől elzárt sáv, mely távlatban a Badacsony utca meghosszabítása
    - a Tenkes utca közepétől a Tyúkláb irányába, majd le a Mecsek utca aláig vezető építés elől elzárt sáv, mint egy jövőbeli út nyomvonala, amelynek majd nevet kell adni.
6. A Tervező az új utca, illetve az építés elől elzárt sávok kijelölésénél figyelembe vette, hogy
  - ott a földhivatali térképeken jelzett építmény ne legyen (lásd a Pestterv 2003. május 26-i tervlapját),
  - a tulajdonosokat minimális területvesztés érintse, ugyanakkor feltételezte, hogy
  - ott valamikor szennyvízcsatorna és csapadékvíz-elvezető is fog épülni, tehát az utca, a sávok lehetőleg azonos szintvonalon (magassági ponton) fussanak.
7. A Tervező ezzel a megoldással a terület kedvezőtlen szerkezetét kívánta feloldani, s távlatokban az alábbi fejlődési, változási lehetőségeket becsülte:

- A megnyíló utak lehetővé teszik az olyan telekalakításokat, amelynek eredményeként szélesebb (20-25 m), rövidebb (kb. 40-45 m) és kisebb szintkülönbségű (max 15 m) telkek alakuljanak ki.
  - A megnyíló utak lehetőséget biztosítanak a több-tulajdonú átmenő ingatlanok használatában, tulajdonlásában történő megegyezésre (egy átmenő ingatlan akár négy „különbejáratú” részre is osztható, a nyelvek eltűnhetnek).
  - A téli csúszós időszakokban a Badacsony köz és a Tenkes utca felfelé nem, vagy csak nehezen járható. Az új Badacsony utca lehetőséget biztosít a lefelé történő közlekedésre.
  - Az új közforgalmú magánutak a Villányi, illetve a Mecsek utcai csatorna- és útépítések idején segíthetik az ottani ingatlanok megközelítését.
8. Ezen Szabályozási Terv 2003. óta érvényben van. A 2010-es új SzT e tekintetben nem változott. A legújabb, 2017-es térkép Törökbálint honlapján elérhető: „Térkép>Településszerkezeti terv 2017. október>Szabályozási terv 2017. október” nyomvonalon. Az alábbi linken elérhető, a térkép közepe Tenkes utca 1. címre beállítva, de a fenti kiegészítést még meg kell tenni:  
<https://terkep.torokbalint.hu/#l:47.4378744,18.9473777,0.50z>  
 A térképet lehet mozgatni, méretét változtatni, egyéb információkat lekérni, a keresett címet megadni, stb.
9. Az Egyesület ugyancsak saját erő felhasználásával 2004-ben a **Formap Kft**-vel elvégeztette a jóváhagyott szabályozási tervnek megfelelően a teljes terület térképészeti és kitzúzési munkáit, beleértve a közterületek (utak) és az új Badacsony utca nyomvonalának kikövekelését is. Az Önkormányzat a térképészeti-kitzúzési tervlapokat megkapta. Minden tulajdonosra ismert, hogy ingatlanjukon a szabályozások mekkora részt érintenek.
10. A Pestterv és a Formap terveinek felhasználásával, az Önkormányzat–Egyesület 50-50%-os költségviselése mellett 2005-ben az **AQUA CONSTRUCT Rt** elkészítette a terület csapadék- és szennyvízelvezetésének kiviteli tervét. (Ez alapján készült el a Zengő utca csatornázása is 2010-ben.) (Megjegyezhető, hogy az Egyesület a tulajdonosok anyagi hozzájárulását felhasználva ezen tervezési feladatokra kereken 30 mFt összeget költött.)
11. A településszerkezeti terv 2017-es felülvizsgálata során a Főépítész Asszony javaslatára a Villányi-Mecsek utcák közötti három szakasz (Badacsony utca és a két másik sáv) „közforgalmú magánút”-ként került a tervekbe. Az Egyesület ezt elfogadta (2017. 08. 04.), bár jelezte, nem ismeri ennek eljárási vonzatait.
12. A képviselőtestület határozatban (208/2017. (XI.16.)) felkérte a Főépítész Asszonyt, hogy az Egyesület a szabályozással érintett tulajdonosoktól kérje be a hozzájárulásukat a közforgalmi magánútként történő jelöléshez. Főépítész Asszony ezt a kérést továbbította az Egyesület elnökének, a 2018. március végi határidő betartását kérve. A nyilatkozatokat az Önkormányzat ügyvédje fogja elkészíteni.
13. Megjegyezzük, hogy egy 2004-es hasonló témában a Budakörnyéki Ügyészség Magánjogi és Közigazgatási Csoportja az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 27.§ (1)-(9) alapján megállapította: az Egyesület által összegyűjtött nyilatkozatokhoz nem fűződik joghatás, azt az építésügyi hatóság (másik iratban jegyző) által lefolytatott eljárásban kell érvényesíteni. Ezt jelezve valószínűsíthető, hogy a tulajdonosokat az Önkormányzat tértivevényes levélben fogja felkeresni.

#### **Kiegészítés a közforgalmú magánút témához:**

Az becsülhető, hogy az Önkormányzat a március végi határidőt módosítani fogja. Tájékoztatás szerint az ÖK még nem gyűjtötte be a tulajdonosok megkereséséhez szükséges adatokat, illetve az ügyvédje sem készült még el.

Többen kértek már építési engedélyt a közforgalmú magánút által érintett területeken. Az Egyesület tulajdonában vannak olyan nyilatkozatok, amelyek tulajdonosai vállalják a szükséges területrészt leadását.

Van olyan tulajdonos, mely a belterületbe vonási eljárás során az út érintett szakaszát külön helyrajzi számmal e célra már leadta.

Lehetnek olyan építmények, amelyeket a tervezőnek a szabályozási nyomvonal meghatározása során nem jelölte a földhivatali térkép, illetve azóta kerültek erre a sávra. Nyilván ezekről a hatóság a tulajdonosokkal egyeztetni fog, egyedi döntéseket hozhat. Ezen esetekben vizsgálható a nyomvonal módosítása is.

A magánútként történő megnyitás ellen többen tiltakozó nyilatkozatot juttattak el az ÖK-hoz. Az aláírók érintettségét a hivatal ellenőrzi. Feltételezhető, hogy az aláírók hiányos információkkal rendelkeztek.

### **Kiegészítés a csatornaépítés témához:**

A Zengő utcai csatornaépítés már az AQUA CONSTRUCT RT kiviteli tervei alapján készült. Ennek keretében elhelyezésre kerültek a Mecsek és Villányi utcai továbbépítés befogadó idomai, melyek biztosítják a másik két utca szennyvízrendszerének a rácsatlakozását. A szennyvíz innen a törökbálinti szennyvíztisztítóba kerül.

Az eredeti tervek szerint: a domborzati viszonyok és a törökbálinti szennyvíztisztítóra történő rákötés követelménye miatt a tervek több (4) átemelő szivattyú létesítésével számoltak.

Időközben kiépült a budaörsi szennyvizet a csepeli tisztítóműre vezető gerincvezeték. Jelenleg a szennyvízáradási próbaüzem folyik. A Szabadházi hegy alatti Pistályi úti gerincvezeték szakasz az előzetes műszaki tájékozódás szerint gravitációs üzemű. Ezen gerincre történő rákötés műszakilag kivitelezhető, a kapacitása elegendő. A két városnak kellene megegyezni.

Az épülő Napliget lakópark szennyvize gravitációsan praktikusán a Csepel felé menő gerincvezetékbe csatlakozhat a Vértes utca nyomvonala környékén.

A Villányi út magas pontja a Badacsony köznél van, innen gravitációsan mehet a Tyúklábi csatlakozó pontig, onnan a törökbálinti műbe. Az ezen túli ingatlanok a Pilis utca felé lejtnek.

A Mecsek utcában több magaspont is van, de átgondolt hossz-szelvényrel a szennyvíz elvezetése a Villányi úthoz hasonlóan megoldható. A Tyúklábi csatlakozó pontig gravitációsan a közforgalmi magánút Mecsek utcai sarkától lehet vezetni. A Pilis utca felé kb. a Badacsony köz alatti ingatlantól lejt az utca.

A Villányi út és a Mecsek utca egy részének, illetve a Pilis utcának a szennyvize együtt kezelhető a Napliget lakópark szennyvizével. Ez a levezető csatorna befogadhatná Pistály nyugati oldalának szennyvizét is.

Kijelenthető, hogy az új lehetőségek ismeretében az AQUA CONSTRUCT korábbi terveinek aktualizálása szükségesnek látszik.

A csatornázás megvalósítása szükségessé teszi az utcák szabályozási szélességének tényleges biztosítását. Azon tulajdonosok, akik az ingatlanjukat belterületbe vonták és érintettek a leadásban, a szükséges részt „adminisztratív” leadták. Vannak akik eleget tettek az ÖK előírásának és a kerítésüket a szabályozási vonalra helyezték, a vízórájukat is áthelyezték, a HÉSZ előírása szerint. Vegyes a tényleges kép, az ÖK hatásköre rendet tenni. Polgármester úr szerint ez folyamatban van.

Vannak, akik nem vonták belterületbe ingatlanjukat, de nem érinti őket a szabályozás. Velük nincs gond. Akiket viszont érint, azok részére szükséges megoldást találni. Egyéni elbírálás alapján például belterületbe vonáshoz anyagi segítséget, vagy az adóban engedményeket nyújtani. Többek anyagi lehetőségei erősen korlátozottak.

A csatornázás megvalósításához szükséges szervezet létrehozásában az ÖK segítséget tud nyújtani. Lehetnek pályázatok, az ÖK-nak is lehet kerete, de a tulajdonosok anyagi hozzájárulása biztosan szükséges. Ezen utóbbihoz kedvező banki hitelekhez lehet jutni (lásd a meghiusult földgáz projektet).

Törökbálint, 2018. március 5.

Összeállították: Bene István, Kisgyörgy Lajos, Láng Sándor