



TÖRÖKBÁLINT VÁROS  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ,  
INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Megalapozó vizsgálat

2016. október



### Megbízó

Törökbálint Város Önkormányzata  
Cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.  
Tel: +36-23-335-021, +36-23-335-022  
Fax: +36-23-336-039  
E-mail: hivatal@torokbalint.hu  
Honlap: www.torokbalint.hu



### Generál tervező

Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság  
Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17.  
Tel: +36-1-471-8955  
Fax: +36-1-471-8975  
E-mail: proregio@proregio.hu  
Honlap: www.proregio.hu

### Tervezők

Településtervezés	Gutai Berta	településtervező (TT/1 01-4858)	Gutai Berta
	Bóta-Bachraty Zsófia	okl. építészmérnök	Bóta-Bachraty Zsófia
	Dr. Mérei András	geográfus	Dr. Mérei András
Gazdaság	Tóth Csaba	okl. közgazdász	Tóth Csaba
	Dr. Uzzoli Annamária	geográfus	Uzzoli Annamária
Társadalom antiszegregációs terv	Hanczár Zsoltné	okl. építőmérnök; okl. városépítési szakmérnök (01-2418; TE-T, TH-T, TV-T)	Hanczár Zsoltné
	Hanczár Gábor	okl. infrastruktúra- építőmérnök	
	Szolóczi Bálint	műszaki menedzser	
Közlekedés	Bachratyné Imecs Anikó	okl. építőmérnök (Tkö 01-1018)	Bachratyné Imecs Anikó
Zöldfelületek és Tájrendezés	Tóthné Pocsok Katalin	okl. kertészmérnök (TK 01-5046)	Tóthné Pocsok Katalin

## Tartalomjegyzék

I.	HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZEK .....	9
I.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok .....	9
I.1.1.	Törökbálint elhelyezkedése, szerepe a településstruktúrában .....	9
I.1.2.	Törökbálint vonzásokörzetének bemutatása, térségi együttműködések .....	12
I.2.	A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	17
I.2.1.	Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK) .....	17
I.2.2.	Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (PMTFK) .....	21
I.2.3.	Pest Megyei Területfejlesztési Program (2014-2020) .....	25
I.3.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	26
I.3.1.	Országos Területrendezési Terv – OTrT .....	26
I.3.2.	Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve – (BATrT) .....	27
I.4.	A szomszédos települések hatályos település-szerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai .....	31
I.5.	Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	35
I.5.1.	Törökbálint Város Településfejlesztési Koncepciója (2010) .....	35
I.5.2.	Törökbálint Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (2008) .....	37
I.5.3.	Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések .....	43
I.6.	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....	45
I.6.1.	A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	45
I.6.2.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, a változások bemutatása .....	45
I.7.	A település társadalma .....	51
I.7.1.	Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	51
I.7.2.	Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok .....	64
I.7.3.	Települési identitást erősítő tényezők .....	65
I.8.	A település humán infrastruktúrája .....	69
I.8.1.	Humán közszolgáltatások .....	69
I.8.2.	Esélyegyenlőség biztosítása .....	78
I.8.3.	A város és a városrészek helyzetértékelése a KSH 2011-es népszámlálási adatainak tükrében .....	79
I.9.	A település gazdasága .....	86
I.9.1.	A település gazdasági súlya, szerepköre .....	86
I.9.2.	A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői .....	90
I.9.3.	A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelései	92
I.9.4.	A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők .....	93
I.9.5.	Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat) .....	96
I.10.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz - és intézményrendszere .....	98
I.10.1.	Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program .....	98
I.10.2.	Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere .....	101
I.10.3.	Gazdaságfejlesztési tevékenység .....	101
I.10.4.	Foglalkoztatáspolitikai .....	102
I.10.5.	Lakás- és helyiséggazdálkodás .....	103
I.10.6.	Intézményfenntartás .....	104
I.10.7.	Energiagazdálkodás .....	104

I.11.	Településüzemeltetési szolgáltatások .....	105
I.12.	A táji és természeti adottságok vizsgálata .....	106
I.12.1.	Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet .....	106
I.12.2.	Védett és védendő táji-, természeti értékek, területek .....	109
I.13.	Zöldfelületi rendszer vizsgálata .....	113
I.13.1.	Területfelhasználás vizsgálata .....	119
I.14.	Az épített környezet vizsgálata .....	122
I.14.1.	Területfelhasználás vizsgálata .....	122
I.14.2.	Telekstruktúra vizsgálat .....	132
I.14.3.	Önkormányzati tulajdonvizsgálat .....	137
I.14.4.	Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése .....	139
I.14.5.	Építmények vizsgálata .....	139
I.14.6.	Az épített környezet értékei .....	153
I.14.7.	Az épített környezet konfliktusai, problémái .....	158
I.15.	Közlekedés .....	159
I.15.1.	Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....	159
I.15.2.	Közúti közlekedés .....	160
I.15.3.	Közösségi közlekedés .....	162
I.15.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	165
I.15.5.	Parkolás .....	166
I.16.	Közművesítés .....	167
I.16.1.	Vízi-közművek .....	167
I.16.2.	Energia közművek .....	172
I.16.3.	Elektronikus hírközlés .....	179
I.16.4.	Árvízvédelem .....	182
I.17.	Környezetvédelem (és településüzemeltetés) vizsgálata .....	186
I.17.1.	Talajvédelem .....	186
I.17.2.	Felszíni és felszín alatti vizek védelme .....	187
I.17.3.	Levegőtisztaság-védelem .....	188
I.17.4.	Zaj- és rezgésterhelés .....	189
I.17.5.	Sugárzás védelem .....	192
I.17.6.	Hulladékkezelés .....	192
I.17.7.	Vizuális környezetterhelés .....	193
I.17.8.	Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák .....	194
I.18.	Katasztrófavédelem .....	194
I.18.1.	Építésföldtani korlátok .....	194
I.18.2.	Vízrajzi veszélyeztetettség .....	195
I.18.3.	Egyéb .....	196
I.19.	Ásványi nyersanyag lelőhely .....	197
I.20.	Városi klíma .....	197
II.	HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ .....	199
II.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra gyakorolt hatásuk összevetése .....	199
III.	HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....	208
PROBLÉMATERKÉP .....		216
ÉRTÉKTÉRKÉP .....		217
III.2.	Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek .....	219

III.2.1.	Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása .....	219
III.2.2.	Szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése .....	220
MELLÉKLETEK.....		221
1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI FOLYAMATOK.....		222
3. TESTÜLETI HATÁROZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ELFOGADÁSÁRÓL.....		224

## Ábrajegyzék

V1. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT ELHELYEZKEDÉSE AZ ÉRDI JÁRÁSON BELÜL .....	9
V2. ÁBRA: FUNKCIONÁLIS TÉRSÉGEK MAGYARORSZÁGON .....	10
V3. ÁBRA: VÁROSHÁLÓZATI STRUKTÚRA MAGYARORSZÁGON .....	10
V4. ÁBRA: ÉRDI JÁRÁS TELEPÜLÉSEI.....	11
TD1. ÁBRA: AZ ORSZÁG JÖVŐKÉPE, FEJLESZTÉSI RENDSZERE .....	18
TD2. ÁBRA: OFTK CÉLRENDSZERÉNEK ÉS EU2020 STARÁTÉGIÁNAK A KAPCSOLATA.....	19
21	
TD3. ÁBRA: VÁROSHÁLÓZAT (KÜLSŐ ÉS BELSŐ VÁROSI GYŰRŰ).....	21
TD4. ÁBRA: A KONCEPCIÓ CÉLRENDSZERE, ÁTFOGÓ, STARTÉGIAI ÉS HORIZONTÁLIS CÉLJAI.....	21
TD5. ÁBRA: PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓBAN PÓLUSTÉRSÉGEK .....	24
TD6. ÁBRA: OTRT SZERKEZETI TERVLAP KIVONATA .....	26
TD7. ÁBRA: BATRT KIVONATA .....	27
TD9. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEI.....	31
TD10. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEINEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA.....	34
TD11. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT IVS JÖVŐBENI FEJLESZTÉSI IRÁNYOK (2008) .....	38
TD12. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT IVS CÉLRENDSZERE ÉS A VÁROSRESZEK KAPCSOLATA.....	39
TD13. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT TSZT „FEJLESZTÉSI JAVASLAT” .....	50
T1. ÁBRA: A LAKÓNÉPESSÉG SZÁMA TÖRÖKBÁLINTON 2011-2015 (FŐ).....	52
T2. ÁBRA: A LAKÓNÉPESSÉG SZÁMA AZ ÉRDI JÁRÁSBAN 2014-BEN (FŐ).....	53
T3. ÁBRA: DEMOGRÁFIAI PROGNÓZIS A TELEPÜLÉSEKRE 2010-2021 (%) .....	53
T4. ÁBRA: A LAKÓNÉPESSÉG KORCSOPORTOK SZERINTI MEGOSZLÁSA 2011-BEN (%) .....	54
T5. ÁBRA: ÖREGSÉGI MUTATÓ AZ ÉRDI JÁRÁSBAN 2014-BEN (SZÁZ 0-14 ÉVESRE JUTÓ 60-X ÉVES) (%) .....	55
T6. ÁBRA: TERMÉSZETES FOGYÁS 2014-BEN (EZRELÉK) .....	55
T7. ÁBRA: A VÁNDORLÁSI EGYENLEG AZ ÉRDI JÁRÁSBAN 2014-BEN (EZRELÉK).....	57
T8. ÁBRA: A CIGÁNY (ROMANI, BEÁS) ETNIKAI KISEBBSÉGHEZ TARTOZÓ NÉPESSÉG ARÁNYA AZ ÉRDI JÁRÁSBAN (2011) (%) .....	58
T9. ÁBRA: A FELSŐFOKÚ VÉGZETTSÉGŰEK A 25 ÉVES ÉS IDŐSEBB NÉPESSÉG ARÁNYÁBAN AZ ÉRDI JÁRÁSBAN (2011) (%).....	59
T10. ÁBRA: A FOGLALKOZTATOTTAK ARÁNYA A 15-64 ÉVES NÉPESSÉGEN BELÜL AZ ÉRDI JÁRÁSBAN (2011) (%) .....	60
T11. ÁBRA: LAKÁSÁLLOMÁNY AZ ÉRDI JÁRÁSBAN (2014) (DB).....	62

T12. ÁBRA: EGY LAKOSRA JUTÓ ZÖLDTERÜLET NAGYSÁGA AZ ÉRDI JÁRÁSBAN (2014) (M <sup>2</sup> ).....	63
T13. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT SZEGREGÁTUM ÁTTEKINTŐ (2011) .....	65
T14. ÁBRA: EGY HÁZI- ÉS HÁZI GYERMEKORVOSRA JUTÓ LAKOSOK SZÁMA AZ ÉRDI JÁRÁSBAN (2014) (FŐ).....	70
T15. ÁBRA: MÁS TELEPÜLÉSRŐL BEJÁRÓ ÁLTALÁNOS ISKOLAI TANULÓK ARÁNYA A NAPPALI OKTATÁSBAN (2014) (%) .....	75
T16. ÁBRA: MÁS TELEPÜLÉSRŐL BEJÁRÓ KÖZÉPISKOLAI ISKOLAI TANULÓK ARÁNYA A NAPPALI OKTATÁSBAN (2014) (%) .....	75
V5. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT VÁROSRÉSZEI .....	80
T17. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT TELEPÜLÉSRÉSZEINEK KORÖSSZETÉTELE (2011).....	81
T18. ÁBRA: A NÉPESSÉG ISKOLAI VÉGZETTSÉG SZERINTI MEGOSZLÁSA TÖRÖKBÁLINTON VÁROSRÉSZENKÉNT (%) (2011) .....	82
T19. ÁBRA: FOGLALKOZTATOTT NÉLKÜLI HÁZTARTÁSOK ARÁNYA TÖRÖKBÁLINT VÁROSRÉSZEIBEN (%) (2011).....	83
G1. ÁBRA: A KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI RÉGIÓ GAZDASÁGI FEJLETTSÉGE KELET–KÖZÉP–EURÓPAI ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN .....	86
G21. ÁBRA: A HÁROM EURÓPAI TÖRZSHÁLÓZATI FOLYOSÓ METSZÉSPONTJÁBAN .....	94
TK1. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT AZ ELSŐ KATONAI FELMÉRÉSEN (1763-1787).....	107
TK2. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT A HARMADIK KATONAI FELMÉRÉSEN (1869-1887) .....	107
TK3. ÁBRA:TÖRÖKBÁLINT TÁJHASZNÁLATI (FELSZÍNBORÍTOTSÁGI) TÉRKÉPE .....	108
TK4. ÁBRA: TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE .....	109
TK5. ÁBRA: ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT .....	111
TK6. ÁBRA: TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK TÖRÖKBÁLINTON .....	112
TK7. ÁBRA: ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁRI ERDŐTERÜLETEK TÖRÖKBÁLINTON.....	116
TK8. ÁBRA: ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG.....	118
ÉV1. ÁBRA: I. KATONAI FELMÉRÉS .....	133
ÉV2. ÁBRA: II. KATONAI FELMÉRÉS .....	133
ÉV3. ÁBRA: III. KATONAI FELMÉRÉS .....	134
<b>ÉV4. ÁBRA: TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLAT .....</b>	<b>136</b>
ÉV5. ÁBRA: ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONVIZSGÁLAT.....	138
ÉV6. ÁBRA: INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG VIZSGÁLATA .....	140
ÉV7. ÁBRA: BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK VIZSGÁLAT .....	143
ÉV8. ÁBRA: BEÉPÍTETLEN TERÜLETEK VIZSGÁLATA.....	144
ÉV9. ÁBRA: TETŐIDOM VIZSGÁLAT .....	145
ÉV10. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT VÁROSRÉSZI LEHATÁROLÁSOK.....	146
<b>ÉV11. ÁBRA: MŰEMLEKEK, MŰEMLEKI KÖRNYEZET.....</b>	<b>157</b>
U1. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATA .....	164
K2. ÁBRA TÖRÖKBÁLINT VÍZELLÁTÁSÁNAK FEJLŐDÉSE 2000-2014 KÖZÖTT.....	167
K2. ÁBRA: ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET HATÁRA .....	169
K3. ÁBRA: BATRT TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉN ÁBRÁZOLT KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET .....	169
K4. ÁBRA: SZENNYVÍZ OKOZTA KÖRNYEZETTERHELÉS.....	170
K5. ÁBRA: A KÖZCSATORNAHÁLÓZATBA BEKAPCSOLT LAKÁSOK ARÁNYA .....	170
K6. ÁBRA: VILLAMOSENERGIA ELLÁTOTTSÁG VÁLTOZÁSA 2000-2014 KÖZÖTT .....	172
K7. ÁBRA: FÖLDGÁZ ELLÁTOTTSÁG FEJLŐDÉSE 2000-2014 KÖZÖTT .....	174
K8. ÁBRA: A HÁZTARTÁSI GÁZFOGYASZTÓK ÉS FŰTÉSI GÁZFOGYASZTÓK ARÁNYA.....	174
K9. ÁBRA: LAKÁSFŐVONALAK SZÁMA.....	179

K10. ÁBRA: KÁBELTELEVÍZIÓS ELLÁTOTSÁG .....	179
KÖR1. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT FÖLDTANI ADOTTSÁGAI .....	186
KÖR2. ÁBRA: KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE.....	188
KÖR3. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT STRATÉGIAI ZAJTÉRKÉPE – KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - LDEN .....	190
KÖR4. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT STRATÉGIAI ZAJTÉRKÉPE – VASÚTI KÖZLEKEDÉS - LDEN .....	190
KÖR5. ÁBRA: KÖRNYEZET- ÉS KATASZTRÓFAVÉDELMI TÉNYEZŐK .....	198
P1. ÁBRA: PROBLÉMATERKÉP .....	216
É1. ÁBRA: ÉRTÉKTÉRKÉP.....	217
F-R. ÁBRA: A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS RENDEZÉS KAPCSOLATA .....	218
V5. ÁBRA: TÖRÖKBÁLINT VÁROSRÉSZEI .....	219

## Táblázatok jegyzéke

V1. TÁBLÁZAT: ÉRDI JÁRÁS TELEPÜLÉSEI.....	12
V2. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINTI ÓVODÁK .....	15
TD1. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINT TERÜLETÉN A BATrT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK MEGOSZLÁSA .....	28
TD2. TÁBLÁZAT: OTrT ÉS BATrT (TÖRÖKBÁLINTOT ÉRINTETT) ÖVEZETI TERVLAJAI.....	30
TD3. TÁBLÁZAT: IVS MEGVALÓSULÁSA.....	43
T1. TÁBLÁZAT: A TELEPÜLÉS LAKÓNÉPESSÉGÉNEK HOSSZABB TÁVÚ TRENDJÉNEK VIZSGÁLATA (FŐ) (%) .....	51
T2. TÁBLÁZAT: A LAKÓNÉPESSÉG KORCSOPORTOK SZERINTI MEGOSZLÁSA 2011-BEN (%).....	54
T3. TÁBLÁZAT: A TERMÉSZETES SZAPORODÁS ÉS VÁNDORLÁSI EGYENLEG HOSSZABB TÁVÚ TRENDJÉNEK VIZSGÁLATA TÖRÖKBÁLINTON.....	56
T4. TÁBLÁZAT: A VÁNDORLÁSI EGYENLEG 2014-BEN (ÁLLANDÓ, IDEIGLENES EGYÜTT) (EZRELÉK) .....	56
T5. TÁBLÁZAT: CSALÁDSZERKEZET ALAKULÁSA (2011) (FŐ) .....	57
T6. TÁBLÁZAT: NEMZETISÉG, ANYANYELV, VAGY CSALÁDBAN HASZNÁLT NYELV (2011) (FŐ) .....	58
T7. TÁBLÁZAT: ISKOLAI VÉGZETTSÉG ALAKULÁSA (2011) (%) .....	59
T8. TÁBLÁZAT: GAZDASÁGI AKTIVITÁS ALAKULÁSA (2011) (%).....	60
T9. TÁBLÁZAT: MUNKANÉLKÜLISÉG JELLEMZŐI (2013) (%).....	60
T10. TÁBLÁZAT: JÖVEDELMI VISZONYOK (2011, 2013).....	61
T11. TÁBLÁZAT: ÖNKORMÁNYZATI INTÉZMÉNYEK LISTÁJA.....	69
T12. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINT SEGÍTŐ KÉZ SZOLGÁLAT ELLÁTOTTI ADATOK (2013, 2014, 2015) (FŐ) .....	71
T13. TÁBLÁZAT: AZ ÓVODÁK FÉRŐHELYE (DB) ÉS KIHASZNÁLTSÁGA (%) (2015).....	74
T14. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINTON TALÁLHATÓ OKTATÁSI INTÉZMÉNYEK TANULÓI ÖSSZETÉTELE A 2015/2016-OS TANÉVBEN (FŐ) .....	76
T15. TÁBLÁZAT: AZ ÓVODÁK FÉRŐHELYE (DB) ÉS KIHASZNÁLTSÁGA (%) (2015).....	80
T16. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINT VÁROSRÉSZ ADATOK (2011) .....	85
G1. TÁBLÁZAT: SZÉKHELYEL BÍRÓ VÁLLALKOZÁSOK NÉHÁNY FONTOSABB ADATA A KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI RÉGIÓBAN (2012) .....	87
G2. TÁBLÁZAT: A HELYI IPARÜZÉSI ADÓ ALAKULÁSA PEST MEGYEI TELEPÜLÉSEKEN (2014).....	88
G3. TÁBLÁZAT: A HELYI IPARÜZÉSI ADÓ MÉRTÉKE A NETTÓ ÁRBEVÉTEL SZÁZALÉKÁBAN TÖRÖKBÁLINTON ÉS A KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEKEN (2015.01.01. ÁLLAPOT) .....	89
G4. TÁBLÁZAT: FOGLALKOZTATOTTAK SZÁMA A FOGLALKOZTATÁS HELYE SZERINT .....	89

G5. TÁBLÁZAT: A REGISZTRÁLT VÁLLALKOZÁSOK SZÁMA FŐBB GAZDASÁGI ÁGAK SZERINT (2013).....	91
G6. TÁBLÁZAT: REGISZTRÁLT TÁRSAS VÁLLALKOZÁSOK SZÁMA LÉTSZÁM KATEGÓRIÁK SZERINT (2013), AZ ÖSSZES SZÁZALÉKÁBAN .....	91
G7. TÁBLÁZAT: IGÉNYELT ÉS MEGÍTÉLT TÁMOGATÁSI ÖSSZEG MEGOSZLÁSA OPERATÍV PROGRAMONKÉNT (Ft) (2016) .....	92
G8. TÁBLÁZAT: TÁMOGATOTT PÁLYÁZATOK SZÁMÁNAK MEGOSZLÁSA A PÁLYÁZÓ SZERVEZET TÍPUSA SZERINTI BESOROLÁS ALAPJÁN (%) (2016)	93
G9. TÁBLÁZAT: KÖZÉP ÉS FELSŐFOKÚ VÉGZETTSÉGGEL RENDELKEZŐ LAKOSSÁG ARÁNYA (%) .....	93
G10. TÁBLÁZAT: MAGYAR BEJELENTŐK BELFÖLDI SZABADALMI BEJELENTÉSEINEK SZÁMA [DB] 10 EZER LAKOSRA .....	95
G11. TÁBLÁZAT: A LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI .....	96
G12. TÁBLÁZAT: A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI JELLEMZŐI .....	97
G13. TÁBLÁZAT: FEJLESZTÉSI INGATLANOK ÁTLAGÁRA PEST MEGYEI TELEPÜLÉSEKEN .....	97
G14. TÁBLÁZAT: A VAGYONELEMEK BEMUTATÁSA (2015. ÉVI ÁLLAPOT) .....	98
G15. TÁBLÁZAT: AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖLTSÉGVETÉSÉNEK BEVÉTELEI.....	99
G16. TÁBLÁZAT: AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖLTSÉGVETÉSÉNEK KIADÁSAI .....	100
G17. TÁBLÁZAT: A 2007-13. IDŐSZAKBAN TÖRÖKBÁLINT ÖNKORMÁNYZATA ÁLTAL ELYNYERT EURÓPAI UNIÓS TÁMOGATÁSOK .....	101
TK1. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINT MŰVELÉSI ÁGAK SZERINTI ELOSZLÁSA.....	109
TK2. TÁBLÁZAT: VÉDETT ÉS VÉDENDŐ TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK.....	110
ÉV1. TÁBLÁZAT: MŰVELÉSI ÁGAK ÉS FÖLDMINŐSÉGI OSZTÁLYOK.....	124
ÉV2. TÁBLÁZAT: TERÜLETI MÉRLEG A 219/2015.(IX.17.) SZ. ÖK HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TSZT ALAPJÁN.....	125
ÉV2. TÁBLÁZAT: TELEKMÉRET VIZSGÁLAT .....	135
ÉV3. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINT RÉGÉSZETI LELŐHELYEI .....	155
ÉV4. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINT MŰEMLEKEI.....	156
ÉV5. TÁBLÁZAT: TÖRÖKBÁLINT TERÜLETÉN TALÁLHATÓ MŰEMLEKI KÖRNYEZETEK.....	156
ÉV6. TÁBLÁZAT: HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK.....	158
KÖR1. TÁBLÁZAT: KÜSZÖBÉRTÉK ALATTI VESZÉLYES ANYAGOKKAL FOGLALKOZÓ ÜZEMEK.....	196



## I. HELYZETFELTÁRO, HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZEK

### I.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

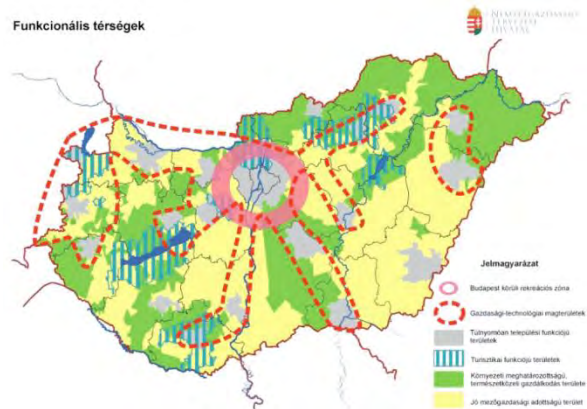
#### I.1.1. Törökbálint elhelyezkedése, szerepe a településstruktúrában

Törökbálint 2007-ben kapott városi rangot, így az Érdi járás legfiatalabb városai közé sorolható. A város Pest megyében, Budapesttől délnyugatra helyezkedik el. A település szomszédos keletről Budapest XXII. kerületével, északról Budaörssel és Biatorbággal, délről pedig Diósdal és Érd járásközponttal. (V1. ábra) A fővárosból többek között az M1-M7-es autópályák közös bevezető szakaszáról valamint az M0 fővárosi körgyűrűről illetve Budaörs irányából a Raktárvárosi útról és a Tó útról, Érd irányából a Törökbálinti útról, Diósd irányából a Diósi útról közelíthető meg. A város északi részén halad keresztül az 1. számú, Budapest – Hegyeshalom vasútvonal.



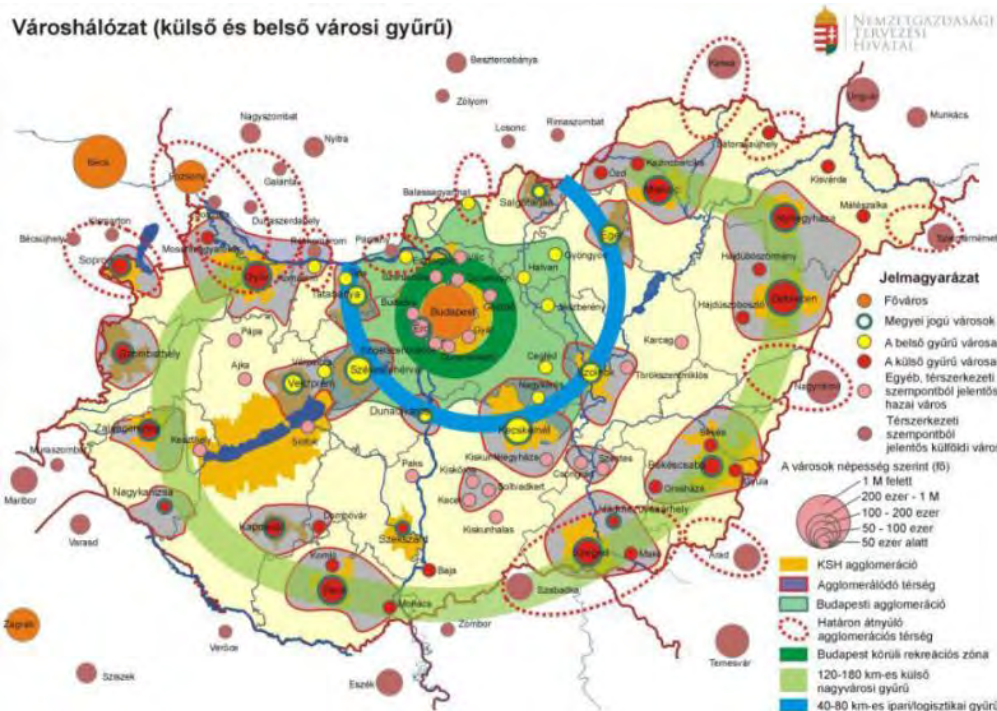
V1. ábra: Törökbálint elhelyezkedése az Érdi járáson belül  
Forrás: Saját szerkesztés

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepció (OFTK; elfogadva az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozatával) értelmében a városstratégiák célja a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózatok kialakulása, valamint a kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése. Mindezek szem előtt tartásával az OFTK olyan funkcionális térségeket határoz meg, amelyek a jövőben egy-egy, nemzeti szinten is jelentős gazdasági, társadalmi vagy környezeti feladatot fognak ellátni, integrálódva a nemzeti szintű társadalmi és területi munkamegosztásba (V2. ábra).



V2. ábra: Funkcionális térségek Magyarországon  
Forrás: OFTK, pp. 109.

A városok és térségeik az ország gazdasági növekedésében és területi fejlődésében is jelentős szerepet játszanak. A térségi szemlélet érdekében az OFTK kijelölte a növekedés elsődleges irányvonalait és régióit. Ezeket olyan városok alkotják, amelyek kiemelkedő telephelyi adottságaik, jelenlévő és potenciális befektetőik, vállalataik, térségi szerepük révén a növekedés dinamikus térségeiként jelennek meg a hazai településszerkezetben (V3. ábra).



V3. ábra: Városhálózati struktúra Magyarországon  
Forrás: OFTK, pp. 142.

A 2,5 milliós népességű budapesti agglomeráció kiterjedésében és funkcióiban egyedi világvárosi jelenség hazánkban, sajátos kihívásokkal és lehetőségekkel. Ebben a dinamikus agglomerációs térségben kell Törökbálintnak minél jobban pozicionálni szerepét.

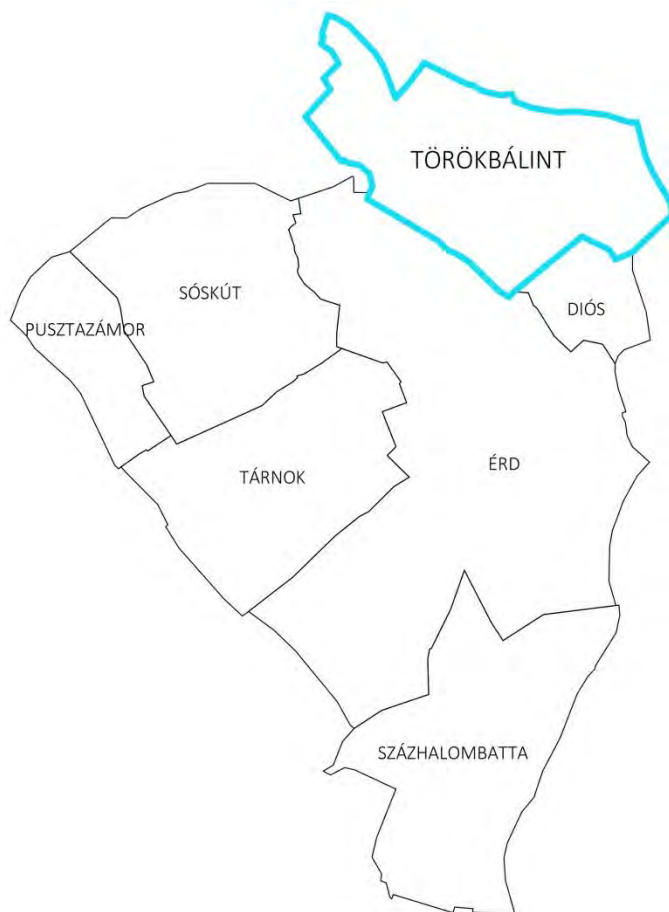
Törökbálint földrajzi fekvése alapvetően meghatározza a település pozícióját a járási és az agglomerációs településhierarchiában. Budaörshez hasonlóan a település kapu szerepe egyre erősödik, a fővárosához való kapcsolódása a szuburbanizációs folyamatokkal párhuzamosan növekedett és napjainkban egyre intenzívebbé válik. Törökbálint kezdeti agrár és ipari foglalkoztatású lakossága az 1950-es és az 1960-as évekre foglalkozásváltáson esett át és a lakók jelentős része ingázóvá vált. Ennek következményeként a település egyoldalú lakóövezetté alakult, amely tovább gerjesztette a rohamos népességnövekedést. A szuburbanizációs folyamatok természetesen nem csak funkcióváltást okoztak a település és a lakosok életében, hanem a település arculata is jelentős változáson esett át. A falusias beépítési módozatokat felváltották a kertvárosias jellegű intenzívebb beépítések, a peremzónákon prosperáló vállalatok csarnokokat és üzemeket létesítettek, valamint bevásárlóközpontok épültek.

### A kistérség átalakulása, a járási rendszer bevezetése

2007-ben Érd székhellyel új kistérség alakult Százhalombatta, Diósd, Tárnok települések részvételével. A települések a Budaörsi kistérségből váltak ki (Pusztazámor és Diósd is a kistérséghez akartak csatlakozni, azonban kormányzati döntés értelmében a Budaörsi kistérségben maradtak). A kistérségek jogilag 2013-ban megszűntek (köztük az Érdi is), és helyüket a járások vették át.

A járási rendszer bevezetésével a korábbi kistérségi struktúra átalakult (V4. ábra). Az Érdi járás székhelye Érd lett. Területe 184,29 m<sup>2</sup>, népessége 117 304 fő. Az Érdi járás az újonnan létrehozott járások közé tartozik, mivel 1983-as járási rendszer megszüntetése előtt nem létezett.

A járás 7 településből áll, ebből 4 városi rangú (Érd, Diósd, Százhalombatta, Törökbálint) és 3 község rangú (Tárnok, Pusztazámor, Sós-kút).



V4. ábra: Érdi járás települései  
Forrás: Saját szerkesztés

Az Érdi járás településeit a V1. táblázat foglalja össze.

Járási települések	Rang (2013. július 15.)	Népesség (2013. január 1.)	Terület (km <sup>2</sup> )
Érd	megyei jogú város	63 333	60,54
Diósd	város	9 235	5,75
Százhalmbatta	város	18 577	28,06
Törökbálint	város	13 015	29,40
Tárnok	nagyközség	8 888	23,60
Pusztazámor	község	1 156	9,27
Sóskút	község	3 100	27,67

V1. táblázat: Érdi járás települései  
Forrás: KSH

## I.1.2. Törökbálint vonzaskörzetének bemutatása, térségi együttműködések

A regionális és az agglomerációs kapcsolatok tekintetében megállapítható, hogy térség településeihez hasonlóan, Törökbálinton is egyre erősödnek az agglomerációs hatások. A kistérségi szintű kapcsolatok tekintetében a település jó pozícióban van, hiszen a járásközponttal, Érddel és a szomszédos járásközponttal, Budaörsrel való igazgatási kapcsolatai megmaradtak. A környező nagyobb települések munkahelyteremtő és intézményi jellegű szolgáltatásait jelenleg és a jövőben is kölcsönösen kihasználják.

Törökbálint forgalomszervezési, területrendezési és településfejlesztési együttműködése a környező településekkel jónak mondható. Sarkalatos és megoldandó problémákat jelentenek Budaörs és Törökbálint között, a közös tulajdonú- 2018-tól csak áttemelőként működő - szennyvíztelep jövőbeni hasznosításának kérdése, valamint a Hosszúréti-patak gyűjtőterületének állandó növekedése miatt nélkülözhetetlen záportározók és csapadék vízvezetés kérdésének kezelése. Ennek a problémának a megoldása nem csak Törökbálint és Budaörs feladata, hanem az egész térséget érinti.

Törökbálint és Budaörs közötti egyezségnek köszönhetően, a volt Mechanikai Művek iparterület Budaörs közigazgatási területére eső részének átadása folyamatban van Törökbálint részére. További együttműködést igényel az egységes ipari terület kialakítása érdekében Budafok közigazgatási területére eső csarnokok határainak rendezése.

A város önálló, Budapesttől függetlentelepülésként való működése az agglomerációs folyamatok következményeként nem teljes értékű. Törökbálint dinamikus fejlődése és városképének átalakulása ellenére megőrizte falusias, kisvárosias mivoltát. A környező települések (Budaörs, Biatorbágy, stb.) gazdaságában az ipari tevékenységnek jelentős súlya van, azonban Törökbálint jelenlegi iparának nincs határozott karaktere, ami elsősorban a települési tradícióknak, részben az ipari vállalkozások kis számának köszönhető. A térség településeinek óvodai bölcsődei férőhelyeire megközelítőleg kétszeres a túljelentkezés, Törökbálint esetében a túljelentkezési arány jóval alacsonyabb. A térségben Budapest biztosítja a felsőfokú ellátás jelentős hányadát (kórházak, egyetemek, kulturális programok), de a középfokú ellátás tekintetében is jelentős kapacitásokat biztosít.

### Vonzaskörzetek

Törökbálint társadalmi gazdasági átrétegződése a szuburbanizációs folyamatokkal párhuzamosan megkezdődött. A település helyzete több szálon összefonódik a környező települések és Budapest szolgáltatási rendszerével (egészségügyi-, szociális-, oktatási-, és nevelés ellátás, kereskedelem, gazdaság, közlekedés). A településen belüli szolgáltatási színvonal és ahhoz tartozó vonzaskörzetek a település rohamos fejlődésével folyamatosan változnak.

## Közigazgatás vonzaskörzet

A közigazgatási reform keretében a kormányzat járások kialakításáról döntött, ami a helyi önkormányzatok feladatellátását jelentősen megváltoztatta. A járások kialakításáról a 2012. évi XCIII. törvény rendelkezett, mely szerint a járási hivatalok (továbbiakban: járási hivatal) a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti egységeiként kerülnek létrehozásra 2013. január 1-jével. A város közigazgatásilag az Érdi székhelyű, Érdi járáshoz tartozik.

A járási hivatalokról szóló 218/2012. (VIII. 13.) Korm. rendelet alapján a járási hivatalokhoz kerülőkorábban jegyzői feladatok:

- az okmányirodai feladatok (lakcímnnyilvántartás, útlevel-igazgatás, gépjármű-nyilvántartás), 57
- gyám- és gyermekvédelmi ügyintézés,
- egyes szociális igazgatási ügyek,
- családtámogatási ügyek,
- bizonyos köznevelési feladatok,
- menedékjogi ügyek,
- egyéni vállalkozói tevékenység engedélyezés,
- egyes kommunális típusú ügyek,
- egyes állategészségügyi feladatok,
- a fővárosi és megyei kormányhivatalok által átvett szabálysértési feladatok (2012. április 15-től a fővárosi, megyei kormányhivatalba átkerült hatáskör),
- a helyi védelmi bizottságok vezetése,
- bizonyos vízügyi hatáskörök,
- egyes speciális építéshatósági ügyek (pl. műemléki építési engedélyezés, építésfelügyelet, stb.)

A jegyzőnél maradó feladat- és hatáskörök:

- birtokvédelmi eljárás,
- hagyatéki eljárás,
- anyakönyvi eljárás,
- adóigazgatás és adóvégrehajtás,
- egyes építésügyi igazgatási feladatok,
- kereskedelmi engedélyezés,
- a helyi önkormányzati rendeletalkotáshoz kötött szociális ellátások,
- gyermekvédelmi támogatások.

A járási hivatalokhoz kerülő feladatok jelentős része okmányirodai valamint gyámhivatali feladat volt, így a változás a településeket minimálisan érintette. Összességében megállapítható, hogy a járási hivatalok létrejöttével a törökbálinti polgármesteri hivatalban minimálisan csökkent az ellátandó feladatok listája.

## Egészségügy és szociális vonzaskörzet

A háziorvosi, házi gyermekorvosi és a fogorvosi ellátást az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény alapján a területileg illetékes praxis végzi, az Önkormányzattal megkötött egyedi megállapodásnak megfelelően. Az önálló orvosi tevékenység végrehajtását a 313/2011. (XII.23.) Korm. rendelet szabályai segítik.

A tevékenység szabályait a 4/2000. (II.25.) EüM. rendelet tartalmazza. Az egészségügyről szóló törvény felhatalmazása alapján a feladat ellátásának érdekében az alapellátási körzetek megállapításának joga a települési önkormányzat képviselő testületének a kezében van.

Jelenleg a következő ellátási körzetek vannak a településen:

- 7 felnőtt háziorvosi körzet
- 3 gyermek háziorvosi körzet (2 körzethez iskola- egészségügy is tartozik)
- 4 fogorvosi körzet

- 6 területi védőnői körzet
- 1 iskola védőnői körzet
- tüdőgyógyintézet több szakorvosi rendelővel (nem csak Törökbálinti ellátási körzettel)

A házi orvosok és a gyermek házi orvosok a 4/2000.(II.25.) EüM. rendelet alapján az Önkormányzattal kötött szerződéses megállapodás, valamint az Országos Egészségbiztosítási Pénztárral (OEP) kötött finanszírozási szerződés alapján vállalkozóként végzik tevékenységüket

A gyógyító, megelőző 50 alapellátás keretében a házi orvosok feladatkörébe sorolhatóak az egészséges lakosság részére nyújtott tanácsadás valamint szűrés, a betegek vizsgálata, gyógykezelés, az egészségi állapotának ellenőrzése és megőrzése, az orvosi rehabilitáció, illetve szükség esetén a beteg szakorvosi vagy fekvőbeteg gyógyintézeti vizsgálatra, kezelésre való beutalása.

A körzetekben dolgozó asszisztensek a praxisok alkalmazásában állnak. A fogászati alapellátás tekintetében a fogorvosi ellátásba tartozó fog – és szájbeteg vizsgálat, kezelése, gondozása, valamint a sürgősségi ellátást a meglévő 4 körzet teljes mértékben biztosítja.

A területi védőnői szolgálatok, továbbá az iskola védőnői működést az egészségügyről szóló törvényben rögzített keretek között a 49/2004. (V.21.) ESzCsM rendelet szabályozza. A védőnők az Önkormányzattal állnak szerződéses közalkalmazotti jogviszonyban. Nagy előrelépés volt a Városban a hetedig védőnői körzet – úgynevezett iskola védőnői körzet – kialakítása, melyet az ellátandó iskoláskorú gyermekek száma tett indokolttá. A védőnői ellátásban korábban jelentkező kapacitáshiány az új védőnő felvételével jelenleg megoldódott, így az ellátás biztosított.

Az egészségügyi alapellátás finanszírozása az Egészségbiztosítási alaphoz történik, melyet az Önkormányzat több esetben és különböző formában kiegészített a minőségibb ellátás érdekében. Az alapellátáshoz részét képező házi- és gyermekorvosi 24 órás ügyelettel az Önkormányzat a Budaörsi telephellyel rendelkező EUROP-MED Kft-t bízta meg.

Az Önkormányzat az alapellátáson felül további két feladatot önként vállalt az egészségügyi ellátás teljesebbé tétele érdekében.

- nőgyógyászati szakrendelés biztosítása
- természetbeni közlekedési támogatás a szakrendelésekre való eljutáshoz.
- ingyenes tüdőszűrés megszervezése

### Oktatási, nevelési vonzaskörzet

Az oktatást humán közszolgáltatási rendszerét a bölcsődék, óvodák, az általános iskolák és a középiskolák valamint egyéb szociális szolgáltatások (Gyermekjóléti Szolgálat, Családsegítő Szolgálat, Házi Segítségnyújtás) képviselik Törökbálinton.

Törökbálinton szociális ellátását a Segítő Kéz Szolgálat biztosítja, amelynek része a Gyermekjóléti Szolgálat, a Családsegítő Szolgálat, a Házi Segítségnyújtás. A központosított szociális ellátó szervezet része 2012. július 15.-től a bölcsődei ellátás is.

A Törökbálintoni bölcsőde 80 férőhellyel és 3 csoportjával fogadja a 3 év alattiakat. A Hegyalja úton átadásra váró 2 csoportfoglalkoztatás alapítványi bölcsődében 6 férőhely biztosított az önkormányzat részére. A demográfiai tendenciák és a családi igények alapján a férőhelyszám bővítés már évek óta indokolt lenne.

- Szérűskert Bölcsőde Kazinczy Ferenc u. 12.
- Mosolyvilág Bölcsőde Hegyalja út 64.

Törökbálinton 3 intézményben 4 telephelyen működik Önkormányzati fenntartású és 1 alapítványi fenntartású óvoda. A településen az óvodák alapító okiratuk szerint 2015/16-os évre 613 fő kapacitással tudnak üzemelni, maximálisan 25 csoporttal. Az Önkormányzati intézményekben a 2015/16-os adatok alapján 593 gyermeket

írattak be az óvodákba. Az óvodák férőhelyszáma az elmúlt évek törvényi rendelkezései alapján folyamatosan változott ugyan, de összességében elmondható, hogy az intézmények kihasználtsága megfelelő.

A Törökbálinti Önkormányzati fenntartású óvodák és elhelyezkedésük:

- Walla József Óvoda: Baross u. 27.
- Bóbita Óvoda: Balycsi Zs. u. 48., Árpád u. 30.
- Nyitnikék Óvoda: Dózsa György út 15.
- „Csupa Szív” Német nemzetiségi Óvoda Baross út 35.

Törökbálinti alapítványi fenntartású óvodák és elhelyezkedésük:

- HOPI OVI – Varázstükör Óvoda Alapítvány: Léder Lajos u. 9.

Óvoda	2015/16 Férőhelyszám	2015/16 Gyereklétszám	Csoportok Száma
Bóbita Óvoda	288 fő	295 fő	12 db
Nyitnikék Óvoda	195 fő	174 fő	7 db
Walla József Óvoda	62 fő	56 fő	3 db
Csupaszív Kétnyelvű Óvoda	68 fő	68 fő	3 db
HOPI OVI Magánóvoda	40 fő	36 fő	2 db

V2. táblázat: Törökbálinti óvodák  
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A 6-14 évesek (általános iskolai tanulók) létszáma jelentős folyamatos emelkedést mutat.

Törökbálint Város Önkormányzata 2013. január 1-jéig teljes körű oktatási-nevelési intézményhálózatot üzemeltetett az alap és középfokú tanulmányok befejezéséig. A 2012. évi CLXXXVIII. törvény előírásai alapján az oktatási intézmények a KLIK-hez kerültek át. Az óvodák az önkormányzat működtetésében maradtak, a bölcsőde működtetését a Segítő Kéz Szolgálat látja el.

Törökbálinti KLIK által kezelt iskolák (tagintézményeik, telephelyeik), és elhelyezkedésük:

- Zimándy Ignác Általános Iskola Dózsa György út 15.
- Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola Tagintézménye Köztársaság Tér 8.
- Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola Óvoda utca 6.
- Szőnyi Erzsébet Alapfokú Művészeti Iskola Dózsa György út 15.
- Szőnyi Erzsébet Alapfokú Művészeti Iskola Köztársaság téri Telephelye Köztársaság tér 8.
- Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Érdi Tagintézmény Törökbálinti Telephelye Köztársaság tér 8.

Törökbálint komoly német nemzetiségi hagyományokkal rendelkezik, ezért kiemelkedően fontos a német nyelvű oktatás. A nemzetiségi oktatás mind az óvodai mind az általános iskolai képzésben jelen van. Óvodai idegen nyelvű oktatást a Csupaszív Német Nemzetiségi Óvoda, idegen nyelvű iskolai oktatást a Zimándy Ignác Általános Iskola tanítói biztosítanak.

### Kereskedelmi vonzaskörzet

Törökbálinton nem a belvárosban, hanem elsősorban a fő közlekedési tengelyek mentén összpontosulnak a gazdasági-pénzügyi, kereskedelmi, szórakoztató és vendéglátási funkciók. A helyi szolgáltatások minősége és színvonala a magyar átlagszínvonalhoz képest kiemelkedő.

A szolgáltatások közül főként a kiskereskedelem, a vendéglátás, szerepe meghatározó. A kiskereskedelmi üzletek számának növekedése az elmúlt években dinamikus. A kereskedelmi szektorban olyan nemzetközi és országos jelentőségű vállalatok települtek Törökbálintra mint a: Auchan, Max City, Office Depot, Aldi, Diego, Homasita. A kereskedelmi-gazdasági szektor és a fejlesztésre alkalmas szabad területek a város területén továbbra is komoly fejlődési potenciált rejtnek magukban. A város szélén található kereskedelmi egységek nem csak a településen belül, hanem regionális szinten is jelentős vonzerőt jelentenek. Ez a jelentős kereskedelmi szívértő ugyanakkor a városon belüli kereskedelmi kapacitás mérséklődését is eredményezte.

A turizmus és a szórakoztatóipar szerepe jelenleg nem meghatározó a település életében, de egyes helyi szolgáltatások – lovaglás, paintball, helyi camping, - a térségből is vonzanak látogatókat.

### Közlekedési vonzaskörzet

Törökbálint kiemelkedő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, területét három autópálya (M0, M1, M7) is átszeli és érinti, amelyek egyben nemzetközi főútvonalak is (E60, E75). A kapcsolati potenciált tovább erősíti, hogy az autópályák közvetlen fel és lehajtókkal elérhetőek a településről. Törökbálint mindezek tekintetében a Kárpát-medence és Magyarország súlypontjában fekszik. A térség vonzaskörzete kölcsönös kapcsolatokra épít. Közlekedési vonzaskörzetek tekintetében a budaörsi és az érdi járás azonos súlyú felek. A környező települések (Budaörs, Biatorbágy, Érd, stb.) mindegyike érintett autópályák által.

Alsóbbrendű úthálózati elemei közül a 81101-es út Budaörs, a 8102-es Diósdon keresztül Budapest felé, a 8103-as Érd irányában teremt kapcsolatot. A településközi közlekedésben elsősorban Budapest vonzaskörzete dominál. Az agglomerációs települések közötti kapcsolatot főként a helyi jelentőségű alsóbbrendű úthálózati elemek biztosítják. A fővárossal és a környező településekkel a BKK Zrt. és a Volánbusz autóbuszjáratai biztosítják az elérhetőséget.

### Foglalkoztatási vonzaskörzet

Törökbálint népessége az országos átlaghoz képest kevésbé előregedett ebből adódóan a középkorúak foglalkoztatási lehetőségei jobbak az átlagosnál. Törökbálinton kívüli jelentősebb foglalkoztatási központok Budapest, Budaörs, Érd, Biatorbágy. Ezen települések nagymértékben hozzájárulnak ahhoz, hogy az amúgy is kedvező társadalmi és foglalkoztatási mutatókkal rendelkező település munkanélküliségi mutatói az országos és a budapesti értékekhez képest is kedvezőbbek. Mindezek mellett a helyi nagy foglalkoztatók több szomszédos település munkavállalói számára biztosítanak munkalehetőségeket.



## I.2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Törökbálintot az alábbi területfejlesztési dokumentumok érintik:

- **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió** (továbbiakban: OFTK), ami a 1/2014. (I.3.) OGY határozat mellékletként került elfogadásra,
- **Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030)** a Pest Megyei Közgyűlésének 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendelettel elfogadva,
- **Pest megye területfejlesztési stratégiája és operatív programja**, a Pest Megyei Önkormányzatának Közgyűlése 29/2014. (VIII.22.) PMÖ határozatával elfogadva.

### I.2.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK)

A 2014-2020 közötti európai uniós fejlesztési időszakra való felkészülés idején (az elmúlt években) hazánkban alapvetően megváltoztak a terület- és településfejlesztés törvényi és szervezeti keretei. Az Országgyűlés 2014. január 3-án elfogadva a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló határozatot, új irányt szabott az ország, a térségek és a települések fejlesztéséhez.

A NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepció a további tervezés során is figyelembe veendő - horizontális szempontként határozta meg:

- a) a befogadást – a társadalmi felzárkózás támogatását,
- b) az esélyegyenlőség megteremtését, a nemzetiségi identitás erősítését,
- c) a fenntartható fejlődést– fenntartható növekedést,
- d) az értékmegőrzést és az intelligens növekedést;

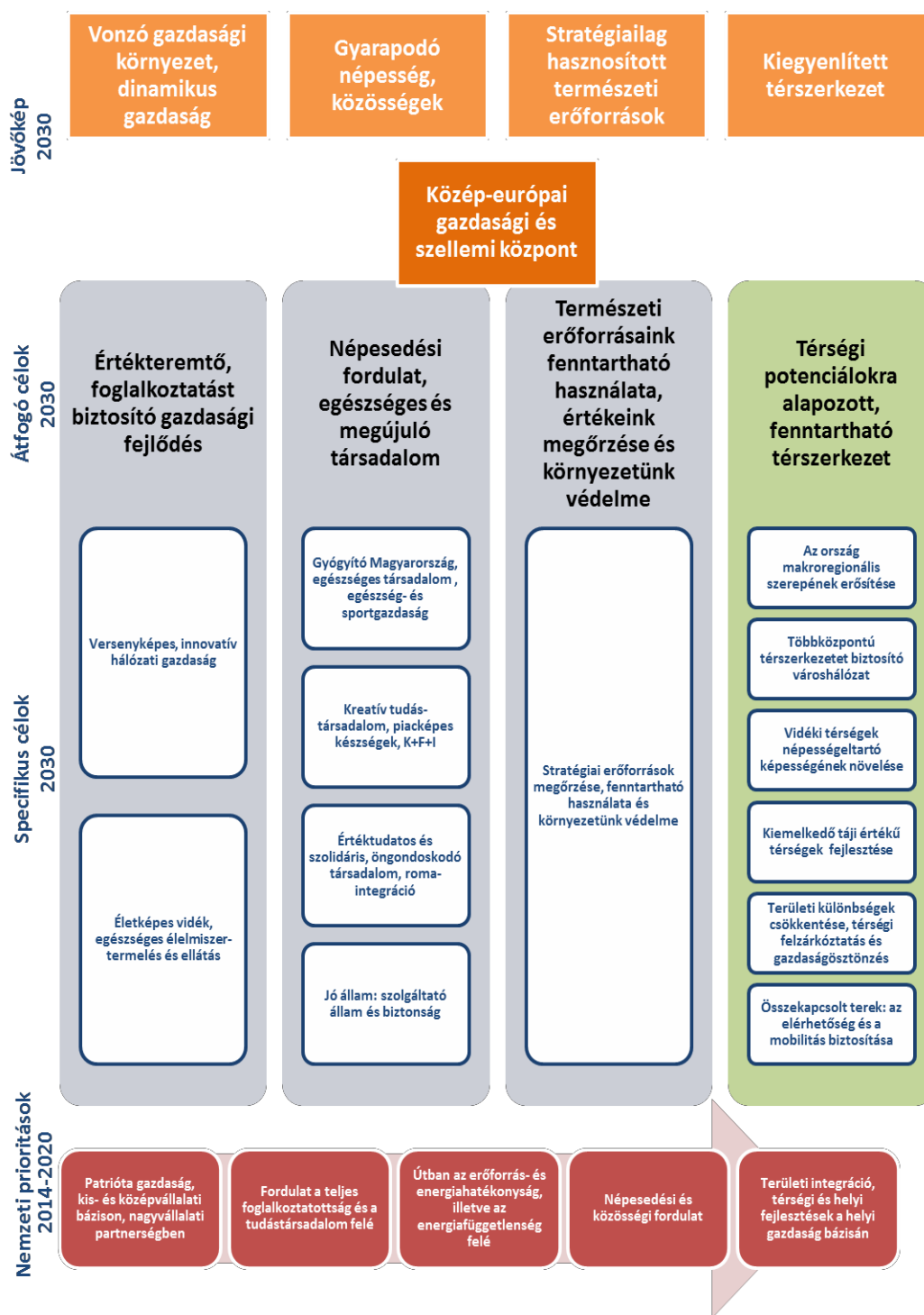
A fejlesztési források felhasználásának NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepcióban rögzített alapelvei:

- a) nemzeti fejlesztési célok és prioritások érvényesítése,
- b) a közpénzfelhasználás közhasznú eredményezzen,
- c) partnerség és közösségi részvétel,
- d) foglalkoztatáshoz való hozzájárulás,
- e) a természeti erőforrások mennyiségi és minőségi megőrzése, a környezet állapotának és értékeinek megőrzése, javítása,
- f) a megtermelt értékek hasznosulása a helyi közösség javára, kedvezményezettség,
- g) a területfejlesztési szempontból kedvezményezett, ezen belül a leghátrányosabb helyzetű kistérségek és települések fejlesztésére rendelkezésre álló forrásokat meghatározott támogatási szabályok alapján indokolt felhasználni,
- h) a területfejlesztési szempontból kedvezményezett, ezen belül a leghátrányosabb helyzetű kistérségekből és településekről benyújtott pályázatokat a pályázatok értékelése során a felzárkóztatás elősegítése érdekében indokolt előnyben részesíteni

A nemzeti jövőkép elérése érdekében az országgyűlési határozat négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelölt ki:

- a) értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- b) népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- c) természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- d) térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

Az ország jövőképe és fejlesztési célrendszere a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepcióban



TD1. ábra: Az ország jövőképe, fejlesztési rendszere  
Forrás: Nemzeti fejlesztés 2030 koncepció

Az átfogó célok megvalósulása érdekében specifikus és területi célkitűzések kerültek meghatározásra: a célok a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőknek szólnak, így Törökbálint számára is kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat, amelyekre a középtávú-fókuszált-fejlesztési feladatok épülhetnek.

A szakpolitikában érvényesítendő specifikus célok:

- a) versenyképes, innovatív gazdaság,
- b) gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
- c) életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás,
- d) kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- e) érték tudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
- f) jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
- g) stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme,

A területi specifikus célok, amelyek Törökbálint tervezését is érintik:

- a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat,
- a vidéki térségek népességeltartó képességének növelése,
- a területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése,
- összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása.

A magyar fejlesztéspolitika elsődleges keretét az Európai Unió kohéziós és vidékfejlesztési politikája, illetve a 2014–2020-as programozási és fejlesztési időszakban rendelkezésre álló uniós fejlesztési források képezik. A Koncepció a nemzeti szükségletekből és sajátosságokból kiindulva középtávon (2014–2020 között) kijelöli azokat a stratégiai fókuszokat, amelyek az ország hosszú távú céljainak megvalósulását szolgálhatják.

#### Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció célrendszerének kapcsolata az EU2020 stratégiához

NEMZETI PRIORITÁSOK 2014-2020	• FEJLESZTÉSI TÉMATERÜLETEK
<b>Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovatív gazdaságfejlesztés, kis- és középvállalkozások, stratégiai ágazatok, versenyképesség</li> <li>• Elérhetőség, megújuló közösségi közlekedés és tranzitgazdaság</li> <li>• Életképes vidék, bővülő agrár- és élelmiszer-gazdaság, halászat</li> </ul>
<b>Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudástársadalom felé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglalkoztatás növelése</li> <li>• Tudástársadalom megalapozása</li> </ul>
<b>Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energia-hatékonyság, fenntartható erőforrás-gazdálkodás</li> <li>• Klíma- és környezetvédelem</li> </ul>
<b>Népesedési és közösségi fordulat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befogadó és gyarapodó társadalom</li> <li>• Gyermekvállalás ösztönzése, népesedési kihívások kezelése</li> </ul>
<b>Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Területi integráció, területfejlesztés</li> <li>• Vidéki térségek, vidéki gazdaság és közösségek</li> <li>• Budapest és térsége vezető makro-regionális szerepkörben</li> <li>• Kiterjedő Kárpát-medencei, Duna menti nemzeti és európai területi együttműködés</li> </ul>

TD2. ábra: OFTK célrendszerének és EU2020 stratégiának a kapcsolata

- Teret kell nyerniük a várostérségi települések által közösen kialakított és megvalósított fejlesztéseknek, és csökkennie kell a települési szinten kiosztott és a pályázati úton elérhető fejlesztési közpénzek jelentőségének.
- A városi fejlesztések is a térség egészének javát szolgálják, az erőforrások települések közötti funkcionális és harmonikus elosztásával. Mindez dedikált forráskereteken, térségi együttműködésben kialakított helyi- térségi projektcsomagok vagy programok formájában nyilvánulhat meg, különösen az uniós fejlesztési források felhasználásakor
- A nagyobb városainkban – különösen a húszezer fő feletti városainkban – külön erőforrásokat kell fordítani a városi központok fejlesztését szolgáló sajátos akciókra is.
- Ugyanakkor kialakítandók a vidékies települések sajátosságainak megfelelő fejlesztések is, és a kettőnek szinergiában kell lennie egymással.
- A várostérségek fejlesztéseit központilag orientálni kell, összhangban a kormányzati és megyei szintű fejlesztésekkel. Fontos, hogy e tárgykör sokszínű legyen, lehetőséget adva a komplex és integrált megközelítések alkalmazására, kiterjedve a települési infrastruktúrára, a közösségi és közúti közlekedésre, a gazdaságra és helyi gazdaságra, a foglalkoztatásra, a közszolgáltatásra, a társadalmi felzárkózásra, a tudatformálásra vagy akár a képzésekre.
- Minden területi alapú tematikus fejlesztés esetében törekedni kell arra, hogy a beavatkozás terei itt is egy vagy több várostérségből épüljenek fel (pl. a területpolitika vagy egyes ágazati politikák kiemelt térségei). Így válhat a fejlesztések területi „építőelemévé” e valós helyi szintű térszerveződés.
- Együtt-tervezés: nemcsak a közpénzekből megvalósuló térségi fejlesztésekben, de a települések gazdálkodásában és tervezésében (ld. terület- településrendezési- és településfejlesztési tervezés, helyi adópolitika) is a térségi, a várost és vonzáskörzetét szerves egységben kezelő szemléletet és gyakorlatot kell alkalmazni.
- Törekedni kell a természeti környezet értékeinek megőrzésére, a belső városi zöldfelületek és a várost övező ökológiailag értékes területek közti kapcsolatok erősítésére.

Stratégiai várostérség-fejlesztés követelményei a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 dokumentum szerint:

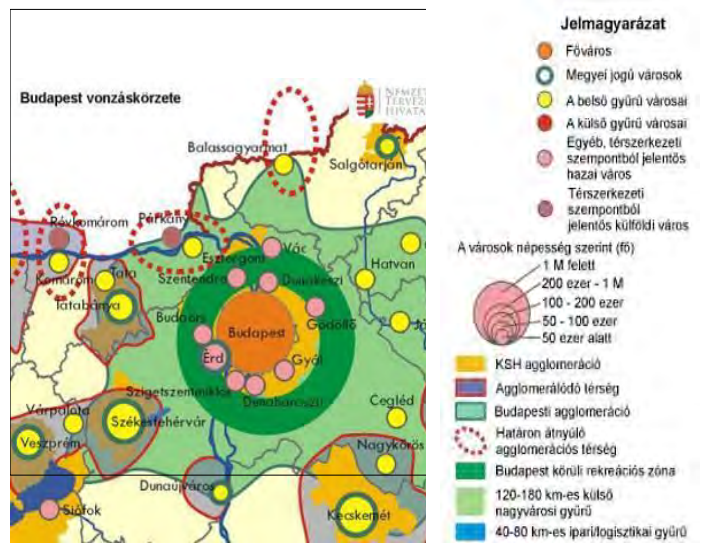
- Nemzeti szinten összehangolt, reális adottságokra alapozott, városgazdasági szempontokat is integráló várostérség fejlesztési, és különösen várostérségi gazdaságfejlesztési stratégiák kidolgozása és végrehajtása szükséges a nemzetgazdasági növekedés élénkítése érdekében
- Olyan városi jövőképek kialakítására van szükség, melyek egységes koordináció révén elősegítik, hogy a városok térségi és gazdasági szempontoknak is megfelelő integrált stratégiai szemléletet képviselhessenek, melyekben a térségalkotó, hasonló adottságokkal rendelkező települések egymás fejlesztési intézkedéseit nem kioltva, hanem összehangolt tervezésük és fejlesztéseik révén hatékonyabb és fenntarthatóbb rendszereket alakítanak ki, egyeztetve a helyi társadalom képviselőivel, a települést használó csoportok preferenciáival.

Pest megye és az agglomeráció (a metropolisz térség) fejlesztése a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 dokumentumban:

A budapesti agglomeráció – melynek Törökbálint és térsége is szerves része - kiterjedésében és funkcióiban egyedi világvárosi jelenség hazánkban, sajátos kihívásokkal és lehetőségekkel. Az agglomerációt az európai nagyvárosok közvetlen vonzáskörzetében tapasztalt kihívások jellemzik. Ezek közül kiemelhető az óriási tömegigényeket kiszolgáló közlekedés, amelyet a Budapest felé irányuló és az agglomeráción belüli kapcsolatok nehézségei mellett még a Budapest központú országos közlekedési hálózat átmenő forgalma is terhel. Szintén külön említendő a stratégiailag és térségi szinten kevésbé koordinált fokozódó beépítés és a települések összenövése, melynek eredményeként fenntarthatóságában sérül a területhasználat (ritkul az ökológia-rekreációs hálózat, károsodik a táji és kulturális örökség), a lakó és a termelő-szolgáltató funkciók kedvezőtlenül keverednek, hiányoznak a valós települési központok. Továbbá a térség az ország legkedvezőbb demográfiai adottságú területeként nagy kihívások elé állítja az oktatási- nevelési közszolgáltatásokat. Az

agglomerációs kihívások eredményes kezelése csak a települési és a megyei szereplők koordinált együttműködésében képzelhető el.

Az országos fejlesztési dokumentum szerint Pest megye városainak mindegyike csatlakozhat a Budapest üzleti nagytérségének peremén található „belső gyűrű városai” fűzér egyes tagjai körül kialakuló markáns és specializált várostérségi gazdaságfejlesztéshez. Ez elengedhetetlen eleme annak, hogy a metropolisz térség valós gazdasági egységbe forrjon, hogy gazdasági fejlődése több központ köré szerveződjön és kiegyensúlyozottabb, összességében erőteljesebb legyen. Mindez nyilván nem támogathatja az urbanizáció területi kiterjedését, sőt, alapvetően (de nem kizárólagosan) Pest megye egyes térségeiben fejleszthető tovább a népesség-tömörülés rekreációs és egészségügyi igényeit kiszolgáló zöldgyűrű.



TD3. ábra: Városhálózat (külső és belső városi gyűrű)  
Forrás: OFTK

## 1.2.2. Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (PMTFK)

Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójának átfogó célkitűzései:

Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és közösségek között

- Gazdaság dinamizálása; az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve
- Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása; a lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgáló, fenntartható környezet



TD4. ábra: A koncepció célrendszere, átfogó, stratégiai és horizontális céljai  
Forrás: PMTFK

A célrendszer struktúrájának felépítése során három nagy átfogó célt határoz meg a koncepció, melyeken belül ágazati és területi stratégiai célok kerültek kitűzésre. A stratégiai célok teremtik meg a Programalkotás fázisának gerincét. A horizontális célok olyan jellegű kitűzések, melyeknek jellegüknél fogva szükséges valamennyi stratégiai célt áthatniuk, hatásuk nem korlátozódhat egyetlen szegmensre sem önállóan.

***Pest megye fejlesztésének horizontális céljai:***

A területi- és az ágazati stratégiai célok mellett a koncepció meghatároz néhány olyan horizontális célt is, amelyek folyamatos szem előtt tartása, és a bennük megfogalmazott célkitűzések megvalósítására történő folyamatos „odafigyelés” elengedhetetlenül szükséges.

Ezek a horizontális célok olyan értékválasztásbeli-, gazdasági-, környezeti- és szemléletbeli szempontokat jelenítenek meg, amelyeket a megye fejlesztéspolitikájában, a programozásban és majd a megvalósítások során is következetesen érvényre kell juttatni:

- Területi kohézió
- Társadalmi kohézió, szociális felzárkóztatás
- Fenntarthatóság, klíma és energiapolitika
- Partnerség, együttműködés
- A térségi identitás és Pest megye profiljának erősítése
- Hatékonyság
- Értékmegőrzés, értékteremtés

***Pest megye fejlesztésének stratégiai céljai:***

***Átfogó cél: társadalmi megújulás testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek***

- A szociális és közbiztonság megerősítése, a közösségek megújítása, a családi értékek előtérbe helyezése, „családbarát” megye, a társadalmi bizalom erősítése.
- Az együttműködések intézményesítése a térségi szereplőkkel, a megye belső intézményfejlesztése, menedzsment szervezetének felállítása.
- Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra
- Kreatív, tudásalapú társadalom, korszerű gyakorlati tudás biztosítása, az oktatás intézményrendszerének infrastrukturális és tartalmi megújítása, a kultúra, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése, a térségi és helyi identitás erősítése

***Átfogó cél: térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása a lokális- és makrotérségi érdekeket kiszolgáló tudó, fenntartható környezet***

- Pest megye térségének nemzetközi és országos multimodális közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése a transzfer szerep ellátása és hálózatos térstruktúra kialakulása érdekében
- A térség kohéziójának javítása érdekében a megye belső közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése, kiemelten kezelve a térségközpontok és vonzáskörzetük közlekedését és az elővárosi közlekedést
- Tervezett, koordinált térségfejlesztés, policentrikus települési struktúra, takarékos területhasználat, az épített és a környezet értékeinek megóvása és fejlesztése
- Energiagazdálkodás, vízgazdálkodás, közműfejlesztés és környezetvédelem a térségek és települések fejlődésének szolgálatában

Törökbálint Város fejlett és kiemelkedő infrastrukturális-, természeti-, környezeti adottságokkal rendelkező település, mely számos esetben már jelenleg is szorosan kapcsolódik a Pest megye területfejlesztési koncepciójához, melynek agglomerációs fókuszú céljain keresztül további kapcsolódási lehetőségek

kínálkoznak. A megye agglomerációs problémája a koordinálatlan szuburbanizáció és a kapacitásproblémák elmélyülése.

E témakörben Törökbálint kapcsolódik a megyei koncepció **„Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása a lokális- és makrotérségi érdekeket kiszolgáló tudó, fenntartható környezet”** átfogó céljához.

#### **A lakásállomány állapota és a lakáskörülmények fejlesztése Pest megyében:**

A megye sajátos beépítési formájává váltak a szuburbanizáció intenzív időszakában elterjedt lakópark típusú lakóterületek és új telepítésű villa és családi házas városrészek. Ezek közé tartoznak a meglévő beépítésekhez nem szervesen kapcsolódó, önálló településrészekben kijelölt új lakóterületek, de a sűrű, társasházi típusú új beépítések is. Sok esetben környezeti konfliktusokat és intézmény ellátottsági problémákat generálnak ezek a típusú fejlesztések, mivel a többletnépesség szükséges műszaki infrastruktúrával való ellátása nem, vagy csak késve épül ki, a befogadó települések közintézményei pedig nem képesek az ugrásszerűen megnövekedett ellátási és férőhely igények kielégítésére. Ezekkel a típusú problémákkal leginkább a megye frekvenciált agglomerációs településeiben találkozni, de Törökbálinton is érezhetőek ezek a problémák. Ennek kapcsán a folyamatosan növekvő lakosság infrastrukturális igényeinek felmérése és kielégítése folyamatos feladat.

Törökbálint fentiekén túl jelentősen kapcsolódik a Pest megyei területfejlesztési koncepció **„Gazdaság dinamizálása”** átfogó céljához, a Város területén található jelentős gazdasági tevékenységet folytató vállalkozások miatt.

A többletgyógyászati vizsgálatokon alapuló mérések szerint Pest megye vállalkozói övezete, és különösen az egykori Budaörsi kistérség (fejlesztési központ) élenjár a tudás generálásában és fogyasztásában – köszönhetően az általános társadalmi és gazdasági teljesítménynek, valamint a tudás intenzív termelő és szolgáltató tevékenységek jelenlétének. A jelenleg már az Érdi járáshoz tartozó, de korábban a kistérség részét képező Törökbálinton a vállalkozói környezet napjainkban is növekvő tendenciát mutat.

Cél, hogy javuljon a Pest megye térségében élő emberek számára a metropolisz- térség és azon belül a helyi gazdaság jelentette perspektíva, a munkával elérhető jövedelem és a szociális biztonság; a kereslet-kínálat összhangját, és a munka- erő piaci változásokra gyorsan, rugalmasan reagáló foglalkoztatási környezet alakuljon ki, új munkahelyek teremtésével bővüljön a foglalkoztatás és csökkenjen a munkanélküliség.

Cél, hogy a metropolisztér nemzetközi csomóponti szerepének növekedése – a térség jelentős újjászervezése – jelentősen megújítsa a munkaerőpiacot; megalapozza a lehetőségét a munkahelyteremtésnek és a sokszínűbb foglalkoztatási lehetőségeknek, a munkajövedelmek fenntartható növekedésének, és különösen a társadalmi mobilitást, a kohéziót erősítő munkaerőpiacnak.

A foglalkoztatás bővítéséhez kapcsolódó megyei operatív célok között kiemelkedő és Törökbálint szempontjából is lehetséges kapcsolódási pont az **„M1-technológiai övezet”**: a Tata, Tatabánya, Oroszlány metropolisztérség és az egykori Érdtől a Budaörsi kistérségig – Zsámbék tengelyre szerveződő innovációs pólustérség összekapcsolása.

A Pest megyei területfejlesztési koncepció kiemelten számol az egykori Budaörsi kistérséggel, mivel „a Budaörsi kistérség vállalkozássűrűsége a legmagasabb az egész országban”. Az átlag feletti vállalkozássűrűségű kistérségek mindegyike a fővárosi agglomerációhoz tartozik.

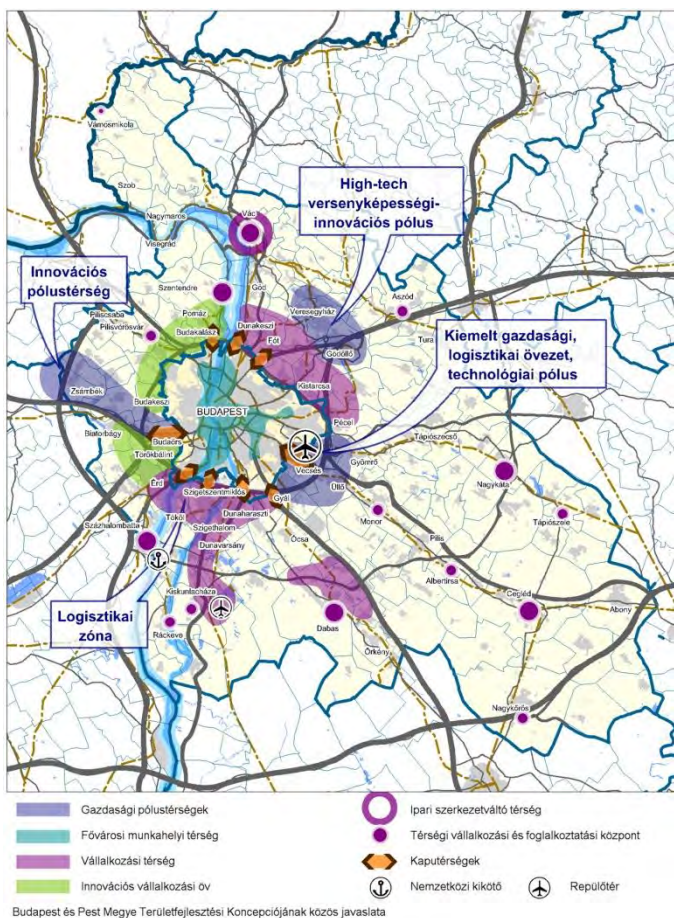
### Városok és térségük együtt tervezése, a várostérségi tervezés meghonosítása Pest megyében:

Az OFTK tervezetének megfogalmazása szerint a jövőben a várostérségek (a közigazgatási határokhoz kevésbé ragaszkodó), a valós gazdasági és társadalmi kapcsolatokat érvényre juttató „funkcionális várostérségek” válnak a magyar területfejlesztési gyakorlat alapegységeivé. Pest megye fejlesztésének célja e vonatkozásban a fenntartható várostérségi fejlődés biztosítása a megye minden térségében.

#### Pest megye központjai:

- térségi központok: Budaörs, Dabas, Nagykáta, Monor, Ráckeve-(Kiskunlacháza),
- kistérségi és agglomerációs központok: Aszód, Gyál, Dunakeszi- Fót, Nagykőrös, Pilisvörösvár, Szigetszentmiklós, Veresegyház, Zsámbék.

Pest Megyei Területfejlesztési Koncepcióban több pólustérség is ki lett jelölve az alábbi térképen ábrázoltak szerint, melyek élenjárnak a bizonyos szegmensek terén.



- Logisztikai zóna: Érd, Százhalombatta, Szigetszentmiklós, Gyál, Dunakeszi, Fót, Kistarcsa, Dabas,
- Kiemelt gazdasági-logisztikai zóna: Vecsés, Gyömrő, Üllő, Pécel,
- High-tech versenyképességi-innovációs pólus: Veresegyháza, Gödöllő
- Innovációs zóna: Budaörs, Zsámbék, Budakeszi Budakalász.

TD5. ábra: Pest Megyei Területfejlesztési Koncepcióban pólustérségek

Forrás: PMTFK



### I.2.3. Pest Megyei Területfejlesztési Program (2014-2020)

Pest Megyei Területfejlesztési Programját 29/2014. (08.22.) PMÖ határozatával fogadta el Pest Megye Önkormányzatnak Közgyűlése. A célrendszer struktúrájának felépítése során az alábbi három nagy átfogó cél határozza meg a dokumentumot:

- i. Gazdaság dinamizálása (Az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve);
- ii. Társadalmi megújulás (Testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek);
- iii. Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása (A lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet);

Figyelembe véve fenti célrendszert, törekedve az európai uniós tematikus célkitűzésekhez és a hazai operatív programokhoz (elsősorban a VEKOP-hoz) való illeszkedésre, nyolc fő beavatkozási területet lett azonosítva az alábbiak szerint:

- I. Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása – [I. Prioritás];
- II. Pest megye fejlődésben lemaradó térségeinek komplex fejlesztése (CLLD) – [II. Prioritás];
- III. Közlekedésfejlesztés Pest megye nemzetközi, regionális és térségi kapcsolatainak javítása érdekében – [III. Prioritás];
- IV. Települési infrastruktúrafejlesztés az élhetőbb, fenntarthatóbb lakókörnyezetért – [IV. Prioritás];
- V. Fenntartható hatékonyan működő, a klímaváltozáshoz alkalmazkodó épített és természeti környezet kialakítása – [V. Prioritás];
- VI. Társadalmi innováció-, megújulás-, a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység elleni küzdelem – [VI. Prioritás];
- VII. Testben és lélekben egészséges Pest megye – [VII. Prioritás];
- VIII. Integrált Területi Beruházások Pest megyében – [VIII. Prioritás];

A gazdaság fejlesztési prioritás áll a sor élén, hiszen az uniós források jelentős része is ezt a célt szolgálja (a GINOP, a TOP és a VEKOP teljes keretét erre szánja Magyarország), valamint ez az a terület, ahol gyors, határozott és jól fókuszált cselekvésre van szükség Pest megyében is (a válság első három évében megyénkben csökkent a GDP termelés a legnagyobb mértékben). Itt is fontos kiemelni ugyanakkor, hogy hosszú távú gazdasági eredményeket nem lehet elérni sem gyökeres társadalmi megújulás, sem az alapvető infrastrukturális háttér (elsősorban a közlekedési hálózatok) átgondolt, tervszerű fejlesztése nélkül. Míg előbbi terén sok esetben nem is feltétlenül a források nagysága a meghatározó, sok esetben elegendő a szemléletváltozás, a folyamatok, rendszerek újragondolása és reformja, addig az infrastrukturális hálózatok fejlesztése rendkívül költségigényes.

Bár a területfejlesztési programban minden, a megye szerves fejlődése szempontjából fontos és valós igényekre, lehetőségekre támaszkodó programot nevesíteni, nyilvánvaló, hogy azok között belső prioritási sorrendet is fel kellett állítani, figyelembe véve a rendelkezésre álló források szűkösségét. Ezt a célt is szolgálja az ágazati operatív programokhoz illeszkedő kulcsprojektek (programok) nevesítése. Ezen a területen még nyilvánvalóan további egyeztetésre van szükség a következő időszak tervezési folyamata során, hogy a ténylegesen finanszírozható programok és projektek listái összeálljanak.

Az igények és a lehetőségek közötti szakadék miatt azonban azt is kimondható: Pest megyében, pusztán a VEKOP-ban jelenleg rendelkezésre álló források elégtelenek a megye kiegyensúlyozott gazdasági-társadalmi fejlődésének megalapozásához, ezeket a forrásokat a lehetőségek függvényében ki kell egészíteni egyéb, a hazai költségvetésből származó eszközökkel, illetve a kormányzatnak, a megyei- és települési önkormányzatoknak is mindent meg kell tenniük egy aktív gazdaságfejlesztési politika keretében a privát források eddiginél hatékonyabb bevonása érdekében.

## I.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

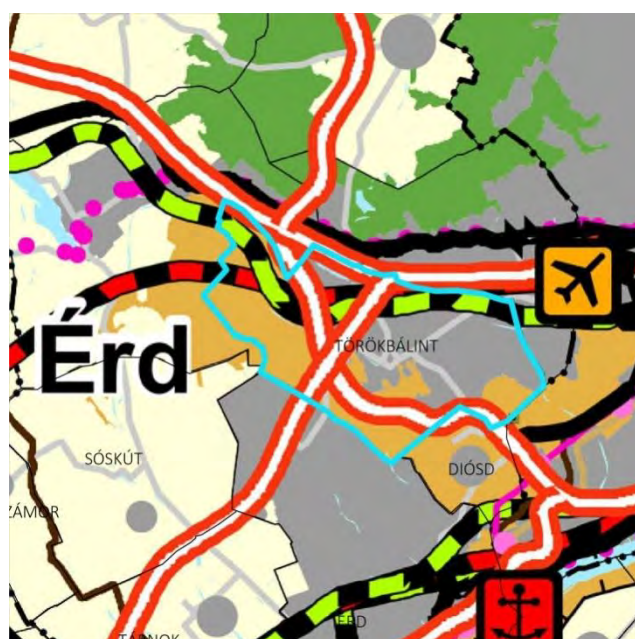
Törökbálintot érintő területrendezési tervek:

- az Országos Területrendezési Terv (OTrT),
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

Az OTrT előírásait Törökbálint területén alapvetően a BATrT értelmezi, pontosítja tovább. Jelenleg azonban a 2014-es OTrT és a - még az új OTrT alapján nem módosított - BATrT között átmenetileg eltérés van. A Budapesti Agglomeráció és Pest megye területrendezési tervének a módosított OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT 31/B. §-ában megfogalmazott átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OTrT előírásainak alkalmazásával kell kijelölni. Bár ezek az előírások elsősorban a településrendezési eszközökre vonatkoznak, azonban ezeket részben az ITS készítésekor is érdemes figyelembe venni, hogy a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott területi érintettséggel bíró elhatározások, szándékok a településrendezési eszközök készítésekor ne lehetetlenülhessenek el. Emiatt a 2014-es OTrT és a BATrT vonatkozó részeit is ismertetjük.

### I.3.1. Országos Területrendezési Terv – OTrT



Jelmagyarázat:

#### ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség

#### ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Nagy sebességű vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Egyéb kereskedelmi repülőtér és kereskedelmi repülőtérre fejlesztendő repülőtér
- Országos kerékpárút-törzshálózat eleme

TD6. ábra: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata  
Forrás: [http://gis.teir.hu/rendezes\\_otr\\_tr\\_2013/](http://gis.teir.hu/rendezes_otr_tr_2013/)

Az OTrT Törökbálint területét érintő szerkezeti elemei a következők:

- A település területének a települési térségen kívüli legnagyobb része a vegyes területfelhasználású térség, minimálisrésze a vízgazdálkodási térségbe tartozik.
- Az M1-M7 bevezető gyorsforgalmi út
- 1-es számú Budapest — Hegyeshalom villamosított vasúti fővonal
- A Budapestet keletről kerülő M0 gyorsforgalmi út

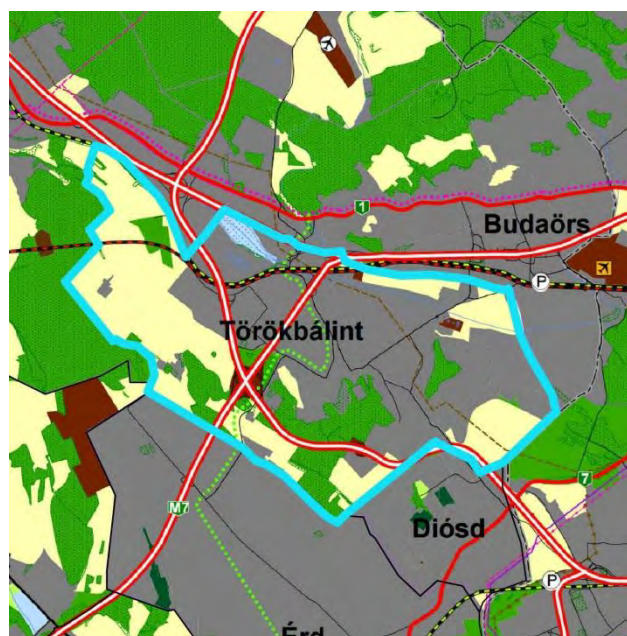
Az OTrT Törökbálint területét is érintő övezetei\*:

- Országos ökológiai hálózat övezete,
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

\* A következő fejezetben az érintett övezeti tervek be lesznek illesztve.

### 1.3.2. Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve – (BATrT)

A BATrT alapvető célkitűzése, hogy a budapesti metropolisz-térség harmonikus együttműködésben, nemzetközi gazdasági, kereskedelmi-pénzügyi és kulturális-idegenforgalmi szerepköre révén versenyképes nagyváros, a közép-európai térség meghatározó, a kelet-közép európai térség vezető szervezőközpontja, a Kárpát-medence gazdasági centruma legyen. Budapest térségének információmenedzselési és gazdaság szervezési funkciói révén Nyugat-Európa számára a Balkán és részben Kelet-Európa térségének legfontosabb gazdasági kapujává kell válnia, páneurópai összefüggésben központi funkciókat hordozva. Ehhez elengedhetetlen, hogy nemzetközi téren is vonzóbb várossá váljon Törökbálint, lakóinak is élhetőbb városi környezetet biztosítson. Szintén fontos, hogy szűkebb, kárpát-medencei és országos vonzáskörzetében a fejlődést terjeszteni tudó szerves kapcsolatrendszere révén képes legyen megosztani a növekedés bizonyos erőforrásait és egyes nagyvárosi terheket az ország többi részével.



Jelmagyarázat:

- városias települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- építmények által igénybe vett térség
- gyorsforgalmi út
- főút
- nagysebességű vasútvonal
- a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- ... országos kerékpárút törzshálózat eleme
- ✈ kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejleszthető repülőtér

TD7. ábra: BATrT kivonata  
Forrás: BATrT

A kiemelt térségi területrendezési terv - a készítésére vonatkozó tartalmi követelményeket rögzítő 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet előírásaival összhangban - térségi területfelhasználási kategóriákat alkalmaz. A településszerkezeti terv OTÉK szerinti kategóriáit összevontan, a megfelelő kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák részeként tartalmazza a BATrT. Törökbálint hatályos településszerkezeti tervében meghatározott valamennyi - meglévő és tervezett - beépítésre szánt terület a települési térség részeként épült be a BATrT szerkezeti tervébe.

A BATrT Törökbálintra vonatkozó tartalmi előírásainak ismertetése előtt, fontos kiemelni, hogy a MTv. (Az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény) a következő kiemelt térségi övezeteket megszüntette, így ezeket az ITS és a TFK készítésénél nem kell alkalmazni:

- 3.7. sz. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.8. sz. melléklet: Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.9. sz. melléklet: Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- 3.10. sz. melléklet: Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- 3.11. sz. melléklet: Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3.12. sz. melléklet: Történeti települési terület övezete
- 3.13. sz. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- 3.14. sz. melléklet: Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete
- 3.15. sz. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3.16. sz. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 3.17. sz. melléklet: Nagyvízi meder övezete
- 3.19. sz. melléklet: Vízerózióknak kitett terület övezete
- 3.20. sz. melléklet: Szélerózióknak kitett terület övezete


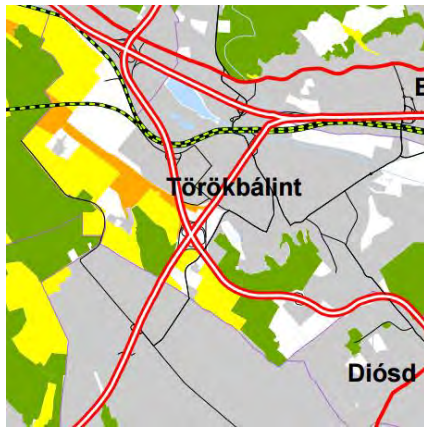


Térségi területfelhasználási kategória	terület (ha)	Település közigazgatási területéhez viszonyított aránya (%)
Városi települési térség	1458,2	49,6
Erdőgazdálkodási térség	379,09	12,89
Mezőgazdasági térség	993,53	33,79
Építmények által igénybevett térség	74,26	2,53
Vízgazdálkodási térség	35,08	1,19
Összesen:	2940,16	100



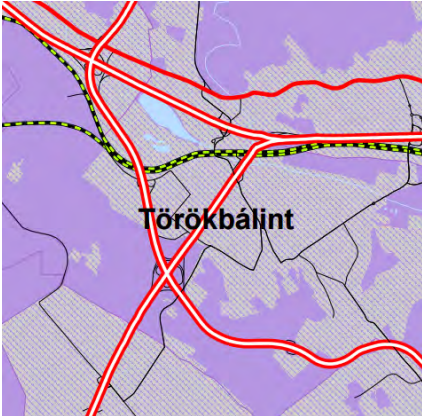
TD1. táblázat: Törökbálint területén a BATrT térségi területfelhasználási kategóriák megoszlása

Forrás: KSH

Törökbálint közlekedési (mind közúti, mind kötöttpályás) hálózat szempontjából kiemelkedő adottságokkal rendelkezik. A BATrT 2. számú melléklete alapján a következő szerkezeti elemek érintik:

- M1, M7, M0 gyorsforgalmi utak
- 1-es számú Budapest — Hegyeshalom villamosított vasúti fővonal (transzeurópai áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal)
- térségi kerékpárút hálózat eleme
- térségi szénhidrogén-szállító vezeték

Országos Területrendezési Terv (OTrT)	Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve – (BATrT) (Az OTrT által megszüntetett övezetek kihagyásával)	Az övezetre vonatkozó előírások
<p><b>Országos ökológiai hálózat övezete</b> (OTrT 3/1 sz. melléklet)</p> <p>13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természet-közeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> 	<p><b>Ökológiai hálózat övezete</b> (3.1. sz., 3.2. sz., 3.1. sz., térképmelléklet)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Magterület</li> <li>• Ökofolyosó</li> <li>• Pufferterület</li> </ul> <p> <span style="color: green;">■</span> Magterület övezete  <span style="color: orange;">■</span> Ökológiai folyosó övezete  <span style="color: yellow;">■</span> Puffer terület övezete         </p> 	<p>Az ökológiai hálózat övezete mentén, beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az ökológiai hálózat övezete azért kerül kijelölésre, hogy a természetes és természet közeli élőhelyeket, és azok kapcsolatait védje az urbanizációs hatásoktól. Törekedni kell arra, hogy az ökológiai folyosók területén a természetes és természet közeli élőhelyek folyamatos rendszert alkossanak.</p>
<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b> (OTrT 3/4 sz. melléklet)</p> 	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete és Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</b> (3.5. sz. térképmelléklet)</p> 	<p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p>

Országos Területrendezési Terv (OTrT)	Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve – (BATrT)	Az övezetre vonatkozó előírások
<p><b>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</b> (OTrT 3/5 sz. melléklet) 2015. január 1-től hatályos</p> 		<p>Az övezetbe tartozó település település-szerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló táj-képi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.</p>
<p><b>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</b>(OTrT 3/7 sz. melléklet)</p> 		<p>Az övezet területén keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.</p>
	<p><b>Földtani veszélyforrás területének övezete</b>(3.18. sz. térképmelléklet)</p> 	<p>Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető, valamint a magas természetes háttérsugárással, az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és a vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak.</p>

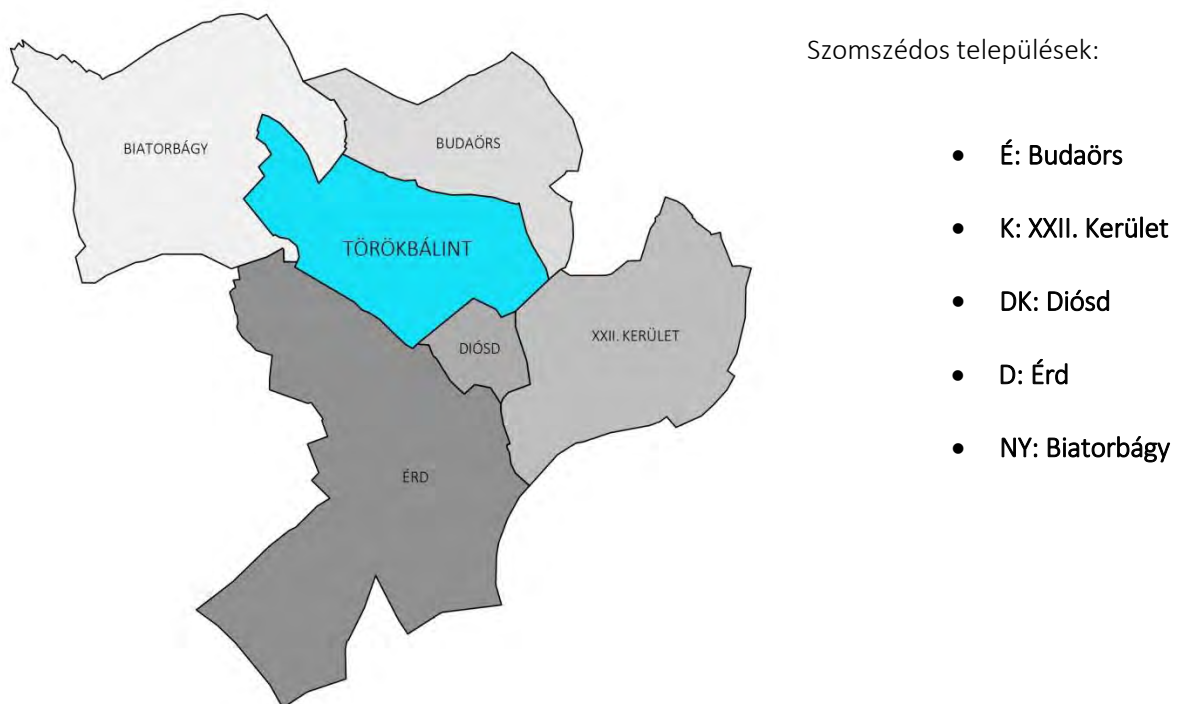
TD2. táblázat: OTrT és BATrT (Törökbálintot érintett) övezeti tervlapjai

## I.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉS- SZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Törökbálinttal határos budapesti kerületek, települések: Budapest XXII. kerület Budafok-Tétény, Budaörs, Diósd, Érd, Biatorbágy.

Törökbálint Városvezetése és az Önkormányzat Hivatala kiemelt figyelmet fordított a szomszédos településekkel való jó viszony ápolására. A térségben a szomszédos települések közötti együttműködésnek mindig jelentős szerepe volt. Ez elsősorban a hasonló társadalmi, gazdasági és természetföldrajzi adottságoknak köszönhető. Fontos kapcsolódási pont az agglomerációs szerepkör, hiszen ezeknek a településeknek közös érdeke az ebből fakadó problémák minél rugalmasabb kezelése és az ebből fakadó lehetőségek minél optimálisabb kihasználása.

A szomszédos települések településfejlesztési és településrendezési dokumentumok kidolgozásában aktívan részt vett a Törökbálint Város Önkormányzata, hogy megteremtse az összhangot a tervezett fejlesztések és a tervi dokumentumok között.



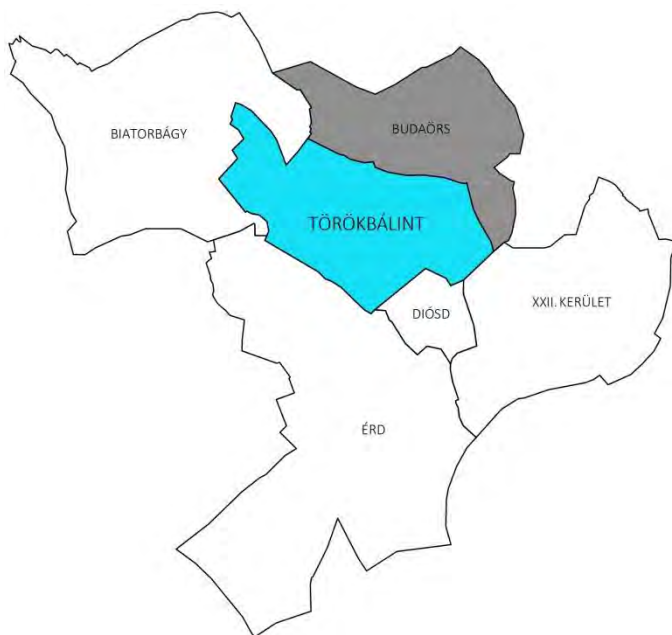
TD9. ábra: Törökbálint szomszédos települései

Törökbálint közigazgatási területével határos települések rendezési terveinek fejlesztési megállapításai:



#### Biatorbágy

A két település nagyterjedésű erdő-, gazdasági- és iparterületekkel, valamint a Tó-Park területén településközpont vegyes besorolású övezettel kapcsolódnak egymáshoz. Az országos jelentőségű közlekedés hálózati elemek (M1 gyorsforgalmi út, M0 és az 1.sz. Főút) és a közigazgatási határokon átnyúló gazdasági területeken kiépített úthálózat biztosítják az átjárhatóságot a két Város között. A településrendezési eszközök - a szoros együttműködésnek köszönhetően – összhangban vannak a települések fejlesztési elképzeléseivel.



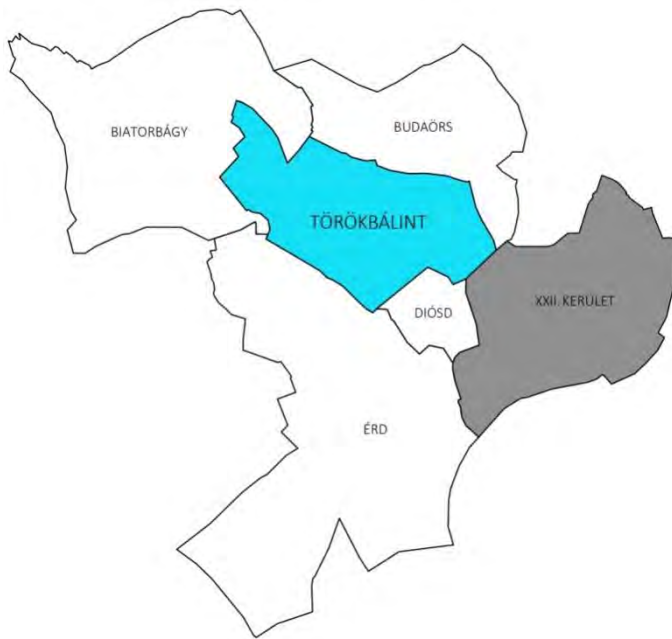
#### Budaörs

- Budaörs Város TFK-ja a 110/2002. (V.28.) sz. Ök. határozattal lett elfogadva. A dokumentum szinte mindegyik eleme nyomon követhető és mára már megvalósultak, vagy megvalósításuk folyamatban van

- A város IVS-ét a 320/2009. (X.29.) ÖKT.sz. határozattal fogadták el. A város IVS-e elsősorban egyes városrészekben azonosított akcióterületek fejlesztésére koncentrált.

- A településen jelenleg a következő Szabályozási tervi módosítások vannak folyamatban: BHÉSZ eseti módosítása, BHÉSZ módosítása Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt terület vonatkozásában, FHÉSZ komplex felülvizsgálata. Volt Mechanika Művek iparterület budaörsi részének átadása (közigazgatási határmódosítás) folyamatban van.

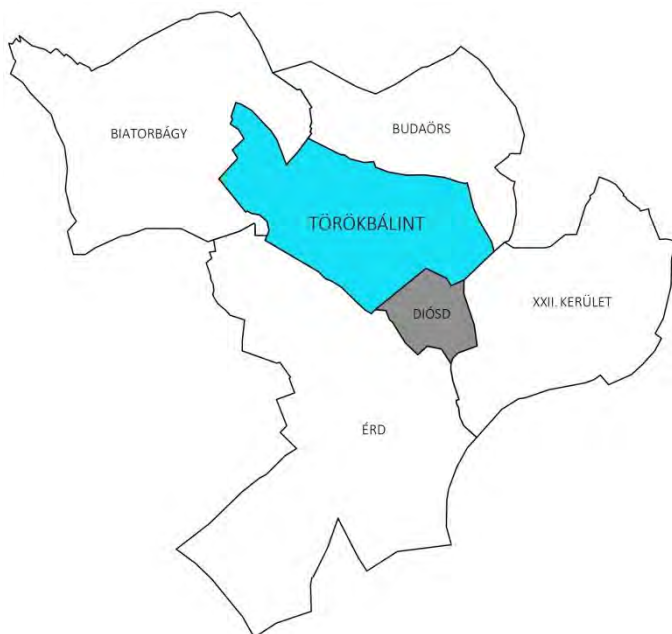




### Budapest XXII. kerület Budafok-Tétény

12/2010 (VI.30.) - a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról

A kerület a Tétényi Fennsík Országos Természetvédelmi területtel csatlakozik Törökbálint közigazgatási határához. A két település között a volt Mechanikai Művek törökbálinti iparterülete jelent közvetlen kapcsolatot, valamint Felső-Pistály is innen közelíthető meg. A XI. kerületen áthaladó Hosszúréti-patak a XXII. kerületi szakasza lakóterületeken halad keresztül, ahol egy intenzív esőzés után jelentős problémát okoz a patak kapacitáshiánya, melynek közvetett hatása Budaörs és Törökbálint területét is érinti, mivel csapadékvizeinek befogadója a Hosszúréti-patak. A szerkezeti terv a Hosszúréti-patak Törökbálint belterület utáni szakaszán (Pistály alatt) a budapesti területek védelme érdekében nagyobb kiterjedésű víztározót jelöl. A víztározó létrehozása csak térségi összefogással, a Hosszúréti-patak gyűjtőterületével érintett települések közös teherviselésével lehetséges.

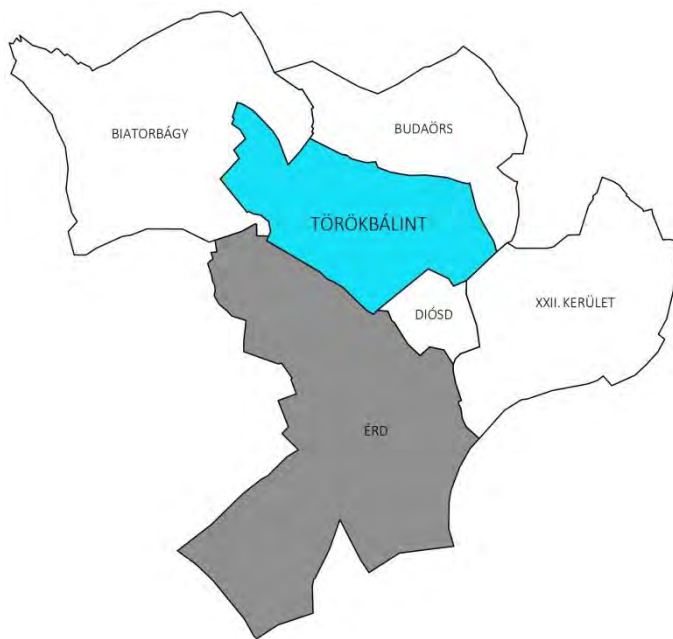


### Diósd

Az önkormányzat a 426/2015. (XII.17.) sz. határozatával fogadta el a Településszerkezeti tervét.

A Város Képviselő testülete a 23/2015. (XII.17.) számú rendeletével hagyta jóvá a város Helyi építési Szabályzatát.

A város kis területi kiterjedése és térszerkezeti elhelyezkedése miatt szerves kapcsolatban áll a környező települések infrastrukturális és településszerkezeti elemeivel. A település gyakorlatilag teljes egészében beépítésre szánt terület, túlnyomó részt lakóterület. Jelentős lakóterületi fejlesztésre alkalmas területek a település északi részén az M0 elkerülő gyűrűtől délre lettek kijelölve. A terület iránti jelentős érdeklődést mutatja, hogy a rendelkezésre álló telkek közel fele már beépült. A két település közt a 8102. jelű szerkezeti jelentőségű út biztosítja a fő kapcsolatot.



### Érd

Érd MJV Településszerkezeti Tervét Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 233/2010. (VII.19.) KGY. határozattal fogadta el.

Érd Közgyűlése 31/2010. (VII.20.) sz. rendeletével fogadta el az ÉRD MJV településrendezési tervét, Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ), és a szabályozási tervet. Az ez után készülő szabályozási termódok módosítások – a korábbiaktól eltérően – már nem önálló rendeletként, hanem ezen egységes szabályzatba beépülve, rendeletmódosításként kerülnek elfogadásra.

Mivel Érd településrendezési eszközei a városfejlesztési koncepciójával és integrált városfejlesztési stratégiájával teljes összhangban készültek, ezért megfelelő alapot biztosítanak a városfejlesztési akciók megvalósításához. A szerkezeti terv nagy gondot fektet a város egyedi adottságainak és értékeinek kezelésére, megóvására egyedi területfelhasználási kategóriák és előírások alkalmazásával.

A szerkezeti terv tartalmazza az érdi Ötvös utca folytatásában - Törökbálint bevásárlóközpont felé - településközi összekötő út kiépítését. A meglévő 8103. jelű Érd – Törökbálint összekötő út feladata elsősorban a helyi forgalom kiszolgálása lenne, az M7 csomópont-rendszerében kialakuló torlódások miatt azonban egyfajta menekülőúttá vált a nyomvonal, megnövelve ezzel az áthaladó forgalom nagyságát.

TD10. ábra: Törökbálint szomszédos településeinek településrendezési eszközeinek vizsgálata

## I.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### I.5.1. Törökbálint Város Településfejlesztési Konceptiója (2010)

Törökbálint Város Településfejlesztési Konceptiója a 60/2010. (II. 25.) ÖKT sz. önkormányzati határozattal lett elfogadva. A hatályos fejlesztési koncepció egy megalapozott és reális jövőképet határozott meg számos konkrét fejlesztést meghatározva a Város számára. A dokumentum szinte mindegyik eleme nyomon követhető és mára már megvalósult, vagy megvalósításuk folyamatban van, de fellelhetők még aktuális és felülvizsgálandó elemek is.

A jóváhagyás óta eltelt időszak alapvetően reprezentálta, hogy a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok és fejlesztési irányok helyesek. Ugyanakkor a 2010 utáni fejlődési tendenciák, magasabb szintű jogszabályok, térszerkezeti és térszerveződési igényrendszerek változásai miatt szükségessé vált a dokumentum komplex felülvizsgálata.

A hatályos településfejlesztési koncepció az alábbiakban megfogalmazottakkal foglalta össze a hosszú távú célkitűzéseket:

*„Törökbálint váljon olyan kertvárossá a főváros szomszédságában, amely egyaránt nyújt szerethető és minőségi lakókörnyezetet az itt élőknek, és amely kiváló térségi pozíciójából adódó gazdasági lehetőségeit maximálisan kihasználva stabil, hosszú távon is fenntartható agglomerációs település”*

A hosszú távú célkitűzésen alapuló középtávú specifikus célok (és azok megvalósulása):

- **(A) Az agglomerációs helyzet kezelése, a népességnövekedéssel összehangolt városfejlesztés és várospolitikája**

A cél részben valósult meg. A társadalmi munkarészben bemutatásra kerülő dinamikus népességnövekedés infrastruktúrával való követése napjainkban is zajlik. A város fejlesztési politikája folyamatosan követi a változó piaci, gazdasági körülményeket, befektetési tendenciákat és a változó önkormányzati feladatköröket. A település az agglomerációs helyzetéből adódóan folyamatosan próbálja az igényekhez igazítani a tömegközlekedési fejlesztéseit és törvénnyel összhangban (BATrT) az Önkormányzat igyekszik elkerülni a szomszédos településekkel való összenövést.

- **(B) Az életminőség általános javítása, XXI. századi életkörülményeket biztosító, vonzó kertváros megteremtése**

A cél megvalósításán folyamatosan dolgozik az Önkormányzat. A koncepció megalkotása óta eltelt időszakban olyan nagyobb léptékű – az életkörülmények javítását szolgáló, mindenki által elérhető – fejlesztések valósultak meg, mint a Bálint Márton Iskola és Sportközpont, a Munkácsy Mihály Művelődési Ház, vagy a Bóbita Óvoda. A meglévő közterek minőségi fejlesztése is folyamatosan zajlik.

- **(C) A városszerkezet átgondolt, ütemezett és mértéktartó fejlesztése**

A város fejlesztési politikája folyamatosan követni próbálja a változó piaci, gazdasági körülményeket. A tervezett közlekedésfejlesztési célok közül viszonylag kevés valósult meg, köszönhetően az olyan előre nem látható negatív gazdasági folyamatoknak melyek pl. a Tópark-projekt elakadásához vezettek. Tekintettel a folyamatosan szűkülő önkormányzati forrásokra, adott településrészekben a jelentős értéknövelő hatású közterület fejlesztések „ön szerveződő beruházásként” valósulhatnak meg.

- **(D) Differenciált gazdaságfejlesztés, a gazdasági környezet javítása**

A település területén található döntően kereskedelmi-szolgáltató funkciójú vállalkozási övezetek jelentős változáson mentek keresztül. Stabil kereskedelmi egységek hagyták el a települést (pl.: CORA, Bricostore), sokszor a mai napig kihasználatlanul hagyva maguk után az értékes ingatlanokat. Ezzel párhuzamosan viszont olyan tudás és gazdasági bázissal rendelkező vállalkozás választotta székhelyéül a települést, mint a Telenor.

A különböző specifikus célok röviden összefoglalva:

***Az agglomerációs helyzet kezelése, a népességnövekedéssel összehangolt városfejlesztés és várospolitikai***

- A vonalas és a kommunális infrastruktúra hálózatok és szolgáltatások színvonalának javítása
- A közintézményi szolgáltatások elérhetőségi feltételeinek javítása
- A településközi együttműködések és kapcsolattartás erősítése és a települések közötti kohézió erősítése
- Alacsony intenzitású népességszám növekedés támogatása
- Közintézmények kapacitásának mennyiségi és minőségi bővítése szükséges
- A fejlesztési koncepció célkitűzéseivel összhangban álló magánfejlesztések és ingatlanfejlesztések támogatása

***Az életminőség általános javítása, XXI. századi életkörülményeket biztosító, vonzó kertváros megteremtése***

- A városfejlesztés célja a Törökbálinton élők életminőségének javítása és mintegy 20-25 ezer lakosú élhető kisváros kialakítása,
- A felmerülő új építési és építési telekigények kielégítése, új lakóterületek megfontolt kijelölése és azok színvonalas kialakítása,
- A helyi társadalom identitásának megőrzése, az infrastrukturális fejlesztések hosszú távú és ütemezett fenntartása, a szolgáltatások színvonalának és minőségének fejlesztése,
- Az új lakóterületek arculata igazodjon a már meglévő karakterhez,
- A fejlesztési területeken és a kialakult városszövetben az utcakép megőrzése és javítása, közparkok, játszóterek számának növelése, a meglévő közterek minőségi fejlesztése,
- Kertvárosi területeken az életminőség javító létesítmények megvalósítása kapjon prioritást.

***A városszerkezet átgondolt, ütemezett és mértéktartó fejlesztése***

- Hosszú távon is fenntartható kiegyensúlyozott fejlődés biztosítása.
- A fővárost övező kertvárosi zóna kialakítása, amely kisvárosias szolgáltatásokat is biztosít, ugyanakkor egészséges lakófeltételeket biztosít.
- A meglévő táji-, természeti értékeket és karaktert védeni kell és meg kell őrizni
- A fejlesztési területeken a hosszútávú, felelős gazdálkodást és annak átgondolt ütemezését kell priorizálni,
- Új építési célú területeket elsősorban azokra a településrészekre kell koncentrálni, amelyek már építési céllal igénybe lettek véve,
- A fejlesztés potenciális új területei:
  - M0 autópályán túli területek
  - a korábbi fejlesztési területek pontosításával nyerhető területek
  - M7 autópályától nyugatra eső területrészt (javasoltan kereskedelmi-gazdasági övezetbe sorolva)
- Fejleszteni szükséges a helyi egészségügyi, oktatási és kulturális közép fokú közintézményi szolgáltatásokat,
- Felül kell vizsgálni a Köles-dűlő, Pistály és a Felső-völgyi út, Téglagyár, Tó Park, Dulácska major, Flóra kemping, Malom dűlő, menti területek területfelhasználását és ütemezett fejlesztését.
- Közlekedésfejlesztési célok:
  - a Törökbálint és Budapest XXII. kerület közötti új közúti kapcsolat biztosítása a volt Mechanikai Művek irányába;
  - a Raktárvárosi út (8105.sz.) 2x2 sávúra fejlesztése a Tükörhegy IV.-nél megvalósult körforgalomtól a Budaörsi határig,
  - a vasútállomás áthelyezése fogadótérrel, P+R kialakításával a Tópark fejlesztéshez kapcsolódóan;
  - az M0-n túli (Cora mögötti) fejlesztési területek közlekedési feltárása;

- A Cora-M0 csomóponttól az érdi Iparos utca, Sósút, Biatorbágy felé új elkerülő, mentesítő út távlati kiépítése szükséges;
  - a Tópark körzetében létrejövő új autópálya csomópontokhoz történő csatlakozásokat biztosítani kell;
  - a továbbtervezés során foglalkozni kell a Depo hátsó kijárati lehetőség biztosításával és ezzel összefüggésben a budaörsi alternatív közlekedési kapcsolat megteremtésével, illetőleg a Budaörsi temető melletti út fejlesztésével, gyűjtőúti kiépítésével;
  - a közösségi közlekedés fejlesztése terén a környező településekkel vett kapcsolatok szorosabbra fűzése érdekében a meglévő igényekre alapozottan menetrendszerinti közvetlen viszonylatú autóbuzsközlekedés beindítása Budaörs, Nagytétény, Diósd irányába;
  - a településrendezési terv módosításánál a kistérségi tanulmánytervben és a Főmterv által készített közlekedési tanulmányban foglaltakat figyelembe kell venni.
- A területfelhasználással is összefüggő környezeti-, és természetvédelmi célok:
    - A logisztikai funkció háttérbe szorítása mellett a kevésbé szennyező gazdasági funkciók letelepítése,
    - A szennyvíztisztító telepek korszerűsítése és kapacitácbővítése,
    - A zajterhelés csökkentése érdekében zajgátló falak telepítése szükséges,
    - Törekedni kell a település külterületén található erdősávok fokozott védelmére és állapotuk megőrzésére,
    - Az új fejlesztések kompenzálása érdekében a biológiai aktivitás érték egyenleg megőrzése illetve növelése céljából erdőtelepítés javasolt,
    - Ki kell dolgozni a település zöldfelületi stratégiáját, amely tartalmazza a telepítési, felújítási szakmai feladatokat illetve azok időbeni ütemezését,
    - A területi és a tulajdoni és a gazdasági adottságok és lehetőségek függvényében törekedni kell arra, hogy növekedjenek a városi parkok,
    - Biztosítani kell a patakmeder menti területsávok zöldterületi jellegét,
    - Az új területfelhasználás nem okozhat további lényeges közlekedési terhelést a hagyományos lakóterületeken, nem veszélyeztetheti a település környezetminőségét.

#### ***Differenciált gazdaságfejlesztés, a gazdasági környezet javítása***

- A helyi gazdaságfejlesztés célja a gazdasági-üzleti környezet javítása,
- A gazdaságfejlesztés célja a logisztikai funkciók megtartása, majd később tudatos háttérbe szorítása, továbbá környezetkímélő technológiák és vállalkozások telepítése,
- Olyan gazdasági bázis létrehozása, amely a környezettel szemben támasztott igényeket nem növeli jelentősen, de a település fenntartásához, a települési környezet fejlesztéséhez szükséges anyagi forrásokat biztosítja a település számára.
- A helyben tevékenykedő vállalkozások számának növekedésével párhuzamosan növekvő települési bevételek egyre jelentősebb részét javasolt a fenntartható fejlődés ökológiai feltételeinek biztosítására fordítani (környezetállapot javítás, zöldövezeti fejlesztések, településarculat rendezése)
- A gazdasági területek feltárását közvetlenül autópályáról vagy főúti kapcsolattal kell biztosítani.

### **I.5.2. Törökbálint Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (2008)**

A település korábbi Integrált Városfejlesztési Stratégiáját 2008-ban hagyták jóvá. A település 2020-ra vonatkozó jövőképe a következő: **Gazdasági és szolgáltató előváros kertvárosi környezettel**

A jövőkép a korábban ismertetett Településfejlesztési Koncepció és a budaörsi kistérség fejlesztési koncepciója alapján került meghatározásra. A jövőkép és a célrendszer a következő szempontok szerint került meghatározva: gazdaság, lakókörnyezeti és életminőség.

## 4.2. Jövőbeni fejlesztési irányok

Jövőkép	GAZDASÁGI ÉS SZOLGÁLTATÓ ELOVAROS KERTVÁROSI LAKÓKÖRNYEZETTEL					
Alapcél	Dinamikusan fejlődő kisváros Budapest kapujában					
Stratégiai célok	A. Gazdaságfejlesztés		B. Lakóköznyezet megújítása		C. Életminőség javítása	
Közvetlen célok	A.1. Gazdasági környezet fejlesztése	A.2. Versenyképesség növelése	B.1. Város- és lakóhelyi rehabilitáció	B.2. Lakóköznyezeti infrastruktúra fejlesztése	C.1. Közösségfejlesztés	C.2. Közszolgáltatások fejlesztése
Stratégiai programok	A.1.1. Üzleti környezet javítása	A.2.1. Emberi erőforrások és a munkaerőpiac összhangjának javítása	B.1.1. Funkcióbővítő rehabilitáció Ófaluban	B.2.1. Út- és járdaépítés, út-, és járdarekonstrukció	C.1.1. Fialat korosztályok letelepedésének támogatása	C.2.1. Új bölcsőde, óvoda és iskola létrehozása, meglévők felújítása
	A.1.2. Gazdaság innovációk támogatása	A.2.2. Alternatív foglalkoztatási formák támogatása	B.1.2. Tömbrehabilitáció	B.2.2. Víz-, csatorna- és gázhálózati, vízvezetési fejlesztések és felújítások	C.1.2. Lakosság számának növekedést támogató lakáspolitiká	C.2.2. Egészségház, egészséghez kapcsolódó tervezések és fejlesztések
	A.1.3. Gazdasági háttérszolgáltatások szervezettség-javítása	A.2.3. Helybeliek helyi munkalehetőségeinek javítása	B.1.3. Közintézmények, közterületek megújítása	B.2.3. Közlekedés ártalmainak csökkentése, közösségi közlekedés fejlesztése, parkolás feltételeinek javítása	C.1.3. Civil kezdeményezések, lokálpatriotizmus ösztönzése	C.2.3. Új városháza kialakítása
	A.1.4. Termelő vállalkozások belterületről történő kitelepítésének támogatása	A.2.4. Gazdasági és más szereplők közti együttműködések növelése	B.1.4. Hagyományörző épület-felújítások támogatása	B.2.4. Közterületek színvonalának emelése, zöldterületek fejlesztése, gyalogos sétányok, játszóterek kialakítása	C.1.4. Környezettudatosságot növelő kezdeményezések támogatása	C.2.4. Szociális gazdaság fejlesztése
	A.1.5. Környezetkímélő gazdasági beruházások támogatása	A.2.5. Településmarketing javítása	B.1.5. Barnamezős területek rehabilitációja	B.2.5. Horgászto létesítése	C.1.5. Vendéglátóegységek városi hangulatot javító megoldásainak ösztönzése	C.2.5. Rekreatív, kulturális jellegű integrált közösségi és szolgáltatási létesítmények és terek kialakítása
	A.1.6. Önkormányzat szolgáltatói jellegének erősítése	A.2.6. Turizmus értéktermelő képességének javítása	B.1.6. Lakóterületi fejlesztések, felújítások	B.2.6. Kerékpárút-, lovasút- és turistaút-hálózat fejlesztése	C.1.6. Közbiztonság javítása	C.2.6. Településüzemeltetés menedzsmentjének javítása

TD11. ábra: Törökbálint IVS jövőbeni fejlesztési irányok (2008)

7. táblázat A stratégiai célrendszer és a városrészek kapcsolata, céljai

		Város- központ	József- hegy	Újtelep, Máv- telep	Tükörhegy és környéke	Annahegy és környéke	Tétfényi fennsík, Pistály és környékük	Hidas és környéke	Vállal- kozási és Szabad- időpark	Kül- terület	
A. Gazdaságfejlesztés	A.1. Gazdasági környezet fejlesztése	A.1.1. Üzleti környezet javítása									
		A.1.2. Gazdaság innovációk támogatása									
		A.1.3. Gazdasági háttérrelátások szervezetheg-javitása									
		A.1.4. Termelő vállalkozások belterületről történő kitelepítésének támogatása	X					X			
		A.1.5. Környezetkímelő gazdasági beruházások támogatása									
		A.1.6. Önkormányzat szolgáltatói jellegének erősítése	X								
	A.2. Verseny-képesség növelése	A.2.1. Emberi erőforrások és a munkaerőpiac összhangjának javítása									
		A.2.2. Alternatív foglalkoztatási formák támogatása									
		A.2.3. Helybeliek helyi munkalehetőségeinek javítása	X					X	X	X	
		A.2.4. Gazdasági és más szereplők közti együttműködések növelése									
		A.2.5. Településmarketing javítása									
		A.2.6. Turizmus értéktérelő képességeinek javítása									
B. A lakókörnyezet megújítása	B.1. Város- és lakóhelyi rehabilitáció	B.1.1. Funkcióbővítő rehabilitáció a belvárosban	X								
		B.1.2. Tömbrehabilitáció	X								
		B.1.3. Közintézmények, közterületek megújítása	X		X		X	X			
		B.1.4. Hagyományörző épület-felújítások támogatása	X								
		B.1.5. Bamamezős területek rehabilitációja	X					X			
		B.1.6. Lakóterületi fejlesztések, felújítások	X	X	X	X	X				
	B.2. Lakókörnyezeti infrastruktúra fejlesztése	B.2.1. Út- és járdaépítés, út-, és járdarekonstrukció	X	X	X	X	X		X	X	
		B.2.2. Víz-, csatorna- és gázhálózati, vízelvezetési fejlesztések és felújítások	X	X	X	X	X	X	X		
		B.2.3. Közlekedés ártalmainak csökkentése, közösségi közlekedés fejlesztése, parkolás feltételeinek javítása	X		X	X	X				
		B.2.4. Közterületek színvonalának emelése, zöldterületek fejlesztése, gyalogos sétányok, játszóterek kialakítása	X		X						
		B.2.5. Horgászto létesítése			X						
		B.2.6. Kerékpárút-, lovasút- és turistautó-hálózat fejlesztése		X			X	X			
C. Életminőség javítása	C.1. Közösségfejlesztés	C.1.1. Fiatall korosztályok letelepedésének támogatása									
		C.1.2. Lakosság számának növekedést támogató lakáspolitiká									
		C.1.3. Civil kezdeményezések, lokálpatriotizmus ösztönzése									
		C.1.4. Környezettudatosságot növelő kezdeményezések támogatása									
		C.1.5. Vendéglátóegységek városi hangulatot javító megoldásának ösztönzése	X		X					X	
		C.1.6. Közbiztonság javítása									
	C.2. Közszolgáltatások fejlesztése	C.2.1. Bölcsöde, óvoda és iskola kialakítása, felújítása	X		X	X	X				
		C.2.2. Egészségház megújítása, bővítése, egészséghez kapcsolódó fejlesztések			X						
		C.2.3. Új városháza kialakítása	X								
		C.2.4. Szociális gazdaság fejlesztése									
		C.2.5. Rekreációs kulturális jellegű integrált közösségi és szolgáltatási létesítmények és terek kialakítása	X		X	X					
		C.2.6. Településüzemeltetés menedzsmenijének javítása	X								

TD12. ábra: Törökbálint IVS célrendszere és a városrészek kapcsolata

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A korábbiakban ismertetett stratégiai programok a következők szerint oszlanak meg az egyes stratégiai célok között:

#### **Gazdasági fejlődés:**

- Gazdasági és szolgáltatási alközpont, köszönhetően a jelentős vállalkezési és foglalkoztatási potenciállal rendelkező, kiépült és erős gazdasági, üzleti, logisztikai, kereskedelmi szolgáltatási és szórakoztatóipari rendszernek;
- Folyamatosan növekszik a hozzáadott érték a város gazdaságában az innovációk, az új megoldások rendszeres alkalmazásának, valamint a magas képzettséget igénylő, helyben előállított szolgáltatások kiemelkedő aránya következtében;
- Rendszerszerűek a gazdaság- és kutatás-fejlesztési, az innovációs szervezetek, az oktatási-képzési intézmények, valamint az önkormányzatok közti elővárosi térségi együttműködések;
- A munkaerő-tartalékok jobb kihasználásával kerül kiszolgáltatásra a munkaerő iránti kereslet, ezáltal magas szintű városban és térségében a foglalkoztatási, megélhetési lehetőség és a szociális helyzet;
- Kiépül és megerősödik a kulturális és szociális gazdaság;
- Szolgáltatói jellegű, feladatait magasabb színvonalon ellátó önkormányzat és közszolgáltatási rendszer támogatja a gazdasági és lakóhelyi felértékelődés folyamatát;
- A turisztikai ágazat bővülő bevételei tükrözik a helyi idegenforgalmi adottságok, valamint a Budapest közelségéből fakadó lehetőségek javuló kihasználását.

#### **Demográfiai változások:**

- Társadalmi-gazdasági szempontból kezelhető mértékben növekvő népességszám, szerkezetében fiatalos, magas státuszú lakossággal;
- Lakókörnyezetére igényes, lokálpatrióta lakóközösségek arányának megemelkedése.

#### **Lakóhelyi környezet:**

- A terjeszkedő városközponti funkciók egyre nagyobb területet foglalnak magukba, amely lehetőséget nyújt a rehabilitációs megújulásra, és ennek révén látványosan javul a városközpont élhetősége;
- Fejlett infrastruktúrával, épített környezettel és kertvárosi adottságokkal rendelkező európai színvonalú szolgáltató kisváros alakul ki Budapest kapujában;
- Ennek részeként megújul, betölti funkcióját és elnyeri méltó környezetét a városközpont, amely a városlakók találkozási helye lesz;
- A rehabilitációs beavatkozások mentén megújul a városközpont lakókörnyezete;
- Új városi szolgáltatási alközpontok jönnek létre;
- A város teljes mértékben kiépített és megújított közműhálózattal rendelkezik;
- A közösségi és egyéni környezettudatosság fokozódása révén csökken a fajlagos energiafelhasználás;
- A tranzitforgalom a város pereméin marad, elkerüli a belső lakóterületeket, ahol a forgalomszervezési változtatások és a közterületi sétálóutcák kialakítása révén jelentősen mérséklődik a forgalom és a környezetterhelés;
- A közösségi közlekedési rendszerek hatékonyan és magas színvonalon működnek, alkalmassá válnak a távolsági és helyi közlekedés többféle közlekedési ágazatot összehangoló szervezésére;
- Látványosan nő a zöldterületek, a sétáló zónák, a játszótérek, a rekreációs és a közösségi célú területek aránya.

#### **Életminőség, társadalmi kohézió:**

- Erős a helyi lakosság civil aktivitása, közösségi kontrollja, lokálpatriotizmusa és identitása, igényes környezetére;



- A köz- és magánjavak folyamatos bővülése jellemzi a várost, annak vállalkozásait és lakosságát;
- A szociális háló erős, a támogatások színvonala magas, a területi és társadalmi egyenlőtlenségek csökkenek,
- A város közszolgáltatási színvonala javul, területi hatóköre kiterjed;
- Sokszínű a kulturális, a közművelődési és a szabadidős programkínálat, amelyek megújult helyszíneken és kibővült közösségi terekben zajlanak;
- Mindenki számára elfogadható a város rendezettsége, köztisztasága és közbiztonságának fejlesztésére való törekvés.

## Törökbálint Város Integrált Városfejlesztési Stratégiájának értékelése

A korábban készült városfejlesztési dokumentumok is megállapították, hogy a városok kiemelt fejlesztéspolitikai megjelenítését e városoknak a térségük versenyképessége meghatározásában játszott kulcsszerepe indokolja. A városok fejlesztésénél korábban is kiemelt szempont volt a társadalmi- gazdasági- környezeti értelemben vett fenntarthatóság érvényesítése, amely a várospolitikában integrált megközelítést igényelt. Elismert tény volt, hogy a városok hozzájárulása a gazdasági növekedéshez a fejlesztési pólusok együttműködő városhálózati rendszerében érvényesül a leginkább. Törökbálint IVS-e elsősorban az egyes városrészekben azonosított akcióterületek fejlesztésére koncentrált.

A stratégia megvalósulását az egyes akcióterületeken a következő táblázat tartalmazza.

Megvalósult?	További szándék?
„I” igen	„V” változatlanul fenntartva
„N” nem	„M” módosítás szükséges a tartalomban
„R” részben	„T” törlendő

### 1. Törökbálint városközpontja

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?	A változás leírása amennyiben módosítás szükséges a 2008-as IVS tartalmához képest
Munkácsy Mihály utca rehabilitációja	R	M	Az eredeti elképzeléssel ellentétben a buszvégállomás kikerült a városközpont területéről a Géza fejedelem útjára és a Munkácsy Mihály utca teljes hosszában biztosított a kétirányú forgalom. A koncepció változása miatt a leendő „Főtér” – Grimm Ferenc tér és Szent István utca közötti szakasz-környezetére új terv készül.
Az OMÜV telephely funkcióváltása	N	M	Az önkormányzat nem érdekelt a terület megvételében, de partner a funkcióváltásban. A telephely értékesítését megkönnyítő szabályozás módosítás folyamatban van. Az OMÜV telephely szomszédságában elhelyezkedő – a hasznosítást megnehezítő - önkormányzati bérlakásokat tartalmazó ingatlan kiváltása az új bérlakás koncepció feladata.
A Munkácsy Mihály u. – Szent István u. – Patak u. – Dózsa György út által	R	M	A jelenlegi városháza helyén épül majd az új városháza. A városháza jobb, több irányú megközelítésére érdekében új úthálózat

határolt tömb hasznosítása	kialakítása tervezett (Munkácsy M. utcát Patak utcával összekötő új feltáró út a jelenlegi önkormányzati parkoló területén). A Kálvária-domb alatti új közpark megvalósításához a szabályozási tervben jelölt közpark övezet területének megvétele/kisajátítása szükséges.
-------------------------------	--

## 2. Égett-völgy, volt lőszerraktár területe

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?	A változás leírása amennyiben módosítás szükséges a 2008-as IVS tartalmához képest
Az Égett-völgy területének fejlesztése	R	M	Pannon székház és feltáró út megvalósult. Árpád-kori település romjai kerültek elő a 3347/6 hrsz.-ú ingatlan területén. Felmerült a terület hasznosítása régészeti parkként, azonban egy ilyen jellegű beruházás finanszírozási háttere kérdéses. Az önkormányzati területek jelentős zöldfelületet igénylő intézmény területek.
A volt Lőszerraktár területének hasznosítása	N	M	Önkormányzatnak nincsenek konkrét fejlesztési terve a területre, mivel az teljes egészében magánterület. A föld alatt található pincerendszer turisztikai, vendéglátó célú hasznosítása potenciális lehetőség.

## 3. Tópark

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?	A változás leírása amennyiben módosítás szükséges a 2008-as IVS tartalmához képest
Tóparki területfejlesztés	N	M	A terület nagy része felszámolás alatt áll. Önkormányzat – a településrendezési tervekben is jelölt - intermodális központ létrehozásában továbbra is érdekelt. A törökbálinti tó (magántulajdon) csapadékvíz tározóként való működtetése elengedhetetlen feladat, melyhez térségi összefogást szorgalmazunk.

## 4. Tükörhegy IV. ütem

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?	A változás leírása amennyiben módosítás szükséges a 2008-as IVS tartalmához képest
Lakóterület-fejlesztés	R	T	A terület jellemzően családi házas és sorházas (Depo és Raktárvárosi út mentén) beépítésű lakóterület. A tükörhegyi lakosság ellátása a közel 8000 m <sup>2</sup> nagyságú Vt övezet területén biztosítható.

## 5. Hosszúréti-patak és környéke

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?	A változás leírása amennyiben módosítás szükséges a 2008-as IVS tartalmához képest
Hosszúréti-patak és környékének fejlesztése	R	M	Az Árpád utcai óvoda megvalósult. A Géza-fejedelem út mellett új közpark kialakítása folyamatban van.

## 6. Kegyeleti park és környéke

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?	A változás leírása amennyiben módosítás szükséges a 2008-as IVS tartalmához képest
Bölcsőde bővítése	N	M	A bölcsőde felújítását és bővítését VEKOP pályázat keretében tervezzük.
Díszpark rehabilitációja	R	M	A Kegyeleti-park és Walla-kripta felújítása a közel múltban megtörtént. A park rehabilitációja folyamatban.

TD3. táblázat: IVS megvalósulása  
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

### 1.5.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Törökbálint Város Önkormányzata és a fejlesztésben érdekelt gazdasági szereplők, vállalkozások között jelenleg az alábbi hatályos településfejlesztési ill. településrendezési szerződések vannak:

1.

tárgy: helyi építési szabályzat módosítása, Pannon út területrész átadás, temető bővítési terület megvétele  
szerződő felek: MED-HOST Kft.  
szerződéskötés: 2007.01.31. (előzményi szerződés) és 2015.06.12.  
készültség foka: helyi építési szabályzat módosítása megtörtént, átadás-átvétel illetve adás-vétel előkészítés alatt

2.

tárgy: Tó-Park területre vonatkozó szabályozás elfogadása, úthálózat és közműfejlesztések fejlesztői finanszírozása, zöldfelületek és park létesítése, kezelése  
szerződő felek: T-DC Ingatlanberuházó Kft.  
szerződéskötés: 2015.02.13.  
készültség foka: helyi építési szabályzat elfogadásra került

3.

tárgy: Tó-Park területre vonatkozó szabályozás elfogadása, telekalakítások elvégzése, úthálózat és közműfejlesztések fejlesztői finanszírozása, zöldfelületek és park létesítése, kezelése  
szerződő felek: Törökbálint-A Ingatlanforgalmazó Zrt.  
szerződéskötés: 2014.12.19.

készültség foka: helyi építési szabályzat elfogadásra került

4

tárgy: Tó-Park területre vonatkozó szabályozás elfogadása, telekalakítások elvégzése, úthálózat és közműfejlesztések fejlesztői finanszírozása, zöldfelületek és park létesítése, kezelése  
szerződő felek: Törökbálint-B Ingatlanforgalmazó Zrt.  
szerződés-kötés: 2014.12.19.  
készültség foka: helyi építési szabályzat elfogadásra került

5.

tárgy: Tó-Park területre vonatkozó szabályozás elfogadása, telekalakítások elvégzése, úthálózat és közműfejlesztések fejlesztői finanszírozása, zöldfelületek és park létesítése, kezelése  
szerződő felek: Tó Vagyonkezelési, Területfejlesztési és Üzemeltetési Kft.  
szerződés-kötés: 2014.12.19.  
készültség foka: helyi építési szabályzat elfogadásra került

6.

tárgy: helyi építési szabályzat módosítása, többszintes védőzöldsáv megvalósítása  
szerződő felek: Biofilter Kft., Rastyl Kft., Deák György, Summainvest Kft., Bruder Márton, Sky-Wave Kft.  
szerződés-kötés: 2015. 06.09.  
készültség foka: helyi építési szabályzat módosítása megtörtént, többszintes védőzöldsáv megvalósítása folyamatban (határidő:2016.12.31.)

7.

tárgy: helyi építési szabályzat módosítása, feltáró utak, közművesítés ingatlantulajdonosi közösség feladata  
szerződő felek: Czégényi-tanya ingatlantulajdonosi közösség  
szerződés-kötés: 2015. 06.02.  
készültség foka: helyi építési szabályzat módosítása megtörtént

8.

tárgy: Fácán utcából nyíló zsákutca megjelenítése a helyi építési szabályzatban, a szabályozással érintett ingatlanrészek térítésmentes átadása közút céljára  
szerződő felek: szabályozással érintett ingatlanok tulajdonosai  
szerződés-kötés: 2014.12.- 2015.02.  
készültség foka: helyi építési szabályzat módosítása megtörtént, telekalakítás folyamatban van

8.

tárgy: Tükörhegy IV. területen található Vt-13 jelű övezet területének megnövelése, áthelyezése Raktárvárosi út mellé, övezeti előírások részbeni módosítása, 2200 m<sup>2</sup> nagyságú tulajdonos/beruházó által elvégzendő közpark fejlesztés, szabályozási terv módosítástulajdonos/beruházó általi finanszírozása  
szerződő felek: Shikun és Binui R.E.D. Substantia Kft.  
szerződés-kötés: 2016.07.29.  
készültség foka: szabályozási tervmódosítás tervezési költségét tulajdonos/beruházó átutalta, helyi építési szabályzat módosítása folyamatban van

## I.6. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

### I.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Az alábbi településrendezési eszközök vannak jelenleg hatályban Törökbálint Város közigazgatási területére vonatkozólag:

1. **Településszerkezeti terv:** 219/2015.(IX.17.) sz. ÖK határozatával elfogadva (továbbiakban: TSZT) (készítette: PESTTERV);
2. **Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv:**
  - o Egységes Szerkezetű Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: jóváhagyva Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelete által (továbbiakban HÉSZ, SZT) (készítette: PESTTERV)

A TSZT és a HÉSZ készítése, a korábbi tervek aktualizálása, felülvizsgálata gyakorlatilag párhuzamosan zajlott. A korszerűsítés elsődleges célja az volt, hogy a 2001-ben jóváhagyott és több ízben módosult tervek az önkormányzati igényeknek és a 2013. január 1-e után hatályos jogszabályoknak megfelelően átdolgozásra kerüljenek, továbbá az időközben elkészült részterületi szabályozások beillesztésre kerüljenek az egységes szerkezetű tervbe. A 2015-ben elfogadott TSZT dokumentáció alátámasztó munkarészeként elkészült Örökségvédelmi hatástanulmány megállapításainak figyelembe vételével készül a koncepció és stratégia.

### I.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, a változások bemutatása

Törökbálint Város Önkormányzata a 219/2015.(IX.17.) sz. ÖK határozatával fogadta el a város szerkezeti tervét. A szerkezeti terv a korábbi állapothoz képest lényegileg nem változott, néhány közúthálózati elem és kisebb-nagyobb területfelhasználási egység módosult. A közúthálózati elemek bővülésének és nyomvonal változásainak fő oka a kedvezőbb településen belüli és településközi kapcsolatok kialakításának igénye. A területfelhasználás változásokat a korábbi terv hatálybalépése óta eltelt időszak gazdasági, társadalmi, jogi környezetének megváltozása indokolta.

#### A TSZT Területfelhasználási rendszere:

Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, különleges területek)

#### *Lakóterületek, lakásigény*

A településen lakók lakásépítési igényeinek leginkább megfelelő családi házas beépítési forma alkalmazását javasolja a terv. Jelentős nagyságú lakóterületek kijelölésére nem került sor, mivel a Tükkörhegy IV. ütem, a József-hegy, vagy akár az Annahegy különféle (kertvárosias, hétvégi házas üdülő) terület-felhasználási besorolású területein még mindig sok telek vár beépítésre. Átsorolások lényegében már korábban is beépítésre szánt területeken történtek meg, jellemzően kertvárosias lakóövezeti átsorolására.

A tervben történő számítás alapján 2025-ig 2.451 db új lakás létesülhet a településen, mely kiemelkedően magas lakásszám növekedést mutat, ezért a terv javasolja, hogy a település egy prioritási sorrend meghatározásával a későbbiekben mindenképpen ütemezze a lehetséges fejlesztéseket, vagy/és a HÉSZ szabályait szigorítsa tovább, ha a lakásszámot és ezen keresztül a népességszámot is szigorú keretek között kívánja tartani.

### *Vegyes területek (településközpont területek és intézmény területek)*

Az egyik legfontosabb változás a korábbi „homogén” településközpont vegyes terület-felhasználási kategóriájának két részre osztása. Ennek megfelelően a város közintézményeit a Vi jelű intézményi terület-felhasználásba, az egyéb korábbi településközpont vegyes besorolású területeit a Vt jelű településközpont terület-felhasználásba sorolták be. A tervmódosítás során új intézményterületté sorolták át a Dulácska környezetében megépült új iskola területét, a Tó Park tó menti területeit. Új településközpont területek kijelölésére is sor került többek között a Munkácsy Mihály u. K-i szakaszán, az Árpád-köz menti ingatlanoknál, a Bajcsy-Zsilinszky u. menti üzletsor és környezetében.

### *Gazdasági területek*

Meglévő és tervezett gazdasági területeinek vonatkozásában olyan feltételrendszert alakítottak ki, amelyben megelőzhető a szomszédos terület egységeken a már meglévő és az újonnan tervezett funkciók egymás melletti létéből fakadó későbbi konfliktushelyzetek. Meglévő gazdasági területek tervezésekor a területek megfelelő -, szükség esetén pontosított szabályozása, a belterületeken lakóterületek között működő zavaró ipari tevékenységek kitelepüléséhez terület biztosítása volt a feladat.

Új gazdasági területek kijelölésénél a terület adottságait és az önkormányzati fejlesztési elképzeléseket figyelembe vették, elsősorban a több helyi munkahely létesítésének (befektetők, foglalkoztatók idevonása) és a helyi adóbevételek növelésének szándéka húzódozott meg.

Korábbi kereskedelmi szolgáltató területek átsorolásával új Gip jelű ipari gazdasági területet a 3330/2 és a 3330/3 hrsz-ú ingatlanok (EISPRO) területén, valamint az M0 Annahegyi pihenője D-i oldalán lévő területen jelölték ki.

### *Üdülő területek*

A terv újonnan tervezett üdülőterületek kialakítására lényegében nem tett javaslatot. A már a hatályos tervben is rögzített hétvégi házas, valamint üdülőházas üdülőterületeken túlmenően kizárólag a Felső-völgyi út menti korábbi kertes mezőgazdasági területeken spontán kialakult üdülőterületek terület-felhasználását rögzítette (jele Üh) kvázi tervezett elemként.

### *Különleges - beépítésre szánt - területek*

Törökbálinton elszórtan több, az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolandó területhasználat alakult ki. A tervben újabb tervezett különleges területhasználat is kijelölésre került.

Tervezett elemként a Köles-dűlőn a korábbi gazdasági terület helyén került kijelölésre egy KJz jelű újkülönleges jelentős zöldfelületet igénylő intézményi területet. A temetők területét az OTÉK terület-felhasználási rendszerének kibővítését követően a beépítésre nem szánt különleges területi kategóriába sorolták át.

Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

### *Közlekedési területek*

Az országos mellékút / települési főút- és az önkormányzati (helyi) gyűjtőúthálózat korrekcióját, valamint új elemek kiépítését javasolta több helyen, a településszerkezeti terv.

### *Zöldterületek*

A kialakítás alatt lévő, tervezett közparkok közé tartoznak a patakmenti területek és a Városközpont. A város távlati zöldfelület bővítési területként számol az M7-es autópálya fölötti második szintű terület-felhasználásként a Kazinczy utca és a Köztársaság téri gyalogos híd közötti szakaszon az autópálya szakasz esetleges későbbi teljes lefedését követően kialakuló területtel. A közterületeken az előzőeken túl további zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok.

### *Erdőterületek*

A terv több helyen tervezi jelenleg mezőgazdasági művelésű területeken új védelmi és közjóléti erdőterületek kijelölését. Ezek között a nagyobb kiterjedésű tervezett erdőterületek a következő településrészekben találhatóak: Levendulás területe, a Róka-hegy és Kerek-domb környéki területek, Virág-tanya és Diódsi határ közelében. A tervezett erdőterületek megvalósulása esetén jelentős mértékben nő a település erdőállománya.

### *Mezőgazdasági területek*

A mezőgazdasági területeket érintő tervjavaslatok jellemzően a területek csökkenéséről szólnak, mivel az új beépítésre szánt terület és erdőterületi kijelölések többnyire mezőgazdasági terület rovására történnek.

Tervi szinten egyetlen nagyobb kiterjedésű területrész van, ahol „új” mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. Illetve ez sem új kijelölés, mivel a Szarvas-mező területe (a különleges gyepmesteri telepterületével és a budaörsi temető korrekciójával együtt) a meglévő adottságok figyelembe vétele miatta korábban tervezett erdőterületi és különleges besorolásokból, a jelenlegi használatnak megfelelően mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra. Ehhez hasonlóan a Pistályban lévő 7802 és 7803 hrsz-ú ingatlanok területe is mezőgazdasági besorolásba kerültek vissza a korábbi gazdasági besorolásból.

### *Vízgazdálkodási területek*

A terv a vízgazdálkodási területek vonatkozásában már régóta esedékes, jelentős fejlesztéseket jelöl. Mindkét tározó a Hosszúréti-patakon került kijelölésre, a nagyobb térfogatú a Törökbálint belterület utáni szakaszon (Pistály alatt), míg a kisebbik az M7 előtti patakmeder mentén (Auchan áruház területei alatt). Ezen területek már a hatályos tervben is szerepeltek, most csak kisebb területi lehatárolás módosítása történt a Pistály alatti tározónál. Ezen túlmenően a város számára kiemelt fontossággal bír, hogy a Törökbálinti-tó záportározóként való üzemeléséhez szükséges fejlesztések mielőbb megtörténjenek.

### *Természetközeli területek*

A természetközeli területek új terület-felhasználási kategóriaként kerültek kialakításra, melyet az OTÉK módosítása tett lehetővé és elsősorban az ehhez hasonló területekre kívánja alkalmazni. Ezek kisebb részben a Tó Park területén, nagyobb részben a Tétényi-fennsík területén találhatóak.

### *Különleges - beépítésre nem szánt - területek*

A különleges - beépítésre szánt - területek leírásával összhangban a temetők (KbT) területét az OTÉK terület-felhasználási rendszerének kibővítését követően a beépítésre nem szánt különleges területi kategóriába sorolták át. Egyéb új beépítésre nem szánt különleges területfelhasználás kialakítására a tervezett temető bővítéseket leszámítva a Tó Park területén és különleges zöldfelületi és parki besorolással (KbZp) került sor.

### A tervmódosítás során tervezett új közlekedési hálózati elemek:

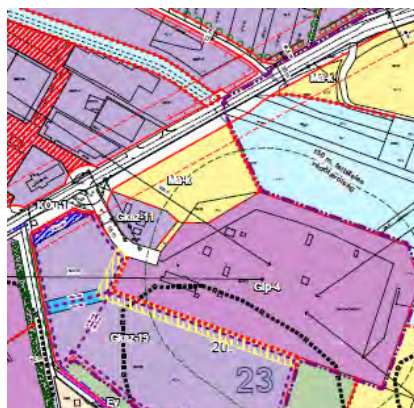
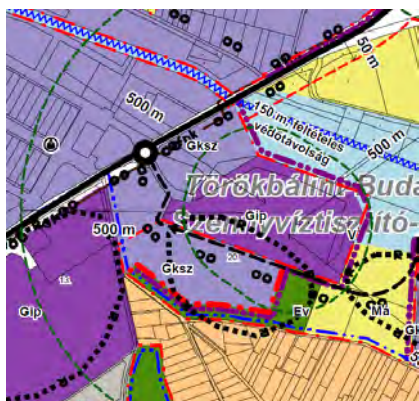
- Kijelölésre került az újonnan kialakítandó intermodális központ elhelyezésére számításba vehető hely a Tó Park területén.
- 8103 j. ök út Érd közeli szakasza és az M7 autópálya közötti közvetlen kapcsolatot megteremtő újútszakaszok
- Az Égett-völgynél induló tehermentesítő út hiányzó -, a Tükörhegy IV. és a Depo határán haladó- a korábbi iparvágány területén tervezett szakasza
- A hatályos változathoz képest módosított nyomvonalon került ábrázolásra a tehermentesítő út É-i szakasza
- A Raktárvárosi út 2x2 sávossá való bővítése
- Tó Parknál a tervezett belső fő gyűjtőutak nyomvonala, valamint a meglévő és tervezett külső közlekedési kapcsolatok
- Új elemként jelöli a terv a budaörsi temetőtől a Budaörs-törökbálinti szennyvíztisztítóig a Pistály kiszolgálóútcai forgalmának kivezetésére a Pistályi utcát és a szennyvíztisztítótól délre tervezett utat
- Téglagyárnál tömbáttöréssel tervezett új út nyomvonala
- új útszakasz létesítése Érd, Iparos utca és az SCB között az Ida-majorkörnyezetében.

- Az elővárosi vasút / metró nyomvonala
- Új kerékpárút hálózat az M1 autópálya alatti átvezetéssel a felhagyott vasúti aluljáró (ún. Prékó aluljáró) és a felhagyott gyalogos aluljáró területén

A TSZT és a SZT közötti területfelhasználási eltérések:

Településszerkezeti terv részlet	Szabályozási terv részlet





A fent felsorolt terület-felhasználás változtatási elképzelések megvalósulásáig az érintett átsorolásra tervezett, új beépítésre szánt területeket változatlanul a jelenlegi művelési águknak megfelelően kell hasznosítani. A tervezett átsorolások egy részének végrehajtására, az átminősítésre kijelölt területek belterületbe vonására, építési célú igénybevételére, új építési övezeti átsorolására – a jogszabályokban rögzítettek miatt - csak szabályozási terv elkészítése és jóváhagyása után kerülhet sor.

A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. továbbterveztetés, előközművesítés, egyéb infrastruktúra fejlesztés) a beruházások megvalósítása előtt, a területtulajdonosok tehervállalásával kell biztosítani. Az előírt közműellátás biztosítása érdekében a területtulajdonosokkal szerződést kell kötni a közművek megvalósítására. Belterületbe vonás csak akkor lehetséges, ha az érintett területek belterületbe vonásának és fejlesztésének anyagi terheit a területtulajdonosok az önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban vállalták (pl. továbbterveztetés, közművesítés, közintézmény, bővítés stb. költségei). Az egyes részterületi szabályozási tervek önkormányzati jóváhagyását megelőzően, a részterületi szabályozási tervekhez kötődően az érintett fejlesztésben érdekeltekkel kötött külön (településrendezési) szerződésekben gondoskodni kell a tervezések kapcsán kiadódó védősávok, védőterületek területbiztosításáról, a növénytelepítések, egyéb járulékos létesítmények, műtárgyak megvalósításáról, továbbá e területek és létesítmények későbbi üzemeltetési költségeinek rendezéséről. A fejlesztési területek valós felhasználásnak ütemezését, az egyes később elkészítendő szabályozási tervek fokozatos jóváhagyásával, az egyes elképzelések aktualitásának függvényében esetleg kívánja megszabni az önkormányzat.

A szerkezeti terv és szabályozási terv területfelhasználási rendszerében kialakult eltérések közül a legfontosabb az Annahegyi pihenőnél kialakításra kerülő gazdasági-ipari terület. Ez a helyszín ideális lehet az ipari termelő tevékenységek folytatására, mivel nincs a közelben olyan lakóterület, melyet zavarhatna.



TD13. ábra: Törökbálint TSZT „Fejlesztési javaslat”

## I.7. A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA

Törökbálint város társadalmi helyzetének bemutatása kitér a település népesedési (pl. természetes szaporodás, vándorlás) és demográfiai (pl. iskolázottság, nemzetiségi összetétel) folyamatainak elemzésére, valamint a helyi lakosság munkaerő-piaci pozíciójának értékelésére a foglalkoztatási és a jövedelmi viszonyokon keresztül. Az életminőség vizsgálata a lakásállomány összetétele és a városi zöldfelületek aránya alapján történik meg. A statisztikai elemzések összehasonlítási alapja legtöbb esetben a Pest megyei és az országos, részben a fővárosi szint, de a rendelkezésre álló adatok alapján ahol lehetőség van, ott az elemzés foglalkozik a város Érdi járásban betöltött szerepének értelmezésével. Ennek lényege, hogy bizonyos folyamatok esetében (pl. népességszám változása, vándorlás alakulása) Érd mint járásközpont szintén megjelenik viszonyítási szempontként, de Törökbálint összehasonlításra kerül a járás többi településével is.

### I.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

#### Lakónépesség

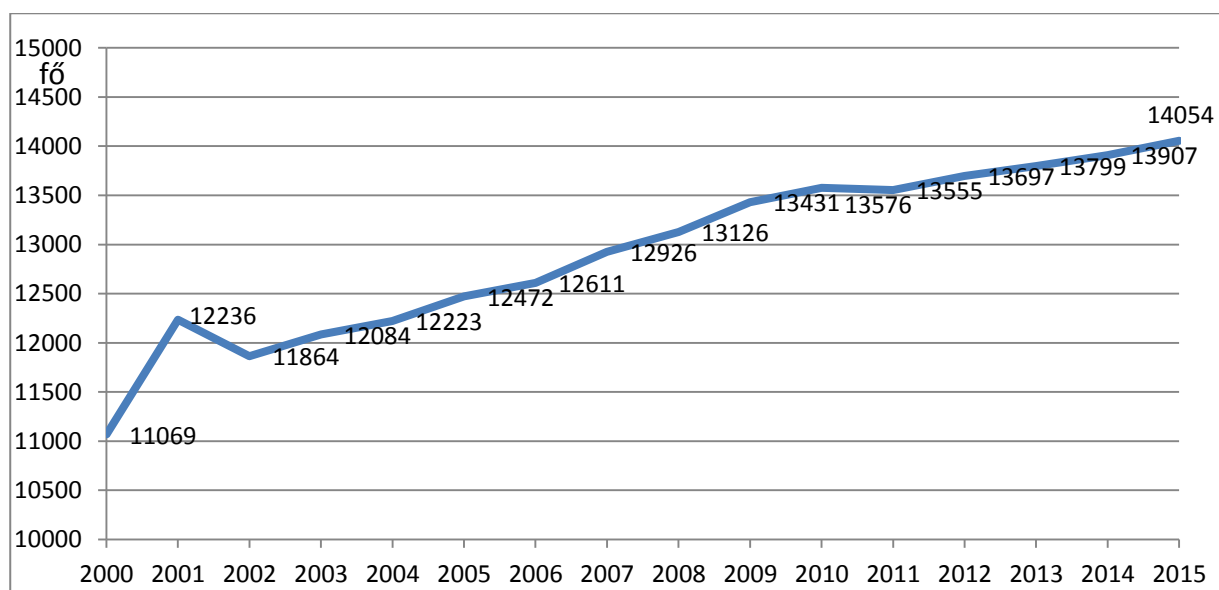
A város területe 29,30 km<sup>2</sup>, lakónépessége 12.841 fő (2011), népsűrűsége 436,8 fő/km<sup>2</sup>, amely az országos átlag – 105 fő/km<sup>2</sup> – négyszerese. Magas népességkoncentráció jellemző a város közelebbi és távolabbi környezetére, lényegében az egész Érdi járásra, amely a budapesti agglomeráció nyugati szektorában található. Törökbálint lakónépességének növekedése folyamatos és dinamikus volt 1990 után: 1990 és 2011 között 3.382 fővel nőtt a lakónépesség száma. Az elmúlt negyven évben csak 1980 és 1990 között volt tapasztalható 1.120 fős népességcsökkenés. A legerőteljesebb népességnövekedés 1990 és 2001 között volt megfigyelhető, de ennek dinamikájától csak öt százalékponttal marad el a 2001 és 2011 között bekövetkezett népességyarapodás üteme. A település lakónépessége a 2001. és 2011. évi népszámlálás között 1.563 fővel gyarapodott. (T1. táblázat) A törökbálinti lakónépesség növekedésének üteme 1990 után meghaladta az országos és a Pest megyei átlagot, 2001 és 2011 között pedig a járásközpont átlagát is. A lakónépesség 1990 utáni folyamatos növekedése, a budapesti szuburbanizáció felgyorsulásával magyarázható.

Terület	1970	1980	1990	2001	2011
Törökbálint (fő)	8571	10579	9459	11278	12841
Előző időpont arányában (%)	-	123,4	89,4	119,2	113,9
Járásközpont (Érd)	-	132,4	104,8	130,6	112,5
Pest megye	-	110,8	97,5	114,1	112,3
Budapest	-	102,9	97,9	88,2	97,3
Magyarország	-	104,0	96,9	98,3	97,4

T1. táblázat: A település lakónépességének hosszabb távú trendjének vizsgálata (fő) (%)

Forrás: KSH Népszámlálás 2011.

Törökbálint lakónépessége 2000-2015 között folyamatosan növekedett (T1. ábra). A népességszám 2000-ben már 11.000, 2002-ben 12.000, 2008-ban 13.000, 2015-ben pedig 14.000 fő feletti volt. A legnagyobb mértékű növekedés 2000-2001 között volt tapasztalható 1.167 fővel. 2001-2002 között 372 fővel csökkent a város lakónépességének száma. Azonban 2003 óta kismértékű, egyenletes, de folyamatos volt a lakónépesség növekedése. Rövid stagnálás 2009-2013 között figyelhető meg. 2000-2015 között összesen 2.987 fővel nőtt Törökbálint lakónépessége. Az Érdi járásban Érd és Százhalombatta után Törökbálinton élnek a legtöbben (T2. ábra).



T1. ábra: A lakónépesség száma Törökbálinton 2011-2015 (fő)  
Adatok forrása: Önkormányzati adatszolgáltatás

A törökbálinti lakónépesség 1990 utáni folyamatos növekedése arra enged következtetni, hogy ez a népességnövekedés a jövőben is fennálló demográfiai folyamat lesz. A népességnövekedés jövőbeli ütemét számos tényező befolyásolja, pl. fiatalok gyermekvállalási kedve (termékenység), várható élettartam, természetes népesedési folyamatok (születések és halálozások), beköltözések és kiköltözések különbsége (vándorlás), lakás- és házépítések száma, ingatlanpiaci folyamatokra ható állami támogatások stb.

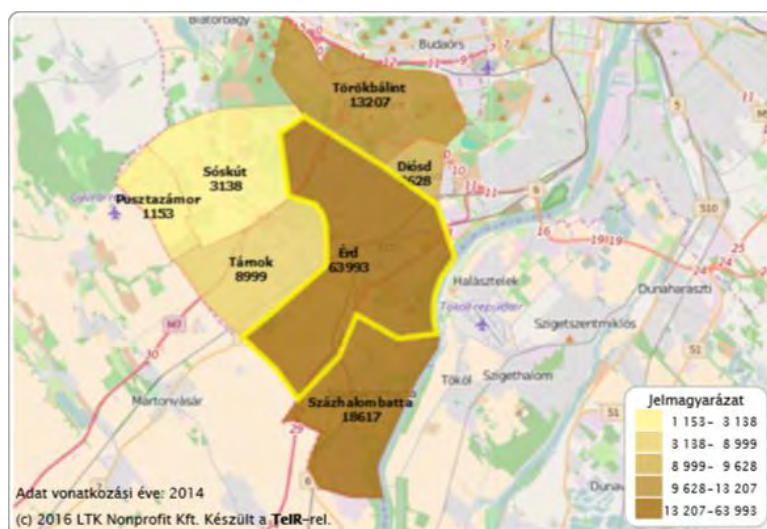
Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (2014) tartalmaz egy népesség előreszámítási prognózist a hazai településekre 2010-2021 közötti időszakra vonatkozóan. (T3. ábra) (Forrás: Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió 2014, számítások: Prodemo Bt.)

A számítás alapján a prognosztizált népességszám-változás Törökbálinton 10,01-57,67% között fog alakulni 2010-2021 között. Ez azt jelenti, hogy min. 10%-kal nő a lakosságszám 2021-re, ami 14.125 főt jelent (kb. 1.284 fős növekedés). Az előrejelzés felső határa szerint max. 58%-os lesz a népességnövekedés, ami 2021-re 20.288 fős népességszámot jelent (7.447 fős növekedés). A minimális és a maximális népességnövekedés átlaga 4.365 fős növekedést jelent, amely szerint a város népességszáma 2021-ben 17.206 fő lehet. 1990 és 2011 között 21 év alatt összesen 3.382 fővel gyarapodott a város népességszáma, akkor feltételezhető, hogy 2021-ig a népességnövekedés további üteme nem fogja eredményezni azt, hogy a város népességszáma elérje a 20.000 főt.

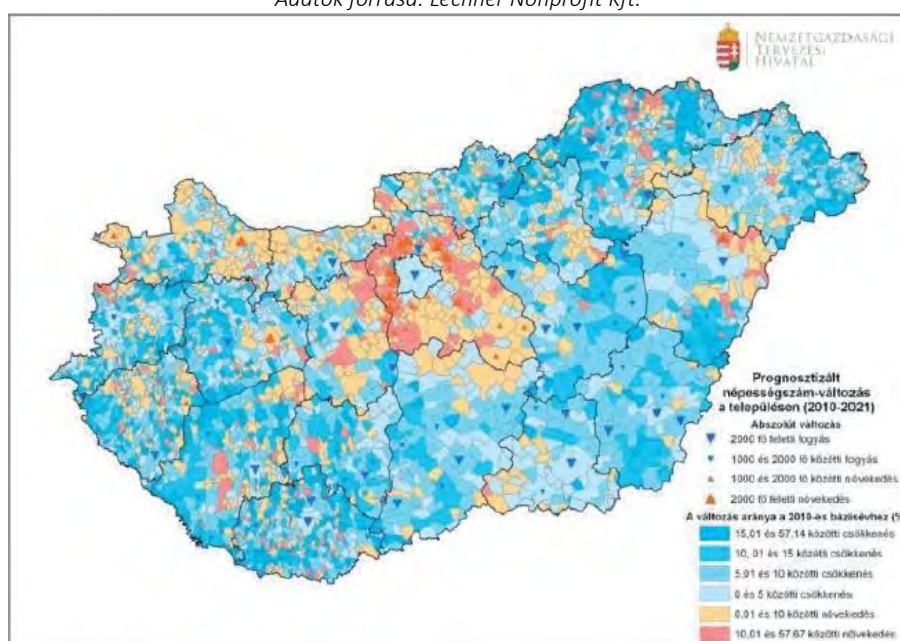
Az OFTK 2014 számítási módszertanát alapul véve 2015-2030 a következő népesség-előrejelzések lehetnek meghatározóak:

- **10%-os minimális népességnövekedés** 2015-2030 között: ez kb. 1405 fős növekedést jelent, amelynek eredménye, hogy **2030-ra 15.459 fő lehet a város népességszáma.**
- **58%-os maximális népességnövekedés** 2015-2030 között: ez kb. 8.151 fős növekedést jelent, amelynek eredménye, hogy **2030-ra 22.205 fő lehet a város népességszáma.**
- **34%-os átlagos népességnövekedés** 2015-2030 között: ez kb. 4.778 fős növekedést jelent, amelynek eredménye, hogy **2030-ra 18.832 fő lehet a város népességszáma.**

Az OFTK 2014 módszertana alapján végzett kalkuláció is jelzi, hogy 2030-ig a város népességszáma –a jelenlegi és a múltbeli népességnövekedési tendenciákat változatlanul tartva – nem fog 20.000 fő fölé növekedni.



T2. ábra: A lakónépesség száma az Érdi járásban 2014-ben (fő)  
Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.



T3 ábra: Demográfiai prognózis a településekre 2010-2021 (%)  
Forrás: Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió 2014. 50. oldal, számítások: Prodemo Bt.

Törökbálint korábbi településfejlesztési stratégiája (IVS 2008) megállapította, hogy Törökbálint Budapest közvetlen közelében kedvelt célpont a fővárosból kiköltözők számára. Az 1990-es években a népességnövekedést a budapesti szuburbanizáció felgyorsulása eredményezte, és Törökbálinton az önkormányzatiság révén vonzó lakóhelyek kialakítására nyílt lehetőség. (Forrás: IVS 2008)

### Korösszetétel

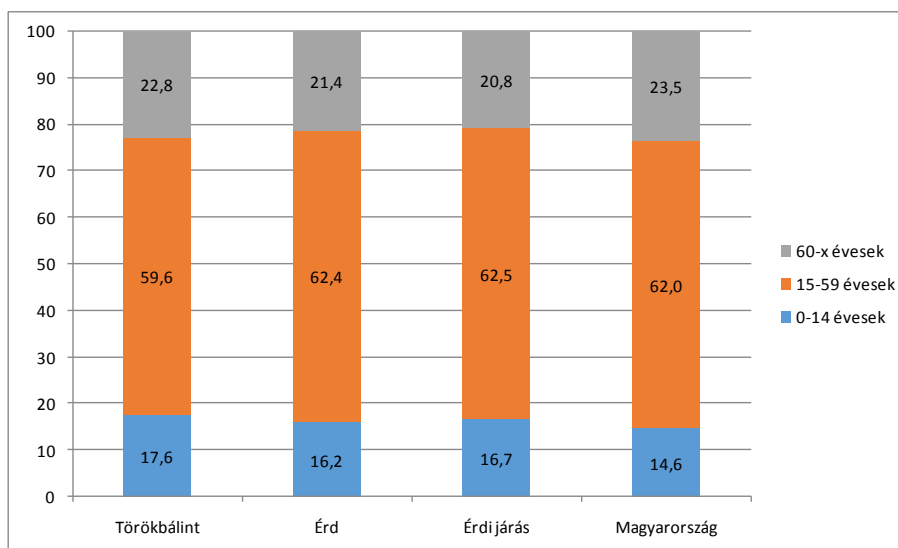
Törökbálinton a folyamatos népességnövekedés a viszonylag kedvező népesség korösszetétellel párosul. (T4. ábra) Ugyan a 60 év felettek aránya néhány százalékponttal magasabb, mint a 14 év alattiak aránya, mégis a városban a fiatalkorúak részaránya kedvezőbben alakul Érdhez, a járáshoz és az országos átlaghoz képest. Tehát, a helyi lakónépességen belül számottevő a fiatalok jelenléte. Az időskorú népesség aránya (22,8%) megfelel az országos átlagszintnek, de kismértékben meghaladja az érdi és a járási átlagot. A 15-59 év

közöttiek aránya 59,6%, ami alacsonyabb részarányt jelent a járásközponthoz, a járáshoz és az országos átlaghoz képest is: átlagosan két-három százalékponttal tér el azoktól, vagyis kisebb arányban vannak jelen a városban az aktív korúak.

A korábbi IVS-ben - a 2001. évi népszámlálás alapján - a város lakónépessége korösszetételére vonatkozó helyzetkép számottevően megváltozott tíz év alatt. A fiatalok aránya (16,3%) egy százalékponttal növekedett 2011-re. A 15-59 év közöttiek aránya viszont 65,6%-ról 59,6%-ra csökkent, ami hat százalékpontos csökkenést jelent. Az időskorúak aránya pedig 18,1%-ról 22,8%-ra emelkedett tíz év alatt, ami közel öt százalékpontos növekedés. (T2. táblázat)

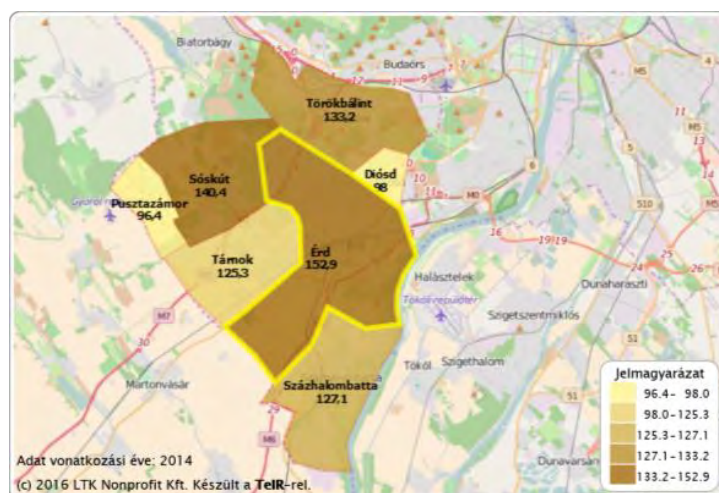
Terület	Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya	Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya	Lakónépességen belül a 60-X évesek aránya
Törökbálint	16,3	65,6	18,1
Érd	17,7	65,4	17,0
Érdi járás	17,8	66,0	16,1
Magyarország	16,6	63,0	20,4

T2. táblázat: A lakónépesség korcsoportok szerinti megoszlása 2011-ben (%)  
Adatok forrása: KSH Népszámlálás 2011, Lechner Nonprofit Kft.



T4. ábra: A lakónépesség korcsoportok szerinti megoszlása 2011-ben (%)  
Adatok forrása: KSH Népszámlálás 2011, Lechner Nonprofit Kft.

A népesség korösszetételéről fontos információhordozó az öregségi mutató, amely megmutatja, hogy egy fiatalokúra hány időskorú jut. Ennek értéke a városban 2001-ben 110,8%, míg 2014-ben 133,2% volt, ami azt jelenti, hogy az előregedés előrehaladott demográfiai jelenség a városban, és jelentős mértékű az időskorúak aránya a helyi népességen belül, ami ráadásul folyamatos növekedést mutat. Az öregedési mutató jelenlegi értéke a harmadik legmagasabb a járásban Érd (152,9%) és Sósút (140,4%) után. (T5. ábra) A 2014-es adatok alapján az öregségi mutató országosan 171%, az Érdi járásban 137,9%, Érden pedig 152,9% volt, amelyeknél Törökbálint értéke alacsonyabb volt (133,2 %).

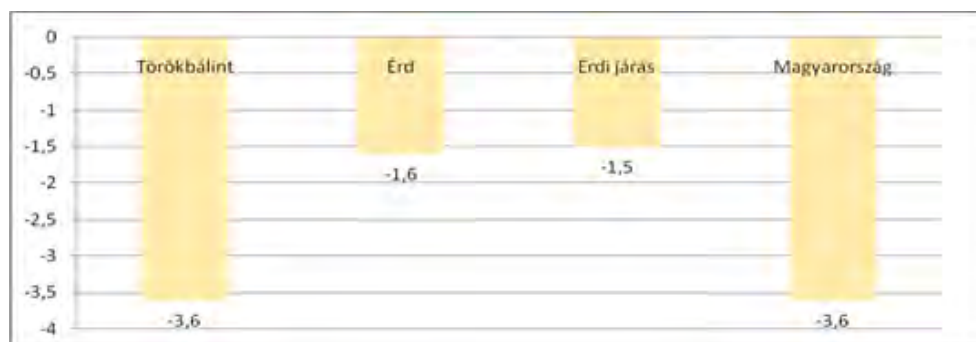


T5. ábra: Öregségi mutató az Érdi járásban 2014-ben (száz 0-14 évesre jutó 60-x éves) (%)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

Össességében Törökbálint lakónépességének korösszetételében meghatározó a fiatakorúak jelenléte, hosszú távon cél ennek a korosztálynak a helyben tartása. A középkorú népesség arányában bekövetkező csökkenés felhívja a figyelmet a gazdaságilag aktív korú népesség esetleges foglalkoztatási problémáira. Az idősödés folyamata kibontakozóban van, vagyis a jövőben az időskorúak részarányának további emelkedése az idősellátás intézményrendszerének megerősítését vetíti előre.

### Népesedés

Törökbálint természetes népesedési helyzetét alapvetően a természetes fogyás határozza meg, azaz évről évre a halálozások aránya meghaladja az élveszületések arányát. Ez a demográfiai jelenség egyrészt megfelel az országos tendenciáknak. A természetes fogyás mértéke a városban 2014-ben éppen azonos volt az országos szinttel (-3,6 ezrelék), de ez egy kiugróan magas érték, ami több mint a duplája az Érdnek, illetve közel két és félszerese az Érdi járásban tapasztaltaknak. (T6. ábra) Törökbálint természetes fogyásának mértékét az Érdi járásban Sósút (-3,8 ezrelék) és Pustazámor (-5,2 ezrelék) haladja meg. (Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.)



T6. ábra: Természetes fogyás 2014-ben (ezrelék)  
Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.

A természetes és a tényleges szaporodás hosszabb távú trendjét vizsgálva megállapítható, hogy Törökbálinton egyszerre figyelhetők meg kedvező és kedvezőtlen demográfiai jelenségek. (T3. táblázat) A természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg alakulásában a fordulópont a rendszerváltozás idején következett be. Ennek megfelelően 1990 előtt kismértékben, de a természetes szaporodás pozitív egyenlegű volt, tehát többen születtek a településen, mint ahányan meghaltak, ugyanakkor többen vándoroltak el a településről, mint ahányan beköltöztek oda: összességében a tényleges szaporodás a népességnövekedést bizonyította 1980 és 1989 között. 1990 után a természetes fogyás vált meghatározóvá a helyi népesedési folyamatokban: ennek mértéke 1990 és 2001 között nagyobb volt, mint 2001 és 2011 között. Mindezek mellett a

kedvezőtlené váló természetes szaporodás mellett 1990 után a vándorlási különbségben kedvező változások következtek be Törökbálinton: összességében az elmúlt több mint 20 évben többen költöztek be a városba, igaz, ennek mértéke lelassult 2001 és 2011 között az 1990 és 2001 közötti időszakhoz képest.

A korábbi IVS is felhívta már arra a figyelmet, hogy Törökbálinton változékonyak a természetes népesedési folyamatok, amelyeket jelentősen befolyásol a beköltözők korösszetétele, a családok gyermekvállalási kedve, valamint az előregedés mértéke. (Forrás: IVS 2008)

Mutató	1980-1989	1990-2001	2001-2011
Élveszületések száma (fő)	1218	1187	1451
Halálozások száma (fő)	1169	1365	1507
Természetes szaporodás, fogyás (fő)	49	-178	-56
Vándorlási különbség (fő)	-1169	1997	1619
Tényleges szaporodás (fő)	1120	1819	1563

T3. táblázat: A természetes szaporodás és vándorlási egyenleg hosszabb távú trendjének vizsgálata Törökbálinton  
Forrás: KSH Népszámlálás 2011.

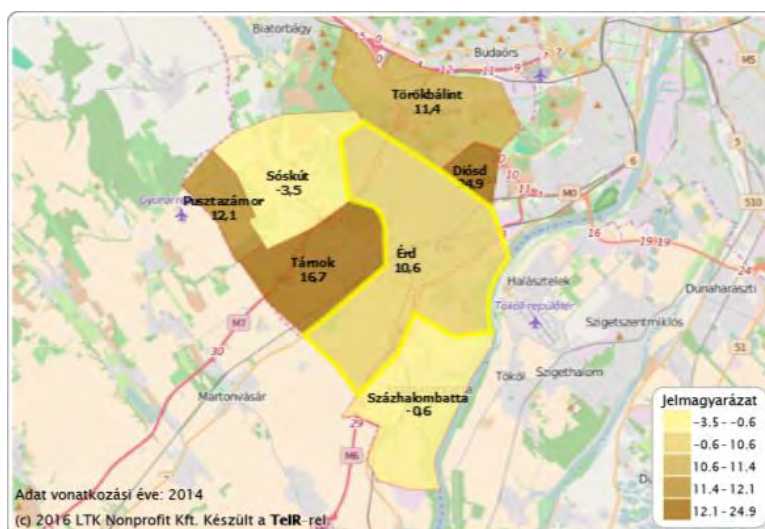
## Vándorlás

A korábbi IVS is megállapította, hogy az 1990-es évek második felétől felerősödött a beköltözések száma Törökbálintra, amelynek legintenzívebb időszaka a 2000-es évek közepéig tartott. A beköltözők között nagy számban voltak fiatal felnőttek, fiatal családok. (Forrás: IVS 2008) A 2014-es adatok alapján megfigyelhető, hogy Törökbálint vándorlási egyenlege meghaladja Érd és az Érdi járás értékét. (T4. táblázat) Ugyanakkor a város a középmezőnyhöz tartozik a járásban, hisz például a vándorlási egyenleg Diósdon tapasztalt mértéke több mint a duplája a törökbálinti értéknek. (T5. ábra)

Terület	2014
Törökbálint	11,4
Érd	10,6
Érdi járás	10,2

T4. táblázat: A vándorlási egyenleg 2014-ben (állandó, ideiglenes együtt) (ezrelék)  
Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.





T7. ábra: A vándorlási egyenleg az Érdi járásban 2014-ben (ezrelék)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

## Családszerkezet

Törökbálinton a 2011. évi népszámlálási adatok alapján 3.583 családot regisztráltak 2011-ben. (T7. táblázat) A családok 69%-a gyermekes, viszont a gyermekes családok 28%-a egyszülős típusú, azaz a szülő egyedül neveli gyermekét, gyermekeit. Ezek az arányok jobban alakulnak a városban, mint az országban, illetve nagyjából megfelelnek a járásközponti és a Pest megyei értékeknek. A családszerkezet kifejezetten jobban alakul a városban, mint Budapesten, ahol a családok 63%-a gyermekes, és a gyermekes családok 39%-a egyszülős. Törökbálinton a családok száma 3.198 volt 2001-ben, amely azt jelenti, hogy tíz év alatt 385-tel nőtt a családok száma. Ez részben köszönhető a beköltöző fiatal családoknak is. Az országos, megyei és járási tendenciákkal szemben a városban kevesebb a gyermek nélküli, illetve az egyszülős típusú családok száma.

Terület	Egy szülő + gyermek(ek) típusú családok száma összesen	Gyermekek családok száma	Gyermek nélküli családok száma	Családok száma összesen
Törökbálint	694	2488	1095	3583
Járasközpont (Érd)	3302	12302	5730	18032
Pest megye	61375	232334	104955	337289
Budapest	109764	284131	168774	452905
Magyarország	536614	1777740	935640	2713380

T5. táblázat: Családszerkezet alakulása (2011) (fő)  
Forrás: KSH Népszámlálás 2011.

## Nemzetiségek

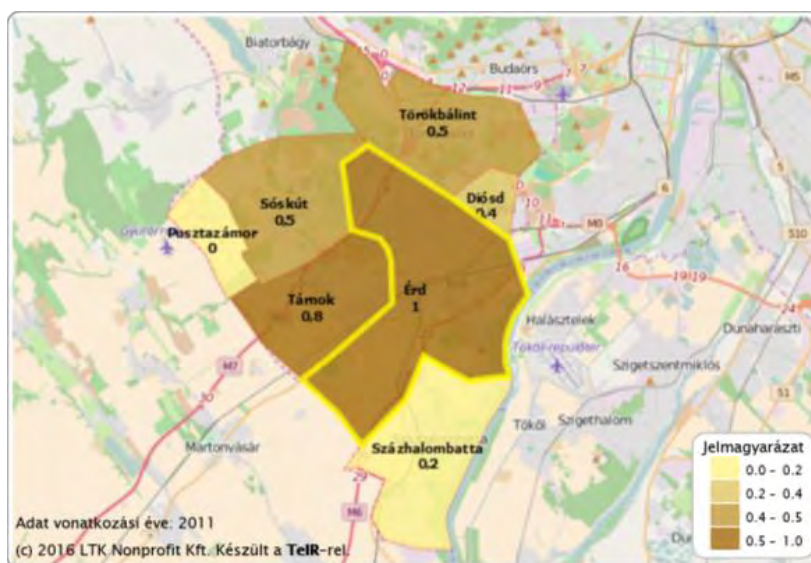
Törökbálinton a 2011. évi népszámlálás során összesen 888 fő vallotta magát valamilyen hazai nemzetiséghez tartozónak, amely a lakónépesség 6,9%-a: ez jelentős mértékben meghaladja az országos, Pest megyei és járási átlagokat, amelyek esetében általában a népesség két-három százaléka nevezte meg magát hazai nemzeti kisebbséghez tartozónak a népszámlálás során. A 2001. évi népszámlálás során még csak 4,2% nevezte meg ugyanezt a városban. A járásban még Sósokúton (5,9%), Diósdon (4,6%) és Tárnokon (4,0%) volt magas a hazai nemzetiséghez tartozók aránya 2011-ben, amely Érd (2,7%) és a járás (3,4%) átlagát is jelentősen meghaladta. (Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.)

Legtöbben a német nemzetiséghez tartoznak (670 fő, 5,2%). A német mellett román, cigány, bolgár, lengyel, szerb és szlovák nemzetiséghez tartozónak vallották magukat a legutóbbi népszámlálás során a nemzetiség, az anyanyelv, vagy a családban használt nyelv alapján. (T4. táblázat)

Terület	Német	Román	Cigány	Bolgár	Szlovák	Szerb	Lengyel
Törökbálint	670	69	63	14	14	13	12
Járasközpont (Érd)	824	419	650	39	54	54	58
Pest megye	1833	5649	20719	1052	7463	1620	30176
Magyarország	13337	35641	315583	5599	35208	9485	185696

T6. táblázat: Nemzetiség, anyanyelv, vagy családban használt nyelv (2011) (fő)  
Forrás: KSH Népszámlálás 2011.

Törökbálinton a 2011. évi népszámlálás során 63 fő vallotta magát cigánynak (0,5%), amely a járásban egyike a legkisebb értékeknek. (T8. ábra). A városban Német, Roma és Román Nemzetiségi Önkormányzat működik.



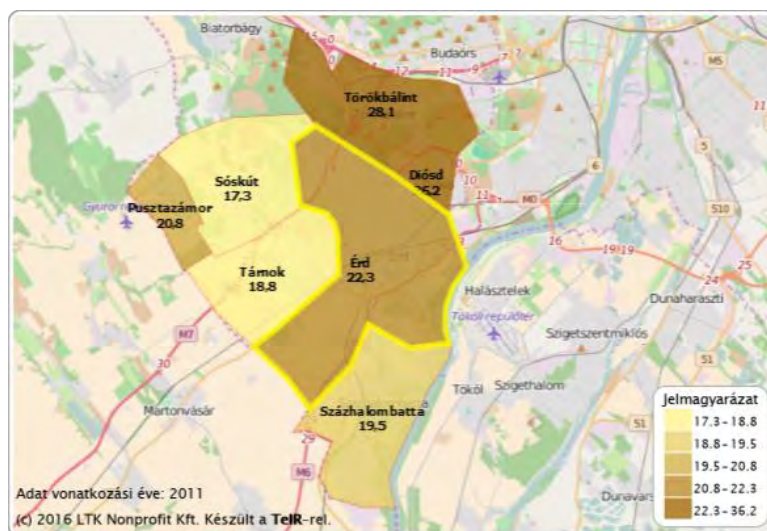
T8. ábra: A cigány (romani, beás) etnikai kisebbséghez tartozó népesség aránya az Érdi járásban (2011) (%)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

### Iskolázottság

A lakónépesség iskolai végzettség szerinti megoszlása kedvező képet mutat Törökbálinton a 2011. évi adatok alapján. (T5. táblázat) A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők az aktív korúakon (15-59 évesek) belül aránya jóval elmarad az országos átlagtól, de egy százalékponttal alacsonyabb Érd értékénél is. Az Érdi járásban az alacsony iskolai végzettségűek legkevesebb éppen Törökbálinton (9,5%), valamint Százhalombattán (9,6%) és Diósdon (5,1%) élnek. A helyi lakosság 30%-a rendelkezik érettségivel, bár ez számukra a legmagasabb iskolai végzettség is. Ez nagyjából megfelel a járásközponti és az országos átlagnak. A felsőfokú végzettségűek aránya 28% a városban, ami kimagasló országosan és a járásban is: Érden ehhez képest hat százalékponttal alacsonyabb a diplomások aránya. Az Érdi járásban Diósdon legmagasabb az egyetemi, főiskolai diplomával rendelkezők aránya a 25 évesnél idősebbek között (36,2%) (T9. ábra). **A vándorlási egyenleg és az iskolai végzettség adatait összehasonlítva megállapítható, hogy Törökbálint a magasabb iskolai végzettségűek számára beköltözési célpont.**

Terület	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	Érettségivel mint legmagasabb iskolai végzettséggel rendelkezők a 7 éves és idősebbek arányában	Egyetemi, főiskolai oklevéllel rendelkezők a 25-x népesség arányában
Törökbálint	9,5	30,4	28,1
Járasközpont (Érd)	10,8	32,0	22,3
Magyarország	14,7	27,5	19,0

T7. táblázat: Iskolai végzettség alakulása (2011) (%)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.



T9. ábra: A felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában az Érdi járásban (2011) (%)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

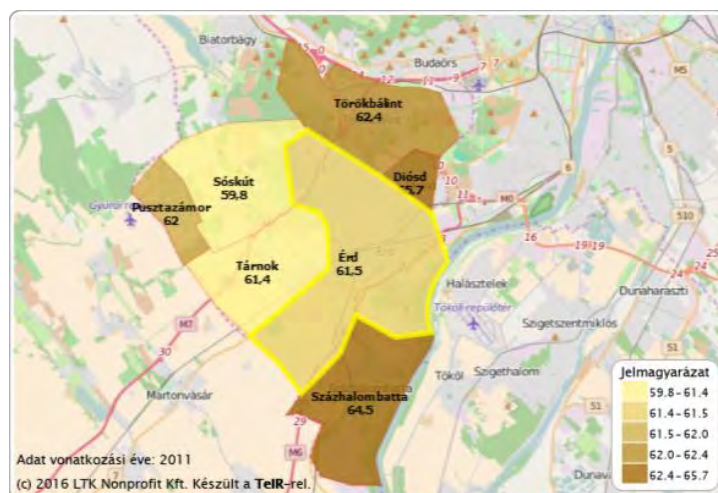
### Foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok

A foglalkoztatottak aránya a 15-64 év közöttieknél 59,7% volt 2001-ben, amely 2011-re 62,4%-a emelkedett Törökbálinton. Ez az arány magasabb, mint Érd és Magyarország átlaga, és az Érdi járás átlagának felel meg. (T6. táblázat) Az Érdi járásban legmagasabb a foglalkoztatottak aránya Diósdon (65,7%), Százhalombattán (64,5%), Pustazámoron (62%) és Törökbálinton (62,4%). (T10. ábra) A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 2001-ben és 2011-ben 30% volt, ami megfelel a járási átlagnak, de jelentősen alacsonyabb az országos átlagnál. Az aktív korú – 15-64 év közötti – népesség legalább kétharmada foglalkoztatott Törökbálinton, ezért jövedelemmel is rendelkezik. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak megoszlása az aktív korúak arányában 21,2% volt Törökbálinton 2012-ben, amely a második legalacsonyabb érték az Érdi járásban (Diósd 10,8%).

A város tehát előnyös helyzetben van a járásban a foglalkoztatottság, illetve a gazdasági aktivitás 2011. évi adatai alapján. Mivel a lakónépesség iskolai végzettsége is kedvezőbb, így ez a jobb foglalkoztatási mutatókra is hatással van. A 2008-as IVS is már megemlítette, hogy a településen tapasztalt jobb foglalkoztatási helyzet visszavezethető a városban és környékén nagyszámban megtalálható foglalkoztatókra (pl. nagyvállalatok, helyi kis- és középvállalkozások).

Terület	Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	Foglalkoztatottak a 15-64 éves népesség arányában
Törökbálint	30,0	62,4
Érd	29,8	61,5
Érdi járás	29,7	62,3
Magyarország	38,5	57,9

T8. táblázat: Gazdasági aktivitás alakulása (2011) (%)  
Forrás: KSH Népszámlálás 2011 alapján



T10. ábra: A foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül az Érdi járásban (2011) (%)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

A munkanélküliség különböző szempontú megoszlása szerint (pl. tartós munkanélküliség vagy munkanélküliség korcsoportos alakulása) Törökbálint aktív korú népességének munkaerő-piaci helyzete jelentős mértékben nem tér el a járásközpontban és a járásban tapasztaltaktól, sőt jobbnak tekinthető az országos átlagokhoz képest. (T7. táblázat) Kifejezetten az alacsony iskolai végzettségű munkanélküliség alapján kedvező a város helyzete, ami egyrészt adódik abból, hogy kisebb a legfeljebb 8 általános iskolai végzettségűek aránya, másrészt pedig az alacsonyabb iskolai végzettségűek valószínűleg nagyobb számban foglalkoztatottak.

Terület	180 napnál hosszabb ideje regisztrált munkanélküliek aránya az összes munkanélküli százalékában	Legfeljebb 8 általános iskolai végzettséggel rendelkező regisztrált munkanélküliek aránya az összes munkanélküli százalékában	25 év alatti regisztrált munkanélküliek aránya az összes munkanélküli százalékában
Törökbálint	47,4	23,8	10,9
Érd	47,9	31,4	11,8
Érdi járás	47,1	29,4	11,9
Magyarország	49,9	39,7	16,4

T9. táblázat: Munkanélküliség jellemzői (2013) (%)  
Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.

Törökbálint lakónépességének foglalkoztatottsági adatai országos és járási viszonylatban is kedvezőnek tekinthetők, amely hatással van a jövedelmi viszonyokra. (T8. táblázat) A száz lakosra jutó adófizetők száma 42 fő, tehát a lakosok kevesebb mint a fele adófizető. Az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem ugyan elmarad

az Érdi járás átlagától, viszont sokkal magasabb, mint az országos átlag, illetve Érd átlagát is felülmúlja. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aktív korúak aránya nagyjából megfelel a járásközponti, járási és az országos értékeknek. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők 5%-a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, ami egyrészt alacsony arányszám, másrészt az országos átlag fele, harmadrészt Érden és a járásban is magasabb ennek az értéke.

Terület	Száz lakosra jutó adófizetők száma (fő) (2013)	Egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem (Ft) (2013)	Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 éves) belül (%) (2011)	Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 éves) belül (%) (2011)
Törökbálint	41,8	902764	35,0	5,3
Érd	44,0	852384	35,1	6,7
Érdi járás	43,5	911992	34,3	6,3
Magyarország	44,0	719086	33,0	10,2

T10. táblázat: Jövedelmi viszonyok (2011, 2013)

Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.

## Életminőség

Törökbálint lakónépességének életminőségéről fontos információkat szolgáltat a települési lakásállomány mennyiségi és minőségi összetétele, valamint a zöldfelületek aránya és kihasználtsága.

## Lakásállomány

A helyi lakosság életminőségére enged következtetni a települési lakásállomány összetétele, illetve a lakóingatlanok állapota, minősége.

Törökbálinton a 2011. évi népszámlálás alapján 4.665 lakás volt található, míg 2014-ben 4.754 lakás volt a városban. Ez a lakásállomány a harmadik legnagyobb a járásban Érd és Százhalombatta után. (T11. ábra) Az ezer lakosra jutó lakások száma 360 db (2014), ami a járásközponti (378 db) és járási átlag (382 db) alatt van valamivel. 2014-ben az újonnan épített lakások aránya az éves lakásállományban 0,4% volt, ami megfelel Érd és a járás átlagának. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (félkomfortos, komfort nélküli, szükséglakás) 18,2% volt 2001-ben, ami akkor meghaladta a járásközponti (16,6%) és a járási átlagszintet (15,7%). Ez az arány 2011-re 5,7%-ra csökkent a városban, de így is kismértékben magasabb, mint Érden (4,7%) és a járás egészében (4,5%). Hasonló a helyzet a lakott lakásokon belül a komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya alapján: egyrészt 2001 és 2011 között ez az arányszám 19,3%-ról 5%-ra csökkent Törökbálinton, másrészt ez az érték korábban és most is magasabb volt a járásközponti és járási átlagoknál. Az egyszobás lakások aránya 11,2% volt 2001-ben a településen, ami 2011-re 6,5%-ra csökkent. (Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.)

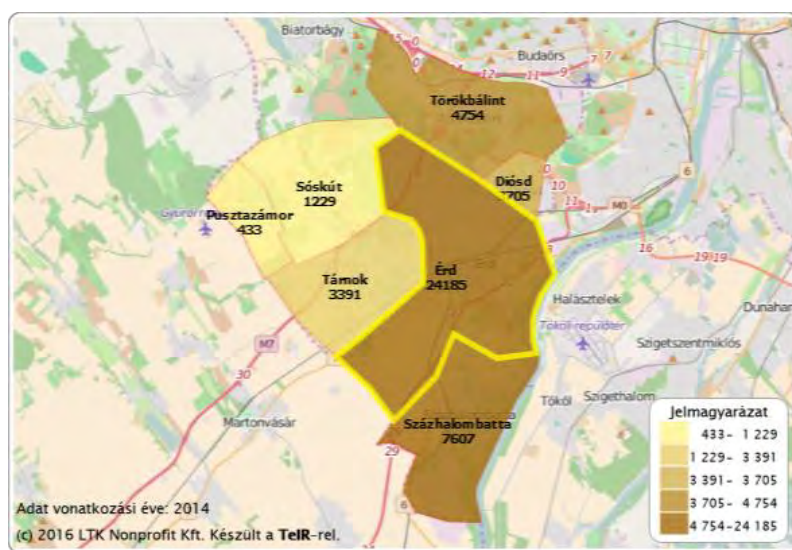
A települési lakásállomány városrészenkénti aránya nagyjából követi a népességeloszlást. Az Újtelep, MÁV-telep városrészben és az Annahegy környékén jóval átlag feletti a laksűrűség, míg a Tétényi-fennsík és Pistályban, illetve a Városközpontban ezzel ellentétes a helyzet. **Az alacsony komfortfokozatú lakások a következő városrészekben találhatók magasabb arányban: Tétényi-fennsík, Pistály, Külterület, Városközpont, Annahegy. (Forrás: IVS 2008)**

A város teljes lakásállományából 2010-ben 61 lakás volt önkormányzati tulajdonban, ami 2015-re 55-re csökkent. Az önkormányzati tulajdonú lakások többsége a Baross u., Munkácsy M. u., Pelsőczy F. u., Szent István u. területén található. (Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Már a 2008-as IVS utalt arra, hogy a 2000-es évek elején országos viszonylatban is magas volt Törökbálinton a lakásépítési kedv, amelyet a 2008/2009-es válság kedvezőtlenül befolyásolt. Lényegében 1997 és 2005 között az ingatlanpiac lassú átalakulása indult meg az építkezések kapcsán: ennek hátterében az állt, hogy bőségesen rendelkezésre álltak építésre alkalmas telkek, nagyszámban költöztek be fiatal családok a városba, illetve a gazdasági életben is komoly helyi befektetések realizálódtak. (Forrás: *Törökbálint Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája, IVS 2008*)

A jövőben a lakásépítések számának növekedése várható a 2015. július 1-től igényelhető Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) nyomán. Az otthontermelési támogatás az erre szerződött hitelintézeteknél igényelhető, amely elsősorban a családok számára segít hozzájutni a megfelelő otthonhoz, de lakástámogatás mellé kedvezményes kamatozású állami támogatású hitel is igénybe vehető. A lakástámogatás összege jelentős mértékben bővül a két gyermekes és a három gyermekes családok esetében. A CSOK felújításra nem, de bővítésre, használt, illetve új építésű lakás vagy ház vásárlására felhasználható. A CSOK 2016 kedvezmény mértéke tehát függ az eltartott, illetve a jövőben vállalt gyermekek számától, a vásárolni kívánt lakás vagy építeni kívánt családi ház hasznos alapterületétől.

Törökbálinton magas a gyermekes családok száma, ez valószínűsítheti a CSOK-igények magasabb számát is. Mivel a lakástámogatás mértéke a gyermekek számához is kötött, ez a családok létszámának növekedéséhez, részben pedig a lakósűrűség növekedéséhez is vezethet. Jelenleg a városban az átlagos lakósűrűség 2,8 fő/lakás, amely a CSOK társadalmi hatásait tekintve a jövőben növekedhet. Az állami lakástámogatás bevezetése nyomán főleg a törökbálinti lakóövezetekben várható az építkezések, lakóparkok építésének beindulása (pl. Tükörhegy IV. fejlesztési terület). Ha a CSOK-igények nyomán meginduló építkezések miatt nő a beköltözések száma és a helyi családok létszáma, akkor a lakónépesség növekedése már középtávon a közszolgáltatások kapacitásainak bővítési igényét fogja eredményezni Törökbálinton.



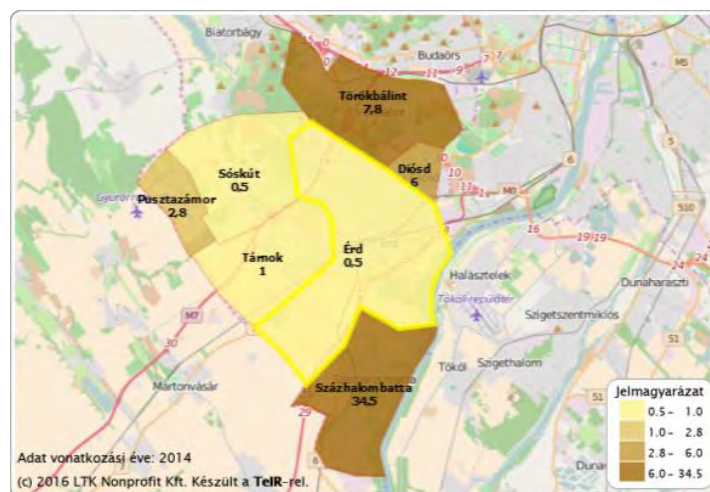
T11. ábra: Lakásállomány az Érdi járásban (2014) (db)

Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

A CSOK-igények nyomán meginduló lakás- és házépítések elsősorban a város jelenlegi üres telkeit érintik majd a jövőben. A földhivatali alaptérkép alapján leszűrhető beépítésre szánt beépítetlen ingatlanok száma a törökbálinti építési övezetekben a következők: kertvárosias lakóterületen 416 db; falusias lakóterületen 6 db; üdülőházas üdülőterületen 2 db; hétvégi házas üdülőterületen 163 db; településközponti vegyes terület 31 db; kertés mezőgazdasági terület 1 db. A számításba nem vonható be az ipari területek (32 db), kereskedelmi szolgáltatók (125 db), különleges területek (58 db), ahová lakóingatlanok nem építhetők. A 2016. évi adatok alapján üres, de beépítésre szánt ingatlanok számát, valamint a jelenlegi átlagos lakósűrűséget (2,8 fő/lakás) figyelembe véve 1.733 fős népességnövekedés várható a jövőben, ha valóban beindulnak a lakás- és házépítések. Azonban ezek üteme, az egyes üres telkekre tervezett lakóépületek jellege (többlakásos

társasház, családi ház), a lakás- és házbővítések száma, a már beépült telkek továbbosztása, a CSOK-igénylések alapján növekvő családnagyság (gyermek szám) előre nehezen kalkulálhatók, így csak erősen becsült népesség-növekedés prognosztizálható. A fenti ingatlan-piaci folyamatok, valamint a népességszám-változás alapján prognosztizált népességnövekedés mértékét célszerű egyszerre figyelembe venni.

A városban élők életminőségét, az élhető város feltételeit, ezáltal a lakóhelyhez való kötődést befolyásolják a meglévő zöldfelületek is. A városban található zöldfelületek nagysága  $7,8 \text{ m}^2/\text{fő}$  volt 2014-ben, amely kiemelkedő érték a járásban. (T12. ábra)



T12. ábra: Egy lakosra jutó zöldterület nagysága az Érdi járásban (2014) ( $\text{m}^2$ )  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

Törökbálinton  $39,2 \text{ m}^2/\text{fő}$  gondozott közösségi használatú zöldterület található. A település összes zöldfelülete a bel- és külterületi erdőkből, közparkokból, kegyeleti parkokból, temetőkből, magánkertek, üzemek, intézmények parkterületeiből, és a kiskertekből áll. A bel- és külterületi erdők összterülete  $384,5 \text{ ha}$ . A városi zöldfelületek viszonylag széttagoltak, folyamatos felújításra szorulnak, a közigazgatási határon belül alacsony az erdősültség a várost körülvevő természeti környezethez képest. Az életminőséget befolyásoló fontos tényező, hogy Törökbálint közvetlen környezetében található természeti táj értékekben gazdag (pl. Hosszúréti-patak, Törökbálinti-tó, Annahegy, Kerekdomb, tüdőgyógyintézet és parkja stb.). (Forrás: IVS 2008)

## I.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződések, konfliktusok, érdekviszonyok

Szegregált lakóterületnek minősül, ha az egyes védett tulajdonságokkal rendelkező csoportok (főleg etnikai csoportok tagjai) egy adott településrészen belül elkülönülnek.

Szegregátumnak azon területeket nevezzük, ahol az aktív korú népességen belül a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya mindkét mutató esetében magasabb, mint 50% (szegregációs mutató). (Forrás: Városfejlesztési Kézikönyv) A KSH a két mérőszám alapján határozza le a szegregátum és veszélyeztetett területeket. A KSH módszertanában az érintett területen kiszámításra kerül a szegregációs mutató 30% és 35% feletti értéke. Míg az előbbi a veszélyeztetett területeket, addig az utóbbi a szegregátumokat jelöli.

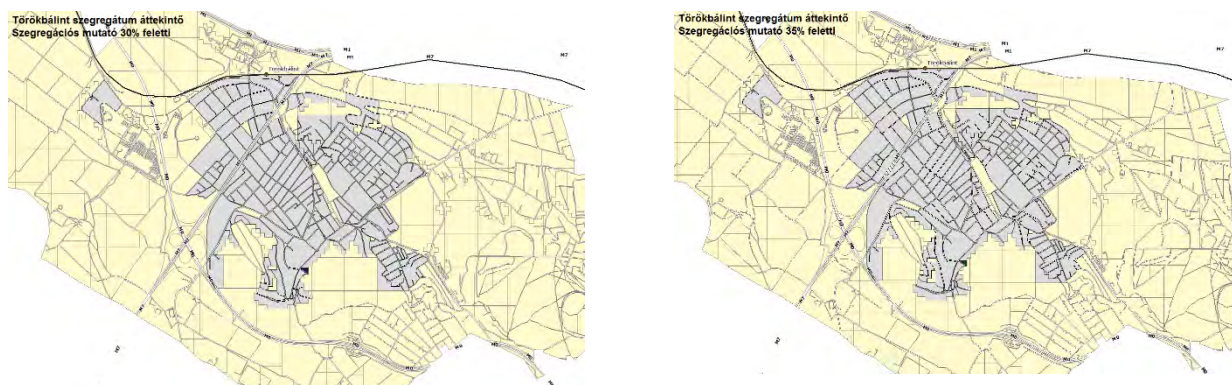
A 2008-as IVS megállapította, az IVS Kézikönyv módszertan alapján a 2001. évi népszámlálási adatokon alapulva nem volt szegregátum és/vagy veszélyeztetett terület Törökbálinton. Bizonyos városrészek (pl. Pistály, Annahegy), illetve egyes tömbök társadalmi helyzete problémásnak volt tekinthető, ezért az IVS Antiszegregációs Tervet tartalmazott, amely problémafeltárás és helyzetelemzés segítségével értelmezte a veszélyeztetettséget. (Forrás: IVS 2008)

A KSH módszertana alapján a 2011. évi népszámlálási adatokon alapulva megállapítható, hogy Törökbálinton nincs szegregátum, vagy szegregációval veszélyeztetett terület. (T12. ábra)

Mutató megnevezése	Törökbálint összesen*
Lakónépesség száma	12841
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	17,6
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	59,6
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	22,8
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	9,5
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	28,1
Lakásállomány (db)	4665
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	5,7
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	35,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	5,3
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	61,0
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	30,0
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	12210
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	26,4
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	54,0
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	9,8
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	5,6
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	5,0
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5

\* Az oszlop tartalmazza a lakcím nélküli hajléktalanok (1 fő) adatait.





T13. ábra: Törökbálint szegregátum áttekintő (2011)  
Forrás: KSH adatszolgáltatás

Törökbálint aktív korú népességének (15-59 év között) 35%-a nem rendelkezik rendszeres munkajövedelemmel. (T13. ábra) A háztartások 30%-ában pedig nincs foglalkoztatott. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 5,3%. A 15-64 év közötti korosztály 61%-a foglalkoztatott, de 26%-uk alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportba sorolható. A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül 54%, a munkanélküliek aránya pedig 10%, akiknek a 6%-a legalább egy éve óta nem talált munkát. Megállapítható, hogy Törökbálinton a kedvezőtlen munkaerő-piaci helyzettel rendelkezők egy része alacsony iskolai végzettséggel rendelkezik és/vagy alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportban dolgozik. A hajléktalanság nem jelenik meg helyi problémaként.

### I.7.3. Települési identitást erősítő tényezők

Törökbálinton a települési identitást erősítik a helyi kulturális programok, a civil szervezetek, a nemzetiségi hagyományörzés, az egyházi közösségek tevékenységei, valamint a megvalósult projektek és fejlesztések. Törökbálint lakosságának egy része 1990, de főleg 2000 után költözött a városba, ezért fontos, hogy olyan városi identitástudat alakuljon ki, amely erősíti a beköltözők településhez való kötődését.

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete minden évben nagyobb összeget különít el az adott évi költségvetésből a különböző önkormányzati ünnepek megszervezésére, lebonyolítására. Ezek során a nemzeti ünnepek és megemlékezések mellett például a Magyar Kultúra Napján a „Törökbálint Kultúrájáért” Díj átadására kerül sor, Törökbálint Védőszentjének, Szent Flórián Napján ünnepi műsor készül. (Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás) Számos helyi rendezvénynek (pl. színházi előadás, koncert, fesztivál, kiállítás, gyermek és családi programok, ismeretterjesztés stb.) ad otthont a Munkácsy Mihály Művelődési Ház és a Volf György Könyvtár. Törökbálint életében meghatározóak ezek a kulturális rendezvények, programok, amelyek kikapcsolódást, szórakozást jelentenek a helyben és a környéken élők számára, egyben lehetőséget nyújtanak kisközösségek szerveződéséhez.

Törökbálint testvérvárosai Bük és Soroksár városa, a németországi Süssen, a romániai Székelyudvarhely és a szlovákiai Nagytárkány. Bük és Törökbálint között 2002. áprilisban jött létre együttműködési szerződés: azóta a törökbálinti aratóbanda mindig részt vesz a Büki Nyári rendezvénysorozat megnyitó arató bemutatójában. A testvérvárosokkal olyan közös rendezvények szervezése történt az utóbbi években mint például kopjafa-állítás, székelykapu-állítás, kerékpáros-émlékverseny rendezése stb.

A helyi média fontosabb kiadványai: a Munkácsy Mihály Művelődési Ház Bálinti Műsor c. helyi lapja, amely a kulturális rendezvényekről tájékoztat; Törökbálint Hivatalos Honlapja a lakosok számára fontos tájékoztatással

és közérdekű adatokkal, információkkal ([www.torokbalint.hu](http://www.torokbalint.hu)) szolgál; Törökbálinti Újság online lap helyi közletről ad információt ([www.torokbalintujsag.hu](http://www.torokbalintujsag.hu)); Buda Környéki TV, amely a testületi ülések felvételeit, számos interjút, beszámolót, tudósítást tesz közzé ([www.budakornyekitv.hu](http://www.budakornyekitv.hu)).

Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2008-ban létrehozta a Törökbálinti Ifjúsági Önkormányzatot (Munkácsy M. u. 79.) azzal a céllal, hogy a korosztály minél aktívabban vállaljon részt a város életében. Az Ifjúsági Önkormányzat létrehozása óta rendszeresen részt vesz a város rendezvényein, együttműködik a testvérvárosokkal, saját kulturális és sportprogramok szervezésével vonja be a fiatalokat a helyi közösségi életbe. (Forrás: [www.tifo.hu](http://www.tifo.hu))

Törökbálint Civil Konceptiója (2014) megfogalmazza, hogy a helyi civil társadalom aktív és intenzív szerepvállalása kiemelkedően fontos a közösségfejlesztésben. Számos civil szervezet működik a településen, és középtávon cél mindezek széleskörű bevonása a közösségi társadalom fejlesztésébe és részvételi demokrácia kiépítésébe. Az Önkormányzat költségvetésében minden évben elkülöníti a civil szervezetek közvetlen pénzügyi támogatását szolgáló alapot. A helyi civil szervezetek többsége a kulturális élethez (pl. Városszépítő Egyesület), a sportélethez (pl. Törökbálinti Sport Egyesület), vagy a hagyományörzéshez (pl. Grossturwaller Musikanten) kötődik. A város hivatalos honlapján is közzé tett helyi civil szervezetek a következők:

- Bálint Márton Általános- és Középiskola Értékközvetítő és Képességfejlesztő Iskola Alapítvány
- Bálint Márton Általános- és Középiskola Idegennyelvi Alapítvány
- Csupaszív Alapítvány a Törökbálinti Német Nemzetiségi Óvodáért
- Erdélyi Magyarok Törökbálinti Egyesülete
- Grossturwaller Tänzer
- Grossturwaller Musikanten Hagyományörző Zenei Egyesület
- Gyémántkút Egyesület
- Harmatcsepp Keresztyén Játsház Alapítvány
- József-hegyi Közéleti Egyesület
- Kerekdomb Környezetvédelmi Egyesület
- "Kis Bóbitákért Törökbálinton Alapítvány" (Bóbita Óvoda)
- Kultúra-043 Közalapítvány
- Lendvai Károly Férfikórus
- Magyar Caritas Törökbálinti Szervezete
- Magyar Jogért Közhasznú Szervezet
- MDOSZ Törökbálinti Madárbarát Egyesület
- Mozgáskorlátozottak Törökbálinti Egyesülete
- Munkácsy Mihály Nyugdíjas Klub
- Pistály Építő Fejlesztő Egyesület
- Sorsunk és Jövők Kiemelten Közhasznú Alapítvány
- Sub Rosa Régizenei Együttes
- Sváb Egyesület
- Szent Flórián Törökbálintért Egyesület
- Szabadházi Hegy Egyesület
- Szeretet Földje Közhasznú Alapítvány
- Szőnyi Erzsébet Alapítvány „A zenélő gyermekekért”
- Team Törökbálint ÍCET Kerékpáros és Szabadidő SE
- Tenisztehetség Támogató Alapítvány
- Törökbálinti Cantabile Kórus és Kulturális Egyesület
- Törökbálinti Életmód és Tömegsport Egyesület (TÉTE)
- Törökbálinti Focisuli Egyesület
- Törökbálinti FC
- Törökbálinti Gazdakör
- Törökbálinti Hagyományörző Sváb kórus

- Törökbálinti Hagyományőrző Tánccsoport
- Törökbálinti Íjász Hagyományőrző Kulturális Sportegyesület
- Törökbálinti Jóakarat Kör
- Törökbálinti Kamarakórus Egyesület
- Törökbálinti Kolping Család Egyesület
- Törökbálint Közbiztonságáért Közalapítvány
- Törökbálint és Vidéke Horgászegyesület
- Törökbálinti Tornaklub Sportegyesület (TTC)
- Törökbálinti Sport Egyesület (TSE)
- Törökbálinti Városszépítő Egyesület
- Törökbálinti Yama Karate Egyesület
- T-bálint Labdarúgó Akadémia Sportegyesület
- Tükkörhegyi Közéleti Egyesület
- Vasút Utcai Egyesület
- Walla József Óvoda A Kreatív Gyermekekért Alapítvány
- Zimándy Ignác "Iskolánkért" Művelődési Alapítvány

Nemzetiségi önkormányzatok tevékenységeinek támogatása érdekében az Önkormányzat minden évben a költségvetési rendeletében meghatározott mértékű támogatást nyújt. Kifejezetten nemzetiségi kezdeményezés önkormányzat általi támogatására nem kerül sor. A nemzetiségi önkormányzatok különböző kezdeményezései: például a Cigány Nemzetiségi Önkormányzat kezdeményezése közösségi kert létrehozására, Törökbálinti Román Nemzetiségi Önkormányzat döntése alapítvány létrehozásáról rászoruló és beteg gyermekek támogatására, valamint a nemzetiségi hagyományok ápolása érdekében rendezvények szervezése. *(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)* A német nemzetiségi kultúra és hagyományőrzése elsősorban a Német Nemzetiségi Önkormányzathoz, a Grossturwaller Musikanten fúvószenekarhoz és fellépéseihez, illetve a Csupaszív Kétnyelvű Óvoda – Német Nemzetiségi Óvoda oktatói-nevelői tevékenységéhez kötődik a városban.

Törökbálinton helyben jelen van a Katolikus és a Református Egyházközösség. A törökbálinti evangélikus gyülekezet gondozását a Budaörsi Evangélikus Egyházközösség látja el. Törökbálint Város Önkormányzata az Érdi Egyházközséggel kötött támogatási szerződést a Törökbálinton élő görög katolikus hívek lelki vezetésének ellátásáról.

Törökbálinton a fejlesztések előkészítése a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda feladata, azonban felújításokat a Városgondnokság is végez. Főként 2008-tól kezdődően több olyan projekt valósult meg pályázati és/vagy saját forrásból a városban, amelyek közvetlenül és közvetetten is hozzájárultak a települési identitástudat erősödéséhez, például az élhető város feltételeinek javításával, az életminőség feltételeinek jobbá tételével. A beruházások között nagy számban vannak olyanok, amelyek elsődlegesen az infrastruktúra-fejlesztésre, illetve karbantartására irányultak, részben állami támogatással és önkormányzati önrésszel utak felújítása – Arany J u., Alsóerdősor u., Nyár u., Köztársaság tér (2010); Károlyi utcai záportároló befejezése, átvétele (2016). Önkormányzati forrásokból végrehajtott beruházások: minden évben Járdaprogram; Zimándy Ignác Általános Iskola külső homlokzat felújítása, 74 db nyílászáró cseréje (2011); korábbi ABC épületéből 4 tantermes Bálint Márton Általános és Középiskola tagintézmény kialakítása (2011); Szabadság téri csapadékcsatorna építése (2015); Ady E. u. útfelújítása (2015).

Az elmúlt években megvalósultak olyan közüzemi fejlesztések a városban, amelyek az önkormányzati önrész mellett a lakossági hozzájárulásra is épültek: pl. Annahegy II. ütem víziközmű építése (2008); Szőlő u. I. ütem szennyvízcsatorna építése (2009); Zengő u. szennyvízcsatorna és útépítés (2009); Fácán utca ivóvíz, szennyvíz, gázvezeték és útépítés (2012); Szőlő u. II. ütem szennyvízcsatorna építése (2013).

2011-2015 között a következő megvalósult beruházások történtek a városban: pl. Géza fejedelem u. buszvégállomás kialakítása; térfigyelő rendszer kiépítése; volt vastalanító épület átalakítása intézményi célra; Bóbita óvoda (régie épület) felújítása stb. *(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)*

Mindezek mellett a következő megvalósult beruházások, fejlesztések járultak hozzá Törökbálint megújulásához, megszépüléséhez:

- az oktatási-nevelési intézményekben: pl. 2012 2 gondozási egységes 4 csoportos új Mosolyvilág Bölcsőde építése Annahegyen, Nyitnikék Óvoda, 2009-2010 Bóbita Óvoda építése (Árpád utcában új 6 csoportos „Zöld” óvoda létrehozása), 2010-2013 Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola új épülete (16+8 tantermes),
- a kulturális és sportintézményekben: pl. 2010-2013 új Sportközpont építése (Óvoda u.); Zimándy Sportcsarnok; Munkácsy Mihály Művelődési Ház,
- közterületek fejlesztése és belterületi utak felújítása: pl. Köztársaság téri útburkolat, Alsóerdősor u. (Munkácsy Sportpálya), Árpád u., Őrház u., 2015 Ady Endre u., Meredek u., Baross u., körforgalom kialakítása (Harangláb), Pannon út építése, Szabadság tér átalakítása
- közüzemi fejlesztések 2015-ben: pl. Károlyi záportározó építése, Szabadság tér és Hegyalja út csapadékvíz elvezetés, Kazinczy utca csapadékvíz felújítás, Munkácsy M. u. középső szakasz rendezése, Károlyi M. u-i csőáteresz építése, Munkácsy M. u. gázvezeték és vízvezeték kiváltás, Ady E. u-i vízbekötések kiváltása, Radnóti u. vízvezeték kiváltás, Árpád utcai szennyvízcsatorna rekonstrukció, Szennyvíztisztító telep fejlesztése II. ütem, BUSZ végállomás épületéhez közműépítés, stb.

Számos önkormányzati épületben sor került energiahatékonysági felújításra és megújuló energiaforrás hasznosításra: pl. Bóbita Óvoda, Nyitnikék Óvoda, Walla Óvoda, Orvosi rendelő, Rendőrség épülete, új Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola épülete, új Sportközpont épülete, Volf György Könyvtár,

Az említett települési beruházások a következők pályázati konstrukciókkal, forrásokkal valósultak meg: pl. KMOP – közoktatási intézmények fejlesztése; TÁMOP – kompetencia alapú oktatás megteremtése; ÁROP – Polgármesteri Hivatal szervezetfejlesztés; NKOM – közművelődési érdekeltség-növelő támogatás; KVVM - illegális hulladéklerakók felszámolása stb. *(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)*

Jelenleg a „Norvég Alap – önkormányzati kapacitásfejlesztés a helyi közsolgáltatások minőségének javítása és a helyi gazdaságfejlesztés érdekében” keretében történik két korábbi iskolaépület átalakítása iroda céljára.

Folyamatban van az új városháza tervezése/építése és a településközpont rehabilitációja. A jövőben fontos feladat a bevezető utak fejlesztése és a homlokzat felújítások megvalósítása Törökbálinton. *(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)*

## I.8. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

Intézmény megnevezése	Cím
Törökbálint Város Önkormányzata	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.
Törökbálinti Polgármesteri Hivatal	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.
Törökbálinti Városgondnokság	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 74.
Törökbálinti Városgondnokság	
Törökbálint Sportközpont	2045 Törökbálint, Óvoda u. 6.
Segítő Kéz Szolgálat	2045 Törökbálint, Nyár utca 30.
Segítő Kéz Szolgálat	
Szérűskert Bölcsőde	2045 Törökbálint, Kazinczy F. u. 12.
Bóbita Óvoda	
Székhelye:	2045 Törökbálint, Árpád u. 30.
Telephelye:	2045 Törökbálint, Bajcsy Zs. u. 30.
„Csupaszív” Kétnyelvű Óvoda	2045 Törökbálint, Baross G. u. 23.
Nyitnikék Óvoda	2045 Törökbálint, Óvoda u. 3.
Walla József Óvoda	2045 Törökbálint, Baross G. u. 27.
Munkácsy Mihály Művelődési Ház	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 83.
Volf György Könyvtár	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 83.
Segítő Kéz Család- és Gyermejkölési Szolgálat	2045 Törökbálint, Nyár u. 30.
Segítő Kéz Házi Segítségnyújtás és Szociális Étkeztetés	2045 Törökbálint, Árpád köz 1.
Háziorvosi Rendelő	2045 Törökbálint, József A. u. 35.
Házi Gyermekorvosi Rendelő	2045 Törökbálint, József A. u. 33.
Fogorvosi Rendelő	2045 Törökbálint, Kazinczy u. 105.
Tüdőgyógyintézet	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 70.

T11. táblázat: Önkormányzati intézmények listája  
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás, [www.torokbalint.hu](http://www.torokbalint.hu)

### I.8.1. Humán közszolgáltatások

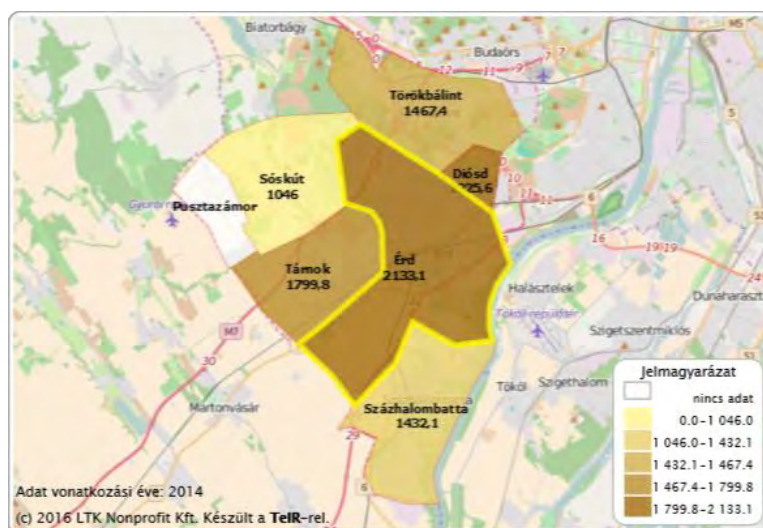
A humán közszolgáltatásokhoz tartozik az egészségügyi ellátás, a szociális ellátás, az oktatás, valamint a kultúra és a sport.

#### Egészségügy

Törökbálinton az egészségügyi alapellátásban 7 felnőtt háziorvos körzet került kialakításra, ahol 7 felnőtt háziorvos praktizál területi ellátási kötelezettséggel. A 7 felnőtt háziorvosi praxis közül 4 az önkormányzati tulajdonú háziorvosi rendelőben (József A. u. 35.) található. Egy körzet (6. körzet) a Medicatus Kft. telephelyén (Kazinczy F. u. 105.), míg két további körzet (4. és 7. körzet) a háziorvos saját tulajdonú ingatlanjában van. (Forrás: Középtávú egészségterv Törökbálint város részére 2008)

A gyermekorvosi rendelés a József A. u. 33. szám alatti Gyermekorvosi rendelőben van biztosítva, összesen 3 házi gyermekorvossal és 3 körzettel. (Forrás: [www.torokbalint.hu](http://www.torokbalint.hu)) 2008-ban még csak 2 házi gyermekorvos praktizált a településen. A gyermekorvosok iskolaorvosi feladatokat is ellátnak. A házi gyermekorvosok túlterheltek, több gyermeket látnak el, mint a jogszabályban maximalizált 800 fő. (Forrás: Középtávú egészségterv Törökbálint város részére 2008)

Az egy háziorvosra és házi gyermekorvosra jutó lakosok száma 1.467 fő volt 2014-ben Törökbálinton, amely jelentős leterheltségnek számít. (T14. ábra) Ehhez hasonló a háziorvosra jutó lakos szám Százhalombattán. Ennél nagyobb a háziorvosok leterheltsége Érden a járásközpontban. A háziorvosok túlterheltsége a járásban leginkább Diósdon és Tárnokon tapasztalható.



T14. ábra: Egy házi- és házi gyermekorvosra jutó lakosok száma az Érdi járásban (2014) (fő)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

A fogorvosi ellátáshoz 4 körzet tartozik Törökbálinton, ahol 4 fogorvos rendel helyben. A fogorvosi rendelések a Tüdőgyógyintézetben, a Háziorvosi rendelőben és a Fogorvosi rendelőben vehetők igénybe. Külön iskolafogászatot nem kell működtetni Törökbálinton.

A járóbeteg-szakrendelések széleskörűen a Tüdőgyógyintézetben vannak jelen a városban: pl. Tüdőgyógyászat, Tüdőgondozó, Bronchológia, Gyermekpulmonológia, Fül-orr-gégészet, Ideggyógyászat, Pszichiátria, Szemészet, Reumatológia, Fizioterápia, Laboratórium, Kardiológia, EKG, Ultrahang, Röntgen, Dohányzás leszokás. Ezek mellett a háziorvosi rendelőben nőgyógyászat és terhesgondozás működik, továbbá fogszabályozás szolgáltatás biztosított a fogorvosi rendelőben. (Forrás: [www.torokbalint.hu](http://www.torokbalint.hu)) Egyes szakrendeléseket a törökbálinti lakosok a XI. kerületi Szent Kristóf Egészségügyi Központban, és Érden a Szakrendelő és Egészségügyi Központban vehetnek igénybe. (Forrás: *Önkormányzati adatszolgáltatás*)

A törökbálinti lakosok fekvőbeteg-ellátását a területi ellátási szabályok alapján a Semmelweis Egyetem (pl. belgyógyászat, sebészet, szemészet, neurológia stb.), a Törökbálinti Tüdőgyógyintézet és a Szent János Kórház (pl. traumatológia) végzi el. A Szent Imre Kórházhoz csak a sürgősségi ellátás tartozik. (Forrás: Középtávú egészségterv Törökbálint város részére 2008) A Törökbálinti Tüdőgyógyintézet kórházi fekvőbeteg-ellátás kapacitása összesen 310 ágy. A törökbálinti lakosok számára helyben biztosított fekvőbeteg-ellátások a következők: Felnőtt aktív tüdőgyógyászat, Onkológiai ellátás, Gyermek aktív tüdőgyógyászat, Légzésrehabilitációs Osztály, Krónikus tüdőgyógyászat. (Forrás: [www.torokbalintkorhaz.hu](http://www.torokbalintkorhaz.hu))

A védőnői feladatokat 6 védőnő látja el, összesen 6 védőnői körzethez kötődően, valamint a bölcsődében, óvodákban, és az iskolákban. A védőnői tevékenységek mellett csecsemő és várandós tanácsadást is adnak.

Az iskola-egészségügyi ellátást 1-1 fő védőnő végzi az iskolákban.

A felnőtt és gyermekorvosi ügyeletet a budaörsi székhelyű Europ-Med Egészségügyi Központ végzi a településen.

A városban három gyógyszertár működik: Fehér Kereszt Patika (Munkácsy M. u. 9.), Szent Márk Gyógyszertár (Baross u. 3.), HÉBÉ-Medoswiss Patika (Törökbálint, Auchan Áruház). Ezekon kívül további két gyógyszertár található a Tüdőgyógyintézetben (intézeti és Myrha Gyógyszertár).

Az Önkormányzat aktív szerepet vállal a helyi egészségmegőrzésben és betegségmegelőzésben. Az Önkormányzat egészségvédelmi intézkedései, kezdeményezései:

- önként vállalt feladatként nőgyógyászati ellátás biztosítása
- gyermekkori vakcinák önkormányzati program

Törökbálint Önkormányzata 2001-ben készítette el Egészségügyi Koncepcióját, 2007-ben Alapellátási Koncepcióját, 2008-ban pedig Egészségtervet készített.

### Szociális ellátás

A szociális ellátás Törökbálinton Város Önkormányzata Segítő Kéz Szolgálat által koordinált. A Segítő Kéz Szolgálathoz tartozik a Szérűskert Bölcsőde, a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat, és a Házi Segítségnyújtás és Szociális Étkeztetés. (Forrás: [www.segitokez.com](http://www.segitokez.com))

A Segítő Kéz Szolgálat egyes intézményeiben 2013 óta többségében folyamatosan növekszik az ellátottak száma. (10. táblázat) A Családsegítő Szolgálatnál például két év alatt közel a duplájára nőtt az ellátott lakosok száma. A Házi Segítségnyújtás is egyre több lakos ellátását végezi. A Gyermekjóléti Szolgálatnál viszont csökkent az ellátott gyermekek és családok száma, valamint a Szociális Étkeztetés szolgáltatásait is kevesebben veszik igénybe.

Intézmény	Ellátottak száma 2013-ban	Ellátottak száma 2014-ben	Ellátottak száma 2015-ben
Családsegítő Szolgálat	495	654	882
Gyermekjóléti Szolgálat	gyermek: 248 család: 182	gyermek: 176 család: 94	gyermek: 172 család: 94
Házi Segítségnyújtás	36	40	44
Szociális Étkeztetés	119	105	98

T12. táblázat: Törökbálint Segítő Kéz Szolgálat ellátotti adatok (2013, 2014, 2015) (fő)

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A Szérűskert Bölcsőde 80 férőhelyes, a gyermekek három gondozási csoportba tartoznak, és az intézmény 1981 óta folyamatosan működik. A bölcsődében só-szoba is található. A bölcsőde épülete társadalmi összefogással épült 1979-1981 között. Az Annahegyen egy 2 csoportfoglalkoztatás alapítványi bölcsőde vár átadásra.

Emellett 7 db családi napközi található a településen, mindegyik 7-7 fő férőhellyel: Kis Angyalok Családi Napközi I. és II. (Katona J. u.); Angol Otthon Családi Napközi (Csiri u.), Angol Családi Napközi (Csiri u.), Napsütés Családi Napközi (Csiri u.), Buksi Családi Napközi (Csiri u.), Csingling Családi Napközi (Udvarhely u.). (Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

A Családsegítő Szolgálat által nyújtott szolgáltatások:

- egyéni esetkezelés, családgondozás
- mentális és életvezetési tanácsadás
- pszichológiai tanácsadás
- jogi tanácsadás
- álláskeresési tanácsadás
- számítógép kezelői tanfolyam álláskeresőknek
- adósságkezelési tanácsadás
- díjhátralék tanácsadás
- lakhatási problémák kezelése
- mindennapi ügyintézés segítése
- információnyújtás
- adományközvetítés
- Baba-Mama Klub (prevenció)
- Idősek Klubja (prevenció)

A Családsegítő Szolgálat minden szolgáltatása térítésmentesen vehető igénybe.

A Gyermekjóléti Szolgálat feladatai:

- tanácsadás
- információnyújtás
- koordináció
- különböző ellátásokhoz való hozzájutás segítése
- jelzőrendszer működtetése
- törvény által előírt feladatok vezetése
- szabadidős programok szervezése
- korrepetálás

A Gyermekjóléti Szolgálat minden szolgáltatása térítésmentesen vehető igénybe.

Házi Segítségnyújtás és Szociális Étkeztetés a következő szolgáltatásokat nyújtja:

- bevásárlás
- személyes higiéne megteremtésében segítségnyújtás, továbbá hideg időben befűtés
- öltöztetés
- orvoshoz kísérés, orvos kihívása, gyógyszer felírása, kiváltása
- ügyintézés
- mentális gondozás
- hétköznapi egyszerű meleg ebéd biztosítása
- aki nem rendelkezik otthonában fürdősi, mosási lehetőséggel, azok számára az Árpád köz 1. szám alatt gondozóház működik

A Házi Segítségnyújtás és Szociális Étkeztetés szolgáltatásaiért térítési díjat kell fizetni, amely az igénybe vevő jövedelmétől függ. *(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)*

A Segítő Kéz Szolgálat az utóbbi években számos sikeres pályázatot valósított meg: pl. felügyelet melletti kapcsolattartás szülők válása esetén (2009); Magyar Máltai Szeretetszolgálattal közösen 3 idős személynél akadálymentesítés és fürdőszoba felújítás (2009); Nemzeti Család- és Szociálpolitikai Intézet vezetésével gyermekek és fiatalok minőségi szabadidő eltöltésében való segítségnyújtás (2011-2012); kábítószer prevenció program (2013-2014). *(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)*



### **Törökbálinton a szociális közszolgáltatásokban egyházi és civil szervezetek is részt vesznek:**

- Boldog Gizella Alapítvány- természetbeni közlekedési támogatás
- Sorsunk és Jövőnk Szeretetszolgálat – Don Bosco Családok Átmeneti Otthona (2002 óta, 40 férőhelyes)
- Lea Otthon – Családok Átmeneti Otthona (fiatal kisgyermekes anyák számára)
- Fészek Gyermekvédő Egyesület – Átmeneti Gyermekotthon (1999 óta Érden 14 férőhelygel működik, ahová különböző okok miatt krízisbe került gyerekek 0-18 éves korig kerülhetnek, és ahol Érd, Százhalombatta, Törökbálint, Budaörs számára biztosítottak a szolgáltatásokat)
- Újbuda Szociális Szolgálat – fogyatékosok nappali ellátása
- dr. Vass Miklós Alapítvány – gyermekek korai fejlesztése

(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Az állam és az önkormányzat segélyezéssel kapcsolatos feladatai élesen különváltak 2015. március 1-től: innentől kezdve a kötelezően nyújtandó ellátásokat a járási hivatalok állapítják meg, amelyek a következők:

- aktív korúak ellátása (foglalkoztatást helyettesítő támogatás, egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatás)
- időskorúak járadéka
- ápolási díj (alapösszegű, emelt összegű és kiemelt ápolási díj)
- közgyógyellátás (alanyi és normatív formák)
- egészségügyi szolgáltatásra való jogosultság

Egyéb szociális támogatás biztosításáról 2015. március 1-től a települési önkormányzatok döntenek. Az önkormányzatok által nyújtható támogatás neve egységesen települési támogatás, amelynek jogosultsági feltételeit, típusait az önkormányzatok határozhatják meg. Törökbálint Város Önkormányzatának a 2015. március 1-től hatályos 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelete szabályozza a helyi pénzügyi és természetbeni szociális ellátás (települési támogatás) formáit, amelyek az alábbiak:

#### **települési támogatás:**

- ápolási támogatás
- gyógyszer támogatás
- lakhatási támogatás
- adósságkezelési támogatás
- jubileumi támogatás
- köztemetés

#### **rendkívüli települési támogatás:**

- eseti támogatás
- gyermekek családban történő gondozásának költségeihez való hozzájárulás
- temetési támogatás

#### **pályázat alapján nyújtható támogatás:**

- szociális tanulmányi ösztöndíj
- Bursa Hungarica Felsőoktatási ösztöndíj

Törökbálint Város Önkormányzata a 2015. március 1-től hatályos helyi szociális rendeletében foglaltakkal a szociális törvényből kikerült támogatási formákat a lehető legteljesebb módon, saját forrásból pótol. (Forrás: *Helyi Esélyegyenlőségi Program 2015*)

Közfoglalkoztatásban 2011-ban és 2012-ben 19 fő, 2013-ban 36 fő, 2014-ben 48 fő, 2015-ben 35 fő vett részt a településen, általában a következő munkakörökben: festő-mázoló, adminisztrátor kisegítő, óvodai kisegítő, ebédhordó családsegítő kisegítő, közintézmény takarító, közterület takarító. (Forrás: *Önkormányzati adatszolgáltatás*)

A szakosított ellátási formák közül létezik az Idősek Klubja (Munkácsy Mihály Művelődési Ház), az idősek nappali ellátását feladatellátási szerződéssel az Olajág Idősek Otthona végzi. A város lakosságszámából következőleg a bentlakásos szociális intézményi ellátásra nem kötelezett. A hajléktalanok ellátását feladatellátási szerződéssel Érd Város végzi. *(Forrás: Szociális Szolgáltatástervezési Konceptió 2007)*

Az idősellátás területén számos intézkedés és jó kezdeményezés valósult meg az elmúlt években a városban. Törökbálint rendelkezik Helyi Esélyegyenlőségi Tervvel (2008, 2015) és Idősügyi Stratégiával (2010), valamint a Munkácsy Mihály Nyugdíjas Klub javaslatára 2009-ben megalakult az Idősek Tanácsa, amely az időseket érintő, az esélyegyenlőséget biztosító helyi feladatokat látja el. Törökbálint Város Szociális Kalauza (2010) segíti az időseket az információszerzésben a különböző ellátásokhoz való hozzáférés kapcsán. A Segítő Kéz Szolgálat alkalmazásában 5 fő vesz részt a házi segítségnyújtás, illetve a szociális étkeztetés és szállítás szervezésében. A jelzőrendszeres házi segítségnyújtás és a támogató szolgálat mint speciális alapellátási feladat Budaörsrel társulási formában történik. A kötelező feladatellátáson túl önként vállalt feladatok biztosítják a Törökbálinti Önkormányzat idősbarát működését: például idősek informatikai képzése a helyi művelődési házban, idősek karácsonyi természetbeni támogatása, idősek gyógyfürdő támogatása, idősek helyi és budapesti színházlátogatásának támogatása, természetbeni közlekedési támogatás, természetbeni tüzelő támogatás stb. Az idősügyet kiemelten támogató helyi civil szervezetek: Munkácsy Mihály Nyugdíjas Klub, Mozgáskorlátozottak Törökbálinti Egyesülete, Napsugaras Ősz, Magyar Caritas, Jóakarát Kör, Lendvai Károly Férfikórus. *(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)* Az idősellátásban nem önkormányzati intézmények is részt vesznek. Az Olajág Idősek Otthona (Kazinczy u. 105.) különböző gondozási és egészségügyi szolgáltatásokat nyújt. *(Forrás: <http://www.olajagotthonok.hu/torokbalint/>)* A Gyuró Ilona Non-profit Kft. Idősek Otthona (Liszt Ferenc utca 10/a.) 1996 óta működik, és jelenleg 40 férőhelyet biztosít. *(Forrás: <http://www.gyuroidosotthon.hu>)*

## Oktatás

A városban 1 bölcsőde, 4 óvoda, 1 magánóvoda, 1 általános iskola, és 1 általános és középiskola működik, valamint egy alapfokú zeneiskola. A bölcsőde és 3 óvoda önkormányzati fenntartásban van, a „Csupaszív” Kétnyelvű Óvoda (Baross G. u. 23.) fenntartója a Német Nemzetiségi Önkormányzat, a HOPI OVI Magánóvoda fenntartója pedig a Varázstükör Óvoda Alapítvány (Léber Lajos u. 9.) A Zimándy Ignác Általános Iskola (Dózsa Gy. u. 15.), a Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola (Köztársaság tér 8., Óvoda u. 6.), és a Szőnyi Erzsébet Zeneiskola Alapfokú Művészetoktatási Intézmény (Dózsa Gy. u. 15.) a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ (KLIK) Érdi Tankerületéhez tartozik. A KLIK által fenntartott oktatási intézmények működtetése továbbra is a Törökbálinti Önkormányzat feladata. A Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Érdi Tagintézmény Törökbálinti Telephelye (Köztársaság tér 8.). Az Annahegyen egy 2 csoportfoglalkoztatás alapítványi bölcsőde vár átadásra.

A Törökbálinton található óvodák közül legtöbbször a Bóbita és a Nyitnikék Óvodába járnak. (T11. táblázat) Legkevesebb gyermek a magánóvodába jár, viszont itt a gyermekek közel 70%-a más településről jár az óvodába. A Bóbita Óvodában a gyermekek kb. 10%-a, a Nyitnikék Óvodában kb. 20%-a jár be más településről.

	Gyermekek száma 2015-ben (fő)	Más településről bejövő gyermekek száma (fő)
Bóbita Óvoda	291	28
Nyitnikék Óvoda	169	32
Walla József	65	3
„Csupaszív” Kétnyelvű Óvoda	68	3
HOPI OVI Magánóvoda	36	25

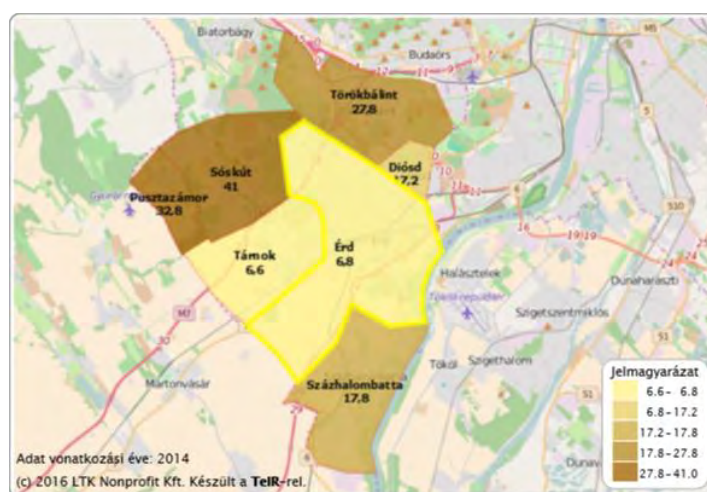
T13. táblázat: Az óvodák férőhelye (db) és kihasználtsága (%) (2015)

*Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás*

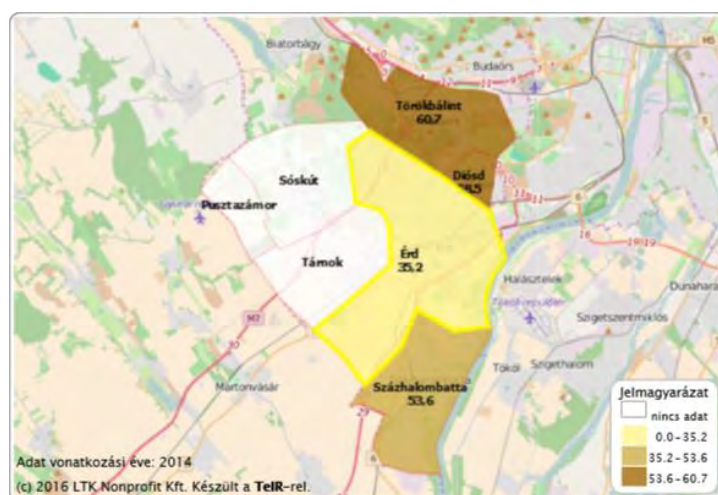
Törökbálinton 2014-ben 653 óvodai férőhely volt, ami a járásban a harmadik legnagyobb szám Érd (1.976) és Százhalombatta (845) után. Az egy óvodai férőhelyre jutó óvodások száma 0,96 fő, ami azt jelenti, hogy nem túltelítettek a törökbálinti óvodák.

Az általános iskolai tanulók száma 2014-ben 1.443 fő volt 2014-ben, ami szintén a harmadik legnagyobb érték az Érdi járásban Érd és Százhalombatta után. (Adatok forrása: Lechner Nonprofit Kft.) A más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya a nappali oktatásban járási viszonylatban magas Törökbálinton (27,8% volt 2014-ben). (T15. ábra) Sós-kút és Pusztazámor után ez a harmadik legnagyobb arány, vagyis a település általános iskoláiban tanulók közel egyharmada ingázik.

A nappali tagozatos középiskolai tanulók száma (a hat-, nyolc évfolyamos gimnáziumok megfelelő évfolyamaival együtt) Törökbálinton 2014-ben 1.313 fő volt. A középiskolai tanulók esetében a tanulók kétharmada más településről jár be a törökbálinti középiskolába tanulni. (T16. ábra)



T15. ábra: Más településről bejáró általános iskolai tanulók aránya a nappali oktatásban (2014) (%)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.



T16. ábra: Más településről bejáró középiskolai iskolai tanulók aránya a nappali oktatásban (2014) (%)  
Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

A Törökbálinton található oktatási intézményekben csak kismértékben jelennek meg a sajátos nevelési igényű tanulók, valamint a beilleszkedési, tanulási, magatartási nehézséggel küzdő tanulók. (T12. táblázat) Zimándy Ignác Általános Iskolában, és a Bálint Márton Általános Iskola és Középiskolában a tanulók 1,5-3%-a hátrányos helyzetű. Halmozottan hátrányos helyzetű tanuló nem jár ezekbe az iskolákba.

	Tanulói létszám a 2015/2016-os tanévben	Integráltan oktatott sajátos nevelési igényű tanulók száma	Beilleszkedési, tanulási, magatartási nehézséggel küzdő tanulók száma	Hátrányos helyzetű tanulók száma	Halmazottan hátrányos helyzetű tanulók száma a hátrányos helyzetű tanulókon belül
Zimándy Ignác Általános Iskola	628	11	18	20	0
Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola	1171	22	67	18	0

T14. táblázat: Törökbálinton található oktatási intézmények tanulói összetétele a 2015/2016-os tanévben (fő)

Forrás: [www.oktatas.hu](http://www.oktatas.hu)

A Zimándy Ignác Általános Iskola épületét Zimándy Ignác helyi plébános építtette az 1890-es években saját vagyonából, apácakolostor céljából. Az épület az 1953/54-es tanév második felétől oktatási-nevelési célokat lát el. Az itt működő iskola az évek folyamán megújult, átalakult, kiegészült, végül 1991 óta viseli az épület építetőjének nevét. A rendszerváltást követően 7 új tanteremmel bővült, és az iroda helyiségekkel beépült a tetőtér, helyreállították az iskola dísztermét, könyvtárat alakítottak ki az egykori szolgálati lakások helyén. 2000-ben új tornacsarnok épült, 2001-ben díszburkolatos udvar, a névadó szobrával. 2002-ben a volt óvodai szárny tantermeit vették birtokba a diákok és tanárok. Majd a második emelet szolgálati lakásainak helyén kialakított terem és tanári tárgyaló készült el. Az akadálymentesítés során lift, szélesebb ajtók, a mozgássérültek komfortját szolgáló lépcsőfeljárók készültek. Megújult a napközis udvar is. Német nemzetiségi nyelv oktatása folyik évfolyamonként egy-egy osztályban, de a negyedik évfolyamon két osztályban. Több mint tíz éve működik angol–informatika irányultság évfolyamonként egy-egy osztályban első évfolyamtól kezdődően. A tanulók iskolaotthonos formában is tanulnak a második és negyedik évfolyamon. Fejlesztő osztályok is segítik a gyerekek tanulását az alsó tagozaton. Az iskola referencia intézmény egyrészt ökoiskolai/ökoóvodai és egyéb környezetpedagógiai program alapján, másrészt az infokommunikációs technológiák alkalmazásában példaértékű referenciahely (Forrás: [www.zimandy.hu](http://www.zimandy.hu))

A Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola 1985-ben jött létre Kísérleti Általános Iskola névvel az értékközvetítő és képességfejlesztő program fejlesztői és kísérleti helye volt. Az 1990-es években gyakorlóiskola volt, 1990-től kiegészült gimnáziumi és szakközépiskolai képzéssel. Az iskola névadója Bálint Márton törökbálinti pedagógus. Jelenleg székhelye az Óvoda utcában, tagintézménye a Köztársaság téren található. Az iskolában 8 évfolyamos általános iskola, 5 évfolyamos angol-német nyelvet emelt szinten oktató gimnázium, 5 évfolyamos általános tantervű gimnázium, 5 évfolyamos szakközépiskola (műszaki szakterület: informatika szakmacsoport, és gazdasági-szolgáltatás szakterület: idegenforgalom-vendéglátás szakmacsoport), valamint 2 évfolyamos OKJ szakképzés (közép- és felsőfokú szinten) működik. Az iskola fenntartója 2013. január 1. óta a KLIK Érdi Tankerület. (Forrás: [www.balintsuli.hu](http://www.balintsuli.hu))

Szőnyi Erzsébet Zeneiskola Alapfokú Művészetoktatási Intézmény 1994-ben alakult meg. 2008-ban az Országos Szakmai Minősítő a „Kiválóra Minősített Alapfokú Művészetoktatási intézmény” oklevelet adományozta az iskolának. Az iskola névadója Szőnyi Erzsébet Kossuth-díjas zeneszerző, zenepedagógus, karvezető. Az iskolához kötődően 2004 óta működik a Szőnyi Erzsébet Alapítvány a zenélő gyermekekért, amelynek célja a képzés elősegítése és a város zenei életének színesítése. (Forrás: <http://www.szonyi-zeneiskola.hu/>)

Az elmúlt években a városban számos olyan projekt valósult meg, amelyek elsődlegesen új oktatási-nevelési intézmények létrehozására irányultak: például 2009-2010 Bóbita óvoda építése (Árpád utcában új 6 csoportos „Zöld” óvoda létrehozása); 2010-2013 Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola új épületének (16+8 tantermes) és egy sportközpontnak az építése; (Forrás: *Önkormányzati adatszolgáltatás*)

## Kultúra és sport

Törökbálint kulturális életében az Önkormányzat fenntartásában lévő közintézmények, a Német Nemzetiségi Önkormányzat, valamint a helyi civil szervezetek vesznek részt.

A város kulturális életében meghatározó a Munkácsy Mihály Művelődési Ház, a Volf György Könyvtár és a Falumúzeum.

A Munkácsy Mihály Művelődési Ház rendszeresen szervez színházi előadásokat, koncerteket, zenés-táncos programokat, kiállításokat, család- és gyermekprogramokat, nyári táborokat. A művelődési ház civil szervezetei: Lendvai Károly Férfikórus, Mozgáskorlátozottak Törökbálinti Egyesülete, Munkácsy Mihály Nyugdíjas Klub, Törökbálinti Cantabile Kórus, Törökbálinti Hagyományőrző Táncsoport, Törökbálinti Kamarakórus. (Forrás: <http://www.mmmh.hu/>) Az intézmény kulturális kiadványa a Bálinti Műsor c. helyi lap a törökbálinti kulturális- és sportprogramokról tájékoztat. A laphoz a helyi az intézményekben, a város közforgalmú helyszínein, a törökbálinti ingatlanok postaládáiban lehet hozzáférni térítésmentesen.

A Volf György Könyvtár a könyvtári feladatok ellátása mellett olvasószalont és filmklubot tart fenn. A Helytörténeti Gyűjtemény a Falumúzeumban található (Baross u. 17.). (Forrás: <http://torokbalint-konyvtar.hu/lapok/>)

Törökbálint Német Nemzetiségi Önkormányzata nemcsak a hagyományőrzés, hanem a helyi kulturális élet fontos szereplője. Fenntartásában működő civil szervezet a Grossturwaller Tänzer és Grossturwaller Musikanten Hagyományőrző Zenei Egyesület. A Német Nemzetiségi Önkormányzat a fenntartója a „Csupaszív” Kétnyelvű Óvodának is (Forrás: <http://www.tbnko.hu/>)

A város kulturális életéhez nagymértékben hozzájárulnak a helyi civil szervezetek. A Törökbálinti Városszépítő Egyesület 1986 őszén alakult Törökbálinti Faluszépítő Egyesület néven azzal a céllal, hogy fokozatosan fejlessze a falu esztétikai képét, gyűjtse és ápolja építészeti, művészeti és történeti emlékeit, védje természeti környezetét. Aktív tevékenységéért kétszer nyerte el a Város- és Faluvédő Szövetség „Podmaniczky-díját”, háromszor kapta meg a Pest Megyei Önkormányzat „Kulturált települési környezet” díját. „Az év legaktívabb civil szervezete Törökbálinton” elismerésben is részesült. Az Egyesület vezetője Törökbálint Önkormányzatától megkapta a „Törökbálint településért” díjat. (Forrás: [www.torokbalint.hu](http://www.torokbalint.hu))

A közel 30 énekesből álló Törökbálinti Kamarakórus 2000-ben alakult Törökbálinton, és mára a város egyik legismertebb civil szervezete. Rendszeresen fellépnek az önkormányzati rendezvényeken.

Törökbálint sportélete a civil szervezeteken és a sportintézményeken keresztül egyaránt szorosan kötődik a versenysporthoz és a szabadidősporthoz. A Törökbálinti Sport Egyesület (TSE) 1997-ben kezdte meg tevékenységét, majd 2002-ben hivatalosan is megalakult. Jelenleg Shaolin, Sanda és Szabadidő-sport Szakosztályai működnek. (Forrás: [www.torokbalint.hu](http://www.torokbalint.hu)) A TSE szorosan együttműködik a Munkácsy Mihály Művelődési Házzal, ahol „Idősek tornája” névvel a nyugdíjas korosztálynak szóló ingyenes tornát tart. A városban a következő intézmények edzőtermei és sportpályái biztosítanak lehetőséget a rendszeres testmozgáshoz: Munkácsy Mihály Művelődési Ház, Törökbálinti Sportközpont, Köztársaság téri Sportcsarnok, Alsóerdősor utcai Labdarúgópálya, valamint az Önkormányzat működtetésében lévő iskolák tornatermei, sportcsarnokai (pl. Zimándy Ignác Általános Iskola sportcsarnoka). A tornatermek és Sportcsarnokok hasznosítása bérbeadással történik. Döntően helyi ifjúsági sportegyesületek és magánszemélyek csoportjai veszik igénybe sportolásra. A Köztársaság téri Sportcsarnokban 5 sportegyesület és 5 sporttevékenységgel foglalkozó gazdasági társaság tartja az edzéseit. (Forrás: *Önkormányzati adatszolgáltatás*) A Törökbálinti Sportközpont egyaránt alkalmas közösségi és kulturális rendezvények megtartására is. A közösségi centrum a Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola új épületében található, és kapacitásait tekintve képes kielégíteni a környező települések lakossági sportigényeit is. Év közben 2 sportegyesület és 1 sporttevékenységgel foglalkozó gazdasági társaság tartja itt az edzéseit. A Sportközpont a különböző sportszolgáltatások (pl. tanmedence, squash-pályák, fitness-termek stb.) mellett konferenciatermeket is fenn tart. A Sportközpont és a külső területek további bővítésével hosszú távon komplex edzői és versenyközpont hozható létre. (Forrás: [www.tbsk.hu](http://www.tbsk.hu))

## I.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

A Kormány az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. Tv.-ben (Ebtv.), valamint annak módosításaiban, a 321/2011. (XII.27.) Kormányrendeletben, valamint 2/2012. (06.12.) EMMI rendeletben meghatározott jogszabályi előírásokkal szabályozza a Helyi Esélyegyenlőségi Programok elkészítését és 2 évente történő felülvizsgálatát.

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 216/2013. (VI. 27.) ÖK határozatával a Helyi Esélyegyenlőségi Programot (HEP) elfogadta. E program kötelező felülvizsgálata 2015-ben történt meg. A HEP felülvizsgálatának legfontosabb megállapításai:

- Törökbálinton az Ebtv. által védett esélyegyenlőségi csoportok helyzetében azonnali beavatkozást igénylő probléma továbbra sincs. A település vezetése és a lakosság a lehetőségek szerint figyelembe veszi az esélyegyenlőségi szempontokat.
- Nincs olyan adatgyűjtési rendszer és adatbázis, amely egységesen kezelné a védett esélyegyenlőségi csoportokra vonatkozó információkat. Az intézményeknél, az önkormányzatnál kezelt adatok nem minden esetben hozzáférhetők, sok időt vesz igénybe a törvényben előírt szükséges adattartalom összegyűjtése, ezért a jövőben szükséges egy egységes adatbázis összeállítása.
- Az akadálymentesítés területén (mozgás, hallás, látásfogyatékkal élők esetében) az infrastruktúrát szükséges továbbfejleszteni, hogy teljes mértékben megfeleljenek a vonatkozó törvények és az Európai Unió elvárásainak.
- A szemléletformálás érdekében célszerű a településvezetésnek a helyi civil szervezetekkel, helyi médiával összhangban kampányokat szervezni.

A települési esélyegyenlőség megteremtésében és biztosításában a HEP 2013-ban és 2015-ben is a következő célcsoportokat nevezte meg:

- Mélyszegénységben élők és romák: Cél a közfoglalkoztatás folytatása és a létszámkeret növelése, szociális és gyermekjóléti szolgáltatások bővítése, felzárkóztatási és fejlesztési programok működtetése, ösztöndíj alapítása, szükséglet alapú szolgáltatások szervezése, komplex programok tervezése és végrehajtása pályázati források bevonásával, egészségtudatos életmódra nevelő programok működtetése, együttműködés a Cigány Nemzetiségi Önkormányzattal, „jó példák” bemutatása a helyi médiában, digitális írástudás javítása.
- Gyermek: Cél rendszeres szakmai találkozók szervezése, támogatási rendszer újragondolása, kompetencia-fejlesztés, szülők bevonása a szakmai munkába, gyereklétszámhoz igazodó intézményhálózat kialakítása és fenntartása.
- Nők: Cél a folyamatos gender-szemponturn alapuló adatgyűjtés, bölcsődei kapacitás bővítése, kampányok szervezése a családon belüli erőszak ellen, közéleti szereplést népszerűsítő kampányok indítása, munkaerő-piaci helyzetük javítása, célzott gyermekjóléti ellátások biztosítása, gyermekek napközbeni ellátását biztosító intézmények működtetése, célzott szabadidős programok szervezése.
- Idősek: Cél az aktivitásukat növelő szolgáltatások bővítése, szűrővizsgálatok biztosítása, a személyes védelmüket szolgáló intézmények létrehozása, valamint a generációkon átívelő programok szervezése.
- Fogyatékkal élők: Cél a kapcsolatfelvétel és kapcsolattartás, pontos adatgyűjtés, további akadálymentesítés, civil szervezetek bevonásával problémák felmérése (pl. Jóakarát Egyesület, Mozgáskorlátozottak Egyesülete), hozzáférés biztosítása szűrővizsgálatokhoz.

A HEP Intézkedési Terve megnevezte a helyzetelemzésből feltárt esélyegyenlőségi problémákat, az arra irányuló intézkedéseket, valamint azok felelőseit. Ez utóbbiak az Önkormányzat intézményei és referensei közül kerültek ki: pl. Segítő Kéz Szolgálat, Gyermekesélyegyenlőségért munkacsoport, Nők esélyegyenlőségért munkacsoport, Oktatási referens, Kulturális és ifjúsági referens, Egészségügyi referens. Szintén kidolgozásra került, hogy a HEP megnevezett esélyegyenlőségi célcsoportjaihoz kötődő célkitűzéseket milyen helyi stratégiai dokumentumokkal kell összhangba hozni: pl. IVS, Közfoglalkoztatási Terv, Szociális Szolgáltatástervezési Konceptió, Gyermekvédelmi beszámoló, Közművelődési rendelet, Családbarát Program.

A Helyi Esélyegyenlőségi Programban foglaltak végrehajtásának ellenőrzése érdekében HEP Fórumot hoztak létre, amely tagjai a következők:

- Polgármesteri Hivatal illetékesei
- Önkormányzat Humánpolitikai Bizottságának képviselője
- Segítő Kéz Szolgálat képviselője
- Városban működő köznevelési és egészségügyi intézmények képviselői
- A nemzetiségi önkormányzatok képviselői

(Forrás. HEP 2015)

Szociális Szolgáltatástervezési Konceptió (2007) abból indul ki, hogy a város szociálpolitikájában alapvető cél a családok támogatása, a munkahelyek megtartása, a fiatalok és a hátrányokkal küzdők esélyeinek növelése. A szociális ellátások biztosításában prioritást élvez a differenciáltság és a minőségi ellátásra való törekvés. Fontos, hogy a helyi szociális intézmények rugalmasan alkalmazkodjanak a lakossági igényekhez. A szociális szolgáltatásokban alapérték a különböző együttműködések megteremtése. Célterületei:

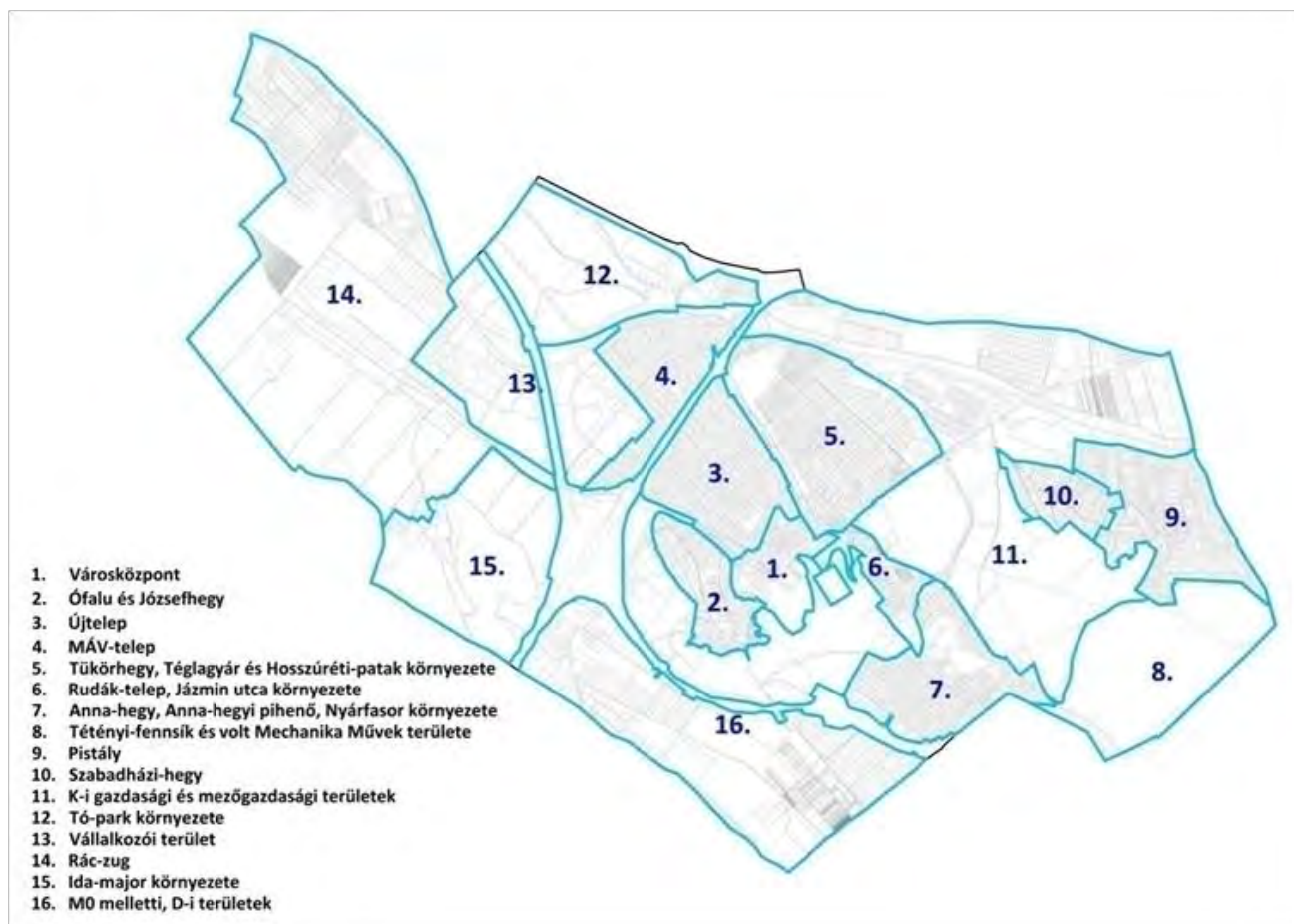
- A szociális szolgáltatások és ellátások működésének helyi szabályozása.
- Szolgáltatási és intézményi struktúra felülvizsgálata, fejlesztése.
- Információkezelés, információáramlás biztosítása.

### I.8.3. A város és a városrészek helyzetértékelése a KSH 2011-es népszámlálási adatainak tükrében

Törökbálinton összesen 16 városrész különíthető el. Ezek között vannak olyan településrészek, amelyekhez külterületek is besorolhatók. A KSH adatszolgáltatásban nincsenek adatok a Tétényi-fennsíkra és a Tó-park környezetére, így ezek a városrészek nem szerepelnek az elemzésben.

A KSH adatszolgáltatása az ÉV7. és V5. ábrában megnevezett városrészekre vonatkozik, azonban a városrészek elnevezése és a városrészekhez sorolt területek megnevezése nem minden esetben egyértelmű. Ez alapján eltérések figyelhetők meg a KSH, valamint az ÉV7. és V5. ábrák által használt városrészek használatában. Emiatt a KSH által használt városrészi lehatárolása, valamint az ÉV7. és V5. ábrák városrészi lehatárolása a következő kiegészítő magyarázatra szorul.

Tükörhegy városrészhez tartozik a V5. ábra alapján a Téglagyár és a Hosszúréti-patak környezete is. Rudáktelephez sorolható a városrészi lehatárolás alapján a Jázmin utca környezete (lásd V5. ábra). Az Annahegy városrészhez tartozik az Annahegyi pihenő és a Nyárfasor környezete. A Tétényi-fennsík és a volt Mechanikai Művek egy városrészt alkotnak. Napliget területén nincs lakónépesség, így a Pistály, Napliget városrésze vonatkozó adatok lényegében csak Pistály városrésze vonatkoznak. Rác-zug városrész a KSH lehatárolásban Hosszúréti megnevezéssel jelenik meg. Ezek mellett fontos megjegyezni, hogy a Városközpont területébe a szanatórium környéki zöldterület és védett erdők is beletartoznak.



V5. ábra: Törökbálint városrészei  
Forrás: Saját szerkesztés

## Demográfiai jellemzők

A város területe 29,30 km<sup>2</sup>, lakónépessége 12.841 fő (2011), népsűrűsége 436,8 fő/km<sup>2</sup>, amely az országos átlag – 105 fő/km<sup>2</sup> – jelentősen meghaladja.

A lakónépesség városrészi elhelyezkedése számottevő különbségeket mutat Törökbálint településrészei között. (T15. táblázat) Legtöbbben Újtelepen, Máv-telepen, és Tükörhegyen élnek, a lakónépesség összesen 63,6%-a él ezen a három településrészen. Törökbálint belső részén, a Városközpontban kevesebb, mint 9%-a él a helyi népességnek. Ófalu és Józsefhegy, illetve Rudák-telep városrészekben található meg a népesség kb. 8-8%-a. Az összes többi városrészben 2-3 százalékos a lakónépesség területi megjelenése, de valahol ez az egy százalékot sem éri el (pl. Ida-major). A jelentősebb népességkoncentráció a hagyományosan lakófunkcióval rendelkező városrészekhez köthető, illetve ott figyelhető meg nagyobb arányú népességnövekedés, ahol a 2000-es évek közepéig jelentősebb lakóépítkezések voltak.

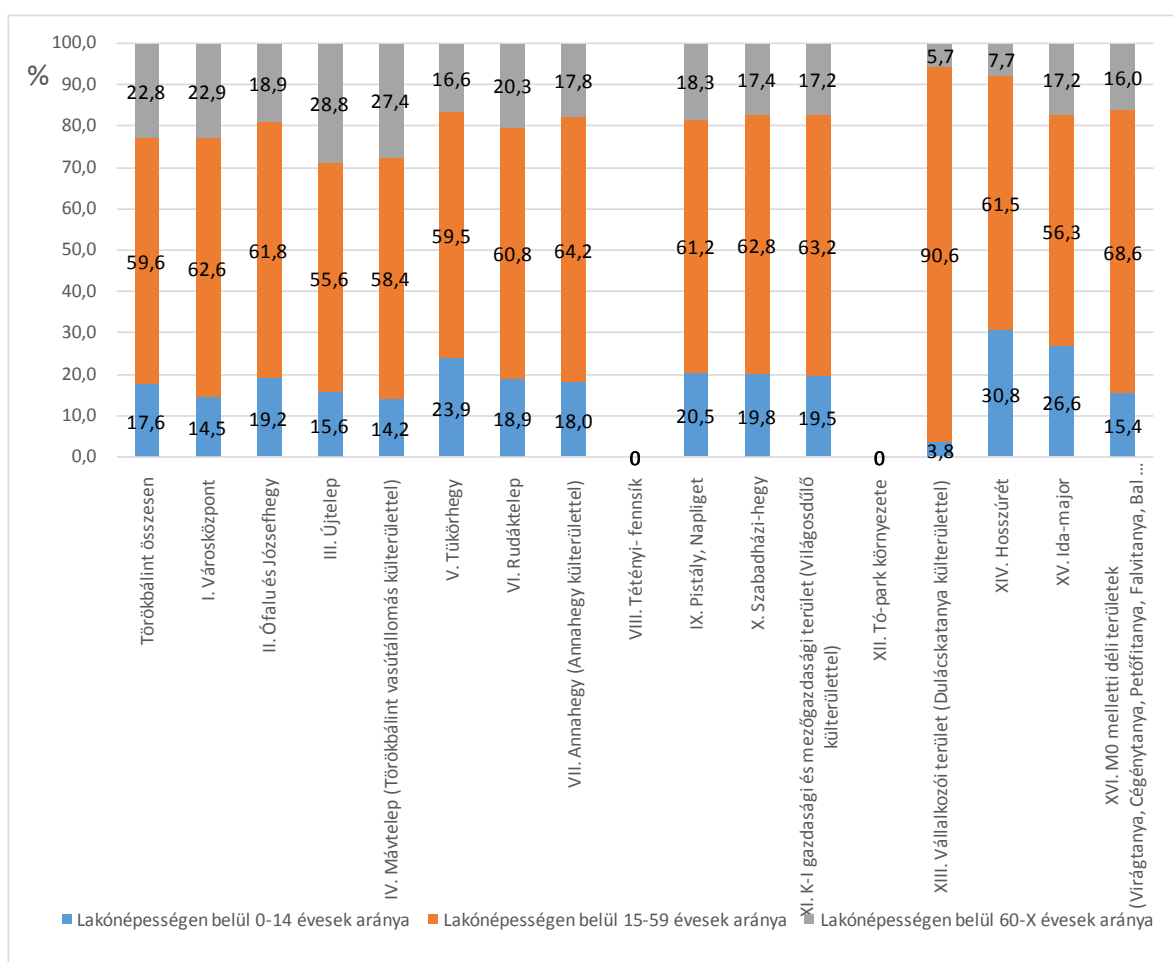
Mutató megnevezése	Törökbálint összesen	I. Városközpont	II. Ófalu és Józsefhegy	III. Újtelep	IV. Mávtelep (Törökbálint vasútállomás külterülettel)	V. Tükörhegy	VI. Rudáktelep	VII. Annahegy (Annahegy külterülettel)	VIII. Tétényi-fennsík	IX. Pistály, Napliget	X. Szabadházi-hegy	XI. K-i gazdasági és mezőgazdasági terület (Világosdűlő külterülettel)	XII. Tó-park környezete	XIII. Vállalkozói terület (Dulácskataranya külterülettel)	XIV. Hosszúréti	XV. Ida-major	XVI. M0 melletti déli területek (Virág tanya, Cégénytanya, Petőfityanya, Falvitanya, Ballatanya külterületekkel)
Lakónépesség száma 2011-ben (fő)	12841	1067	988	3342	2413	2408	1088	544	nincs adat	371	121	87	nincs adat	159	13	64	175
Lakónépesség aránya 2011-ben (%)	100,0	8,3	7,9	26,0	18,8	18,8	8,5	4,2	nincs adat	2,9	0,9	0,7	nincs adat	1,2	0,1	0,5	1,4

T15. táblázat: Az óvodák férőhelye (db) és kihasználtsága (%) (2015)  
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás



## Korösszetétel

A lakónépesség korösszetételében megfigyelhető városrészi különbségek abból adódnak, hogy a városba beköltöző fiatal családok Törökbálint mely részeiben telepedtek el. A beköltöző fiatal családokra jellemző a magasabb gyermekvállalási kedv és a magasabb születésszám miatt azokban a városrészekben növekedett a fiatal- és gyermekkorúak aránya az utóbbi másfél évtizedben, ahol nagyarányú építkezések történtek és jelentékeny volt a beköltözések száma. A nagyobb népességkoncentrációval rendelkező településrészek közül Tükörhegyen a legmagasabb a 14 év alattiak aránya. (T17. ábra) Azokban a városrészekben, ahol 7-9%-os a városi lakónépesség jelenléte, szintén a városi átlagnál magasabb a fiatalok aránya (pl. Ófalu és Józsefhegy, Rudáktelep). Néhány kis népességkoncentrációval rendelkező külső városrészekben kiugróan magas a fiatalok aránya, például Pistály, Hosszúrét, Ida-major). Az időskorú népesség átlagnál nagyobb arányú jelenléte Újtelepen, Máv-telepen és a Városközpontban tapasztalható, itt a leginkább előrehaladott az idősödés demográfiai jelensége. Tükörhegy, mint a beköltözések egyik kedvelt célpontja Törökbálinton, kitűnik azzal, az átlagnál alacsonyabb a 60 év felettek aránya. A 15-59 év közötti népesség területi elhelyezkedésében nagyobb különbségek nincsenek a városon belül: általában egy-két százalékpontos eltérés figyelhető meg a településrészek között. A 15-59 éves korosztály legkisebb arányú jelenléte az Ida-major, illetve a legmagasabb arányú jelenléte a Vállalkozói területen tapasztalható, de ezekben a városrészekben eleve rendkívül kicsi a népességkoncentráció.



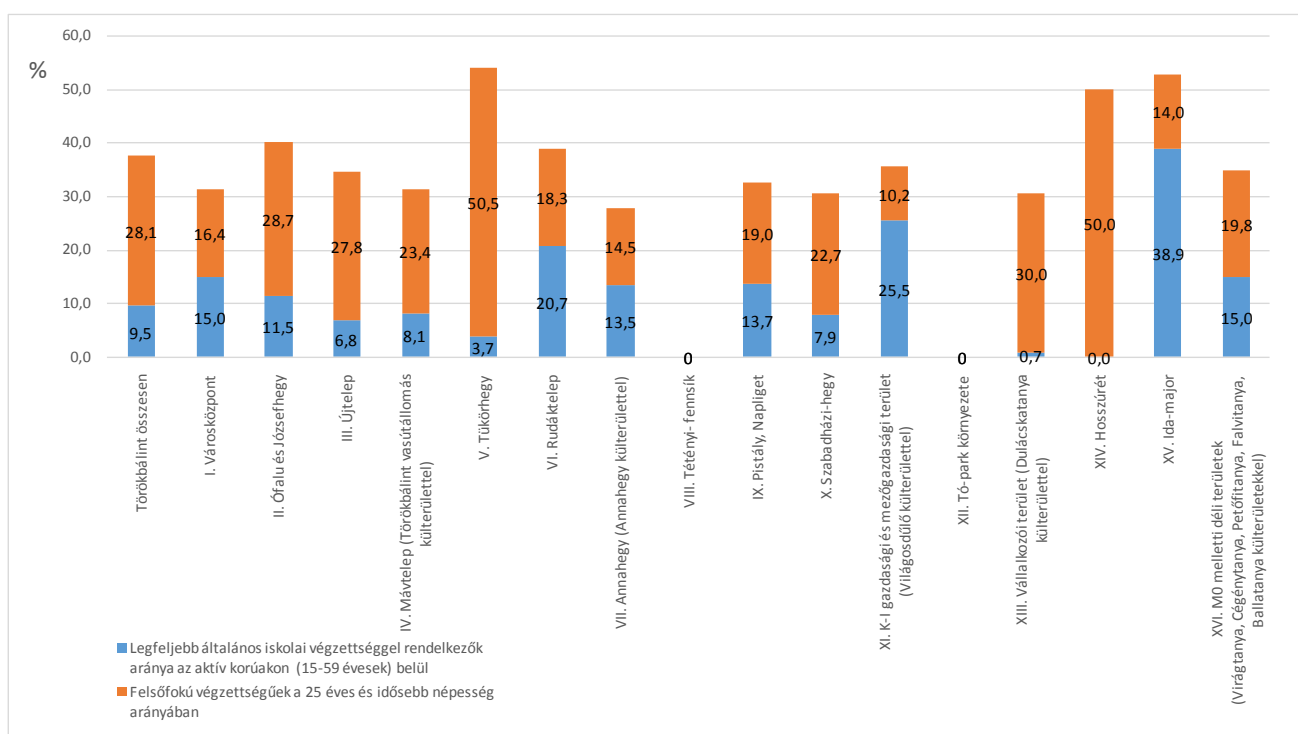
T17. ábra: Törökbálint településrészeinek korösszetétele (2011)

Forrás: KSH adatszolgáltatás

(Tétényi-fennsík, Tó-park környezete: nincs adat)

## Iskolázottság

A városrészek lakónépességének iskolai végzettségében jelenlévő területi különbségek részben a beköltöző népesség kedvezőbb iskolai végzettségével hozható összefüggésbe. A külső városrészekben az alacsony iskolai végzettséggel rendelkező magasabb aránya figyelhető meg, míg a nagyobb népességkoncentrációval bíró városrészekben és a beköltözések által leginkább érintett településrészekben haladja meg a magas iskolai végzettségűek aránya a városi átlagot. (T18. ábra) Tükörhegyen kiugróan magas a diplomások aránya, Rudáktelepen vagy az időskorúak által nagyobb arányban lakott Városközpontban több a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkező aktív korú lakos. Tükörhegyen és Újtelepen, ahol városi szinten is többen élnek, legalacsonyabb a legfeljebb általános iskolai végzettségűek aránya.

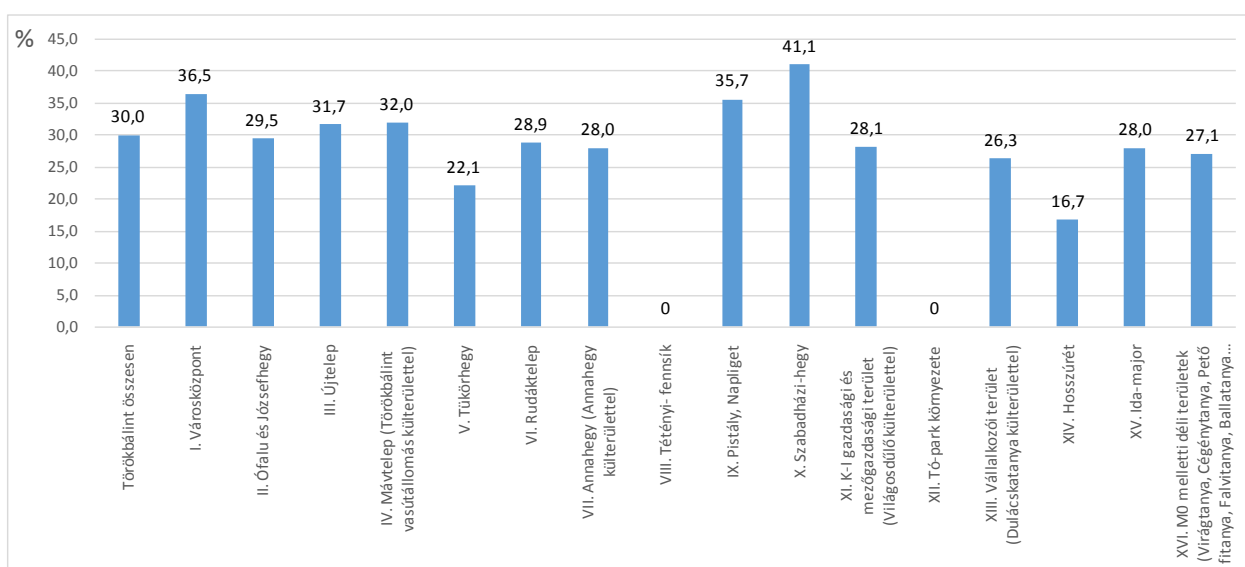


T18. ábra: A népesség iskolai végzettség szerinti megoszlása Törökbálinton városrészenként (%) (2011)  
Forrás: KSH adatszolgáltatás

## Foglalkoztatottsági jellemzők

A népesség iskolai végzettsége fontos szerepet játszik az aktív korúak munkaerő-piaci helyzetének alakulásában és foglalkoztatottsági jellemzőiben. A gazdasági aktivitás városrészenkénti különbsége összefügg a helyi lakónépesség iskolai végzettségével is. Törökbálinton a 15-64 év közöttiek 61%-a foglalkoztatott, rendszeres munkajövedelemmel rendelkezik. (T13. táblázat) Legkisebb az arányuk Szabadsági-hegy városrészben (52,9%), legmagasabb az arányuk Tükörhegy településrészen (64,3%). A foglalkoztatottak aránya a 60%-ot sem éri el népesebb városrészek közül a Városközpontban, Rudáktelepen, illetve Pistály, városrészekben. A külterületeken és a külső városrészekben szintén alacsonyabb a foglalkoztatottság aránya. A 15-59 év közöttiek között a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya Törökbálinton 35%, de a városrészek között jelentős különbségek figyelhetők meg. Összességében megállapítható, hogy a nagyobb népességkoncentrációval rendelkező területeken, ahol kedvezőbb a népesség iskolai végzettsége, alacsonyabb a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya. Viszont azokban a városrészekben, ahol magasabb az alacsony iskolai végzettségűek aránya, valamint kisebb a népességkoncentráció, eleve magasabb a hátrányosabb munkaerő-piaci helyzettel bírók aránya.

A foglalkoztatott nélküli háztartások fontos információhordozók a népesség jövedelmi helyzetéről. Törökbálinton 2011-ben a háztartások 30%-ában nem volt foglalkoztatott. (T19. ábra) Ezt az átlagot azok a városrészek nem érték el, ahol magasabb a lakónépesség aránya, több diplomás él, kedvezőbb a lakónépesség korösszetétele, és jobbak a foglalkoztatottsági mutatók: például Tükörhegy, Rudáktelep, Annahegy. Azokban a városrészekben, ahol több időskorú él, vagy kedvezőtlenebbek az iskolázottsági és foglalkoztatottsági jellemzők, a törökbálinti átlagszintet meghaladó a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya: például a Városcsúcsban, Pistály, területén, Szabadházi-hegyen.



T19. ábra: Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya Törökbálint városrészeiben (%) (2011)

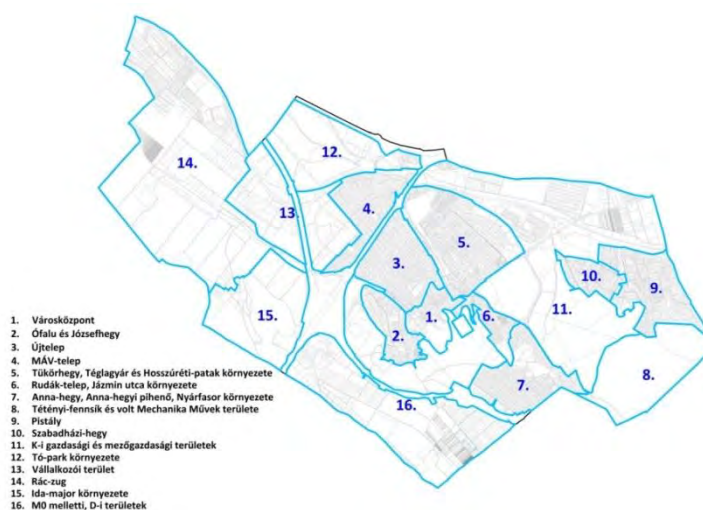
Forrás: KSH adatszolgáltatás

(Tétényi-fennsík, Tó-park környezete: nincs adat)

Összességében a munkanélküliségi arány városrészenkénti különbségei utal az ott élők munkaerő-piaci helyzetére, de szintén összefüggésben van a 2008/2009-es válság hosszú távú hatásaival. A mutató átlaga Törökbálinton 9,8%: ennél alacsonyabb a munkanélküliek aránya Ófalu és Józsefhegy területén, Újtelepen, Tükörhegyen (T16. táblázat).

### Lakásállomány minőségi jellemzői

A törökbálinti lakásállomány legnagyobb részben Újtelep, Tükörhegy, Mávtelep területén koncentrálódik: itt található a városi lakásállomány összesen 63,1%-a. (T13. táblázat) Jelentősebb lakásállomány található még a Városcsúcsban, Ófalu és Józsefhegy területén, Rudáktelepen, részben Annahegyen. A külterületeken és külső városrészekben sok helyen az egy százalékot sem éri el a helyi lakásállomány aránya. Összességében megfigyelhető, hogy a lakásállomány városi megoszlása teljes mértékben követi a lakónépesség településrészenkénti koncentrációját.



A lakásállomány minőségi összetételében az alacsony komfort fokozatú lakások városrészenkénti megoszlásában határozott különbségek tapasztalhatóak. Az alacsony komfort fokozatú lakások városi aránya 5,7%: ennek a felét sem éri el az ilyen lakások aránya az Újtelepen, Mávtelepen, illetve a Tükörhegyen. Ez utóbbi városrészben a legalacsonyabb az arányuk, hisz itt épült a legtöbb új lakás az elmúlt évtizedekben. A külterületeken és a külső városrészekben növekszik az alacsony komfort fokozatú lakások aránya: legmagasabb Pistály, Szabadházi-hegyen, Ida-major területén.

Mutató megnevezése	Törökbálint összesen*	I. Városközpont	II. Ófalu és Józsefhegy	III. Újtelep	IV. Mávtelep (Törökbálint vasútállomás külterülettel)	V. Tüskörhegy	VI. Rudáktelep	VII. Annahegy (Annahegy külterülettel)	VIII. Tétényfennsík	IX. Pistály, Napliiget	X. Szabadházi-hegy	XI. K-I gazdasági és mezőgazdasági terület (Világosdűlő külterülettel)	XII. Tó-park környezete	XIII. Vállalkozói terület (Dulácskatany a külterülettel)	XIV. Hosszúrét	XV. Ida-major	XVI. M0 melletti déli területek (Virágtanya, Cégénytanya, Petőfitanya, Falvitanya, Ballatanya külterületekkel)
Lakónépesség száma	12841	1067	988	3342	2413	2408	1088	544		371	121	87		159	13	64	175
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	17,6	14,5	19,2	15,6	14,2	23,9	18,9	18,0		20,5	19,8	19,5		3,8	30,8	26,6	15,4
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	59,6	62,6	61,8	55,6	58,4	59,5	60,8	64,2		61,2	62,8	63,2		90,6	61,5	56,3	68,6
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	22,8	22,9	18,9	28,8	27,4	16,6	20,3	17,8		18,3	17,4	17,2		5,7	7,7	17,2	16,0
Legfejlebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	9,5	15,0	11,5	6,8	8,1	3,7	20,7	13,5		13,7	7,9	25,5		0,7	0,0	38,9	15,0
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	28,1	16,4	28,7	27,8	23,4	50,5	18,3	14,5		19,0	22,7	10,2		30,0	50,0	14,0	19,8
Lakásállomány (db)	4665	447	366	1187	848	910	338	228		167	54	28		18	5	20	49
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	5,7	8,5	7,4	2,7	2,6	2,3	9,2	11,8		20,4	29,6	28,6		11,1	0,0	25,0	6,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	35,0	39,8	32,9	32,7	32,6	32,4	37,7	33,8		37,4	42,1	38,2		80,6	25,0	27,8	38,3
Legfejlebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	5,3	9,9	6,7	3,9	4,9	2,4	9,5	5,2	A kiválasztott területre nem áll rendelkezésre adat	8,8	2,6	9,1	A kiválasztott területre nem áll rendelkezésre adat	0,0	0,0	11,1	6,7
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	61,0	56,6	63,5	62,4	62,3	64,3	58,4	63,1		58,8	52,9	59,0		18,9	66,7	65,9	59,4
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	30,0	36,5	29,5	31,7	32,0	22,1	28,9	28,0		35,7	41,1	28,1		26,3	16,7	28,0	27,1
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	12210																
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	26,4	32,5	29,2	23,0	28,7	13,5	40,9	35,5		33,8	37,0	47,2		14,3	0,0	50,0	37,7
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	54,0	53,7	51,0	55,9	52,4	54,3	53,5	49,1		53,6	52,1	51,7		82,4	53,8	53,1	48,6
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	9,8	13,4	9,3	8,3	10,1	6,5	14,0	12,6		12,2	20,7	14,3		0,0	0,0	6,7	14,4
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliség aránya)	5,6	6,9	5,4	5,0	5,2	3,7	7,5	9,0		8,1	8,6	4,8		0,0	0,0	0,0	12,2
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	5,0	6,5	6,7	2,1	1,9	2,0	8,4	11,3		20,8	28,3	28,6		11,1	0,0	21,1	6,3
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5	18,1	9,6	3,5	2,6	2,4	5,0	15,1		13,6	28,3	32,1		0,0	0,0	15,8	4,2

\* Az oszlop tartalmazza a lakcím nélküli hajléktalanok (1 fő) adatait

T16. táblázat: Törökbálint városrész adatok (2011)  
Forrás: KSH adatszolgáltatás

## I.9. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

### I.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

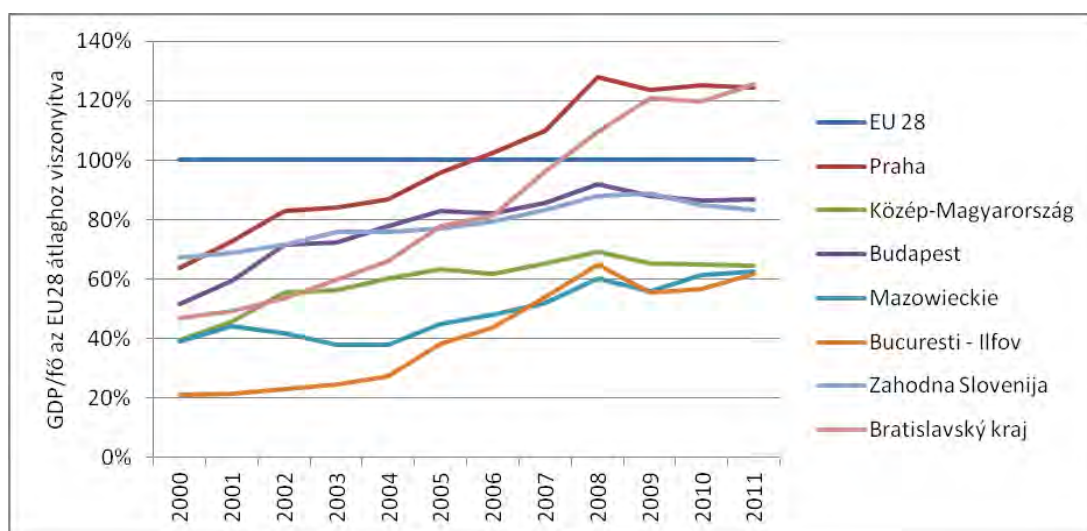
Annak érdekében, hogy a település gazdasági súlyáról, szerepköréről minél pontosabb képet kapjunk, szükséges a tágabb környezetének vizsgálata is. A településen megfigyelhető gazdasági tendenciák ugyanis nagyban függenek a főváros, illetve a régió tendenciáitól, úgy is fogalmazhatunk, hogy a főváros és a régió gazdasági súlya, szerepköre biztosítja a keretrendszert a település fejlődéséhez.

A régió belüli egyenlőtlenséget jól jellemzi, hogy míg a fővárosban az egy főre jutó GDP az országos átlag 2,1-szerese (KSH, 2012), addig Pest megye esetében ez az adat nem éri el a 0,8-et (79,7 százalék) (KSH, 2012). Az egy lakosra jutó beruházási összeg Budapesten kétszer akkora, mint Pest megyében.

A város, illetve az egész régió szempontjából meghatározó Budapest gazdasági súlya. Kiemelendő, hogy elkülönülten, a főváros nélkül vizsgálva Pest megye gazdasági fejlettségét, az a kevésbé fejlett régiókategóriába tartozna.

Az előbbieket különösen fontos Törökbálint fejlesztési forrásokhoz jutása szempontjából kiemelni. A 2014-20. évi időszakban a Közép-Magyarországi Régió a rendkívül szűk forráskerettel rendelkező Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program keretében juthat a település fejlődése szempontjából fontos ERFA forrásokhoz, ami komoly hátrányt jelent a fejletlenebb régiókban elhelyezkedő településekhez mérten.

A Közép-magyarországi Régió, valamint ezen belül Budapest az ezredfordulótól kezdve egyenletes gazdasági növekedést mutatott egészen a 2008-2009-es pénzügyi- és gazdasági válság bekövetkeztéig. Ha csak az egy főre jutó GDP-t vesszük számításba, elmondható, hogy a vizsgált időszakban a régiónak gyengült a relatív versenyképessége. Miközben Prága és a Pozsonyi régió gazdasági teljesítménye egy dinamikus fellendülést produkálva a válság előtt meghaladta az EU28 120%-át, addig sem Budapest sem pedig a Közép-magyarországi régió nem volt képes elérni az EU28 egy főre jutó GDP-jének átlagát. 2000 óta a Kelet-közép-európai térség többi régiója pedig csökkentette lemaradását a Közép-magyarországi régióhoz viszonyítva.



G1. ábra: A Közép-magyarországi régió gazdasági fejlettsége Kelet-Közép-Európai összehasonlításban

Forrás: Eurostat Regional Yearbook

Törökbálint a Budapesti agglomeráció nyugati szektorának erősen urbanizálódott települése. Fejlődését az elmúlt évtizedekben meghatározta kedvező földrajzi helyzete, kiemelkedő közlekedési infrastruktúrával való ellátottsága. A település csak a közelmúltban, 2007-ben kapott városi rangot. A közigazgatási funkciókat részben az önkormányzat, részben pedig a járási központ látja el.

Az alábbi táblázat a társasági adóbevallás adatainak feldolgozását mutatja. A településen székhellyel rendelkező vállalkozások tőkeellátottsága rendkívül magas, nemcsak a Pest megyei járási székhelyek, de a főváros hasonló adatait is többszörösen meghaladja. Mindemellett jól látható, hogy az ezer lakosra jutó társasági adózók száma ugyan a Pest megyei járással összevetve kimondottan kedvező értéket mutat, azonban egyáltalán nem tekinthető kiemelkedőnek, míg a legnagyobb vállalkozás sűrűséggel bíró budapesti kerületek értékeitől jelentősen elmarad. Mindez arra utal, hogy Törökbálint nem túl nagyszámú, de annál nagyobb tőkeerejű vállalkozással rendelkezik, ami szilárd alapot nyújt a helyi gazdaság fejlődéséhez. A megfelelő alap mellett azonban nem szabad megelégedni a kis- és középvállalkozói szektor további fejlesztéséről, mely jelentősen képes hozzájárulni a kiegyensúlyozott gazdasági fejlődéshez, illetve a foglalkoztatotti létszám növeléséhez. A tőkeellátottság szempontjából kiemelkedő jelentőséggel bír, hogy a település vállalkozásai esetében 90% fölötti a külföldi tőke aránya, ami egyrészt kedvező adat a település tőkevonzó képességének megítélésére szempontjából, másrészt azonban növeli a helyi gazdaság kitérttségét a nemzetközi gazdasági folyamatokban bekövetkező változásokkal szemben. **A kiegyensúlyozott és inkluzív gazdasági fejlődés szempontjából fontos a hazai tőkéből finanszírozott gazdasági befektetések részarányának növelése.**

Megnevezés	Külföldi tőke aránya (%), 2012	Értékesítés nettó árbevétele átlagosan (ezer Ft), 2012	Befektetett eszközök átlag értéke (ezer Ft), 2012	Ezer lakosra jutó társasági adózó, 2012	Export értékesítés a nettó árbevétel arányában (%), 2012	Jegyzett tőke átlaga (ezer Ft), 2012
Aszód	5,34	23 175	9 550	11	30,81	3 194
Budakeszi	17,30	32 018	11 561	19	6,15	3 150
Cegléd	14,60	52 365	20 294	8	22,76	2 727
Dabas	6,94	69 761	18 811	14	8,26	4 435
Dunakeszi	79,76	51 495	54 289	16	20,57	12 147
Érd	3,70	39 389	19 159	15	24,38	12 477
Gödöllő	89,37	157 849	98 452	15	47,44	55 581
Gyál	21,65	95 016	23 710	10	35,48	4 052
Monor	60,33	37 673	10 698	9	7,87	4 200
Nagykátá	1,09	25 792	8 386	9	5,54	2 285
Nagykörös	65,60	47 472	9 194	7	23,03	7 754
Pilisvörösvár	26,07	167 376	37 687	12	19,85	8 098
Ráckeve	61,43	30 681	13 967	12	8,29	4 267
Szentendre	48,14	40 771	14 600	19	10,68	4 252
Szigetszentmiklós	47,81	78 799	20 672	13	37,83	4 877
Szob	17,11	15 925	8 783	6	0,46	5 377
<b>Törökbálint</b>	<b>91,48</b>	<b>974 775</b>	<b>883 277</b>	<b>17</b>	<b>12,40</b>	<b>341 140</b>
Vác	76,81	105 482	64 334	10	28,87	20 583
Vecsés	40,97	154 324	23 258	16	32,79	9 787
Budapest	61,28	86 675	169 674	16	23,40	27 061
Budapest 01. kerület	48,33	119 913	242 113	27	7,13	23 843
Budapest 02. kerület	65,13	40 836	289 393	27	17,24	22 485
Budapest 03. kerület	11,40	72 952	63 663	16	17,77	19 844
Budapest 04. kerület	35,42	146 430	159 564	11	77,93	4 749
Budapest 05. kerület	74,99	266 036	1 059 388	30	11,67	118 306
Budapest 06. kerület	47,21	96 349	92 053	17	14,33	14 700
Budapest 07. kerület	88,23	50 586	463 100	13	13,25	182 617
Budapest 08. kerület	23,96	92 208	124 300	10	11,93	21 861
Budapest 09. kerület	79,07	158 036	208 391	13	19,14	34 855
Budapest 10. kerület	45,75	73 943	62 754	9	39,52	9 917
Budapest 11. kerület	33,89	188 730	129 856	19	24,65	25 470
Budapest 12. kerület	33,12	71 173	41 314	26	13,95	7 278
Budapest 13. kerület	44,21	125 152	233 151	15	21,65	47 329
Budapest 14. kerület	56,43	35 762	213 711	15	14,77	9 421
Budapest 15. kerület	24,12	23 891	11 295	12	9,71	2 328
Budapest 16. kerület	11,64	14 705	3 830	19	11,06	1 105
Budapest 17. kerület	37,51	21 466	7 647	15	19,59	1 357
Budapest 18. kerület	42,73	44 847	47 756	14	56,93	5 810
Budapest 19. kerület	18,85	21 709	10 107	12	6,71	3 260
Budapest 20. kerület	15,82	13 836	5 283	12	13,23	2 017
Budapest 21. kerület	34,19	37 336	17 486	10	23,77	5 371
Budapest 22. kerület	48,39	36 033	11 341	15	17,04	2 386
Budapest 23. kerület	55,80	126 285	51 039	13	37,07	10 540
Országosan	54,60	151 455	101 470	25,8	38,8	25 883

G1. táblázat: Székhellyel bíró vállalkozások néhány fontosabb adata a Közép-Magyarországi Régióban (2012)

Forrás: NAV, KSH

A társasági adóbevallás adatai csak székhely szerinti bontásban érhetőek el, ami a több telephelyes vállalkozások tevékenységét torzítja. Pontosabb képet kaphatunk a törökbálinti vállalkozások gazdasági jelentőségéről, ha a ténylegesen a településen realizált gazdasági tevékenységet vesszük számításba, ami a helyi iparűzési adóban (HIPA) érhető tetten. A helyi iparűzési adót ugyanis székhelytől függetlenül minden vállalkozás fizeti, ha tevékenysége érinti a várost.

Törökbálint egy főre jutó HIPA bevétele kiemelkedő, a második legmagasabb Pest megyében, éppen hatszorosa a megyei átlagnak. A HIPA bevételek növekedése a 2000. óta eltelt időszakban rendkívül dinamikus volt, az egy főre eső érték ezen időszak alatt több mint négyszeresére nőtt (58-ról 246 ezer forintra). A szomszédos, Törökbálinttal konkurensnek tekinthető településekkel összevetve is kedvezőek a város pozíciói. Törökbálint egy főre eső HIPA bevétele csaknem két és félszerese a biatorbágyinak, illetve Budaörs mutatóját is szignifikáns mértékben (kb. 7%-kal) meghaladja.

Terület	Mutatók		
	Lakónépesség száma az év végén (a népszámlálás végleges adataiból továbbvezetett adat) (fő)	A helyi önkormányzatok helyi adó bevételeiből az iparűzési adó (1000 Ft)	Egy főre jutó HIPA (1000 Ft)
Százhalombatta	18458	4754624	258
<b>Törökbálint</b>	<b>12878</b>	<b>3167114</b>	<b>246</b>
Budaörs	27056	6224586	230
Veregyháza	16034	2475286	154
Herceghalom	2110	261353	124
Dunavarsány	7313	778367	106
Biatorbágy	12445	1291536	104
Alsónémedi	5131	479711	93
Újhartyán	2744	243862	89
Vecses	20056	1648526	82
Dunaharaszti	20212	1550895	77
Bugyi	5167	383503	74
Ipolytölgyes	420	30466	73
Vác	33673	2237497	66
Szigetszentmiklós	34260	2137228	62
Gödöllő	32879	2001368	61
Csömör	8917	542244	61
Visegrád	1747	95080	54
Fót	18700	1006587	54
Pilisszentiván	4183	215739	52
Szada	4589	224426	49
Üllő	11402	545966	48
Iklad	2046	95679	47
Szentlőrinc	1924	89685	47
Majosháza	1479	64963	44
Göd	17762	773889	44
Gomba	2950	127492	43
Diósd	9049	388808	43
Pest megye	1213323	50061031	41

G2. táblázat: A helyi iparűzési adó alakulása Pest megyei településeken (2014)

Forrás: KSH

A HIPA mértékének meghatározása a települési önkormányzatok hatáskörébe tartozik, maximuma a nettó árbevétel 2%-a lehet. A települések közötti, a vállalkozások letelepedéséért folytatott versenyben szempontként jelenik meg a HIPA egyes településeken meghatározott mértéke is. Törökbálinton, illetve a környező településeken a HIPA mértéke a maximális, 2%-os szinten került meghatározásra, ami alól egyedül Budaörs képez kivételt a maga 1,8%-os értékével. Az alacsonyabb mértékű HIPA jelenthet előnyt Budaörs számára a befektetőkért folytatott versenyben, azonban nem szabad arról megfeledkezni, hogy a HIPA mértéke csak egy, és nem is a legfontosabb szempont egy vállalkozás telephelyének megválasztásakor.



Település Helyi iparűzési adó (%)

Törökbálint	2
Budaörs	1,8
Biatorbágy	2
Érd	2
Diósd	2

G3. táblázat: A helyi iparűzési adó mértéke a nettó árbevétel százalékában Törökbálinton és a környező településeken (2015.01.01. állapot)

Forrás: KSH

A foglalkoztatottak számát a foglalkoztatás helye szerint vizsgálva elmondható, hogy **Törökbálint aktív keresőinek jelentős része (csaknem 64%-a) ingázik más településeken lévő munkahelyeire.** Ugyanakkor jelentős a más településekről bejáró dolgozók száma is. A helyi, kimondottan a jól képzett helyi lakosok helyben történő foglalkoztatásának megoldása továbbra is komoly kihívást jelent a település számára. A helyben történő foglalkoztatás arányának növelése több szempontból is fontos lenne Törökbálint számára. Egyrészt hozzájárulna a település elöregedésének megállításához, másrészt azon kedvezőtlen tendencia ellen hatna, mely szerint éppen a leginkább képzett, legjobb munkaerő-piaci helyzetű munkavállalók hagyják el a települést, keresnek más településeken, esetleg külföldön álláslehetőséget. Egy önkormányzati tulajdonban álló tervezéssel, kivitelezéssel foglalkozó vállalat létrehozása is képes lenne a helyi munkaerő kínálat bővítésére, aminek létrehozását közép távon a település céljaival és lehetőségeivel összhangban érdemes mérlegelni.

Terület	Helyben dolgozók száma összesen		Településről eljárók száma		Településre beingázók száma		Foglalkoztatási kapacitás, %	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Közép-Magyarország (Budapest, Pest)	861 801	1 261 841	300 841	387 976	-	383 375	-	76,7
Budapest	681 042	917 026	64 976	78 681	175 151	225 518	79,5	80,3
Pest megye	180 759	344 815	235 865	309 295	-	157 857	-	68,6
Járasközpont átlag	81 582	82 403	73 923	95 213	41 897	61 100	66,1	57,4
Aszód	1 422	1 082	1 203	1 636	1 144	1 232	55,4	46,8
Budakeszi	1 719	1 859	3 829	3 749	1 252	1 553	57,9	54,5
Cegléd	10 799	10 008	2 739	3 878	2 575	3 518	80,7	74,0
Dabas	3 783	4 314	2 304	2 786	824	1 550	82,1	73,6
Dunakeszi	5 261	6 219	7 667	12 226	3 007	5 961	63,6	51,1
Érd	8 436	9 493	14 668	17 316	3 074	4 572	73,3	67,5
Gödöllő	7 834	7 506	4 800	5 796	8 098	9 166	49,2	45,0
Gyál	2 513	3 189	5 303	6 515	901	3 585	73,6	47,1
Monor	3 276	2 868	4 690	4 313	1 308	1 769	71,5	61,9
Nagykátán	2 579	2 426	1 922	2 347	1 411	1 260	64,6	65,8
Nagykőrös	6 560	5 396	1 898	3 187	540	801	92,4	87,1
Pilisvörösvár	2 487	2 347	2 520	3 154	1 141	1 617	68,6	59,2
Ráckeve	1 835	1 956	1 076	1 657	728	945	71,6	67,4
Szentendre	5 111	5 053	4 671	5 784	2 882	3 709	63,9	57,7
Szigetszentmiklós	3 896	5 720	5 606	9 581	2 770	6 154	58,4	48,2
Szob	731	437	489	673	411	227	64,0	65,8
Törökbálint	1 891	1 907	2 846	3 385	3 498	4 925	35,1	27,9
Vác	10 238	8 874	4 048	5 398	7 761	8 589	56,9	50,8
Vecsés	3 102	3 656	4 490	5 217	2 070	4 892	60,0	42,8

G4. táblázat: Foglalkoztatottak száma a foglalkoztatás helye szerint

Forrás: KSH Népszámlálás

A foglalkoztatási kapacitás a helyben foglalkoztatott lakosoknak az összes települési foglalkoztatotthoz viszonyított arányát méri fel. A vizsgált 10 éves időszakban számos Pest megyei járásközpontban romlott ezen arány, ami sajnos igaz Törökbálint vonatkozásában is.

A helyben foglalkoztatott lakosok száma abszolút értékben minimális növekedést mutat, azonban a településről eljáró foglalkoztatottak száma jelentősen, csaknem 19%-kal növekedett a vizsgált 10 éves időszakban. Mindez kedvezőbb ugyan a Pest megyei települések átlagánál, azonban mindenképpen Törökbálint hosszú távú foglalkoztatási és demográfiai céljai ellen hat. Tanulságos azon adat is, mely szerint mindezzel párhuzamosan a Törökbálintra bejáró foglalkoztatottak száma mintegy 40%-kal növekedett. **Ez arra utal, hogy sok helyi munkaadó által generált munkaerő kereslet nem felel meg a helyben rendelkezésre álló munkaerő kínálatnak.**

## 1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Törökbálint gazdaságát ágazatok szerint megvizsgálva az első és legfontosabb megállapítás, hogy a településen a terciér szektorban működő vállalkozások vannak túlsúlyban. Ez mindenképpen pozitívként értékelendő, tekintettel a terciér ágazatban jellemző magasabb hozzáadott érték előállítási potenciálra.

Ahogy az már említésre került Törökbálinton jellemző a nagy tőkeerejű, teljes egészében vagy nagyrészt külföldi tulajdonban lévő vállalkozások jelenléte, mely vállalkozások alapvetően meghatározzák a település gazdaságának arculatát. A településen jellemző a kereskedelmi-logisztikai ágazat meghatározó súlya, ezen ágazat vonatkozásában Törökbálint Budaörsrel karöltve az agglomerációban központi szerepet játszik. Köszönhető mindez a város kedvező földrajzi elhelyezkedésének, illetve rendkívül jó közlekedési infrastruktúrával való ellátottságának (M7, M0, M1).

A konkrét ágazati megoszlást részletesebben megvizsgálva megállapítható, hogy a kereskedelem, gépjárműjavítás nemzetgazdasági ágazat területén működik a legtöbb vállalkozás Törökbálinton (a vállalkozások 19,45%-a), ami meghatározó a település gazdaságának szerkezetében szempontjából, azonban nem mutat jelentős eltérést a Pest megyei átlagtól (ott 18,29% ugyanez az arány). Szintén fontos kiemelni, hogy az ágazatban működő vállalkozások száma szerint vizsgálva a következő két ágazat esetében, melyek a szakmai, tudományos, műszaki tevékenység és az ingatlanügyletek, a helyzet részben hasonló. A Pest megyei átlag tekintetében is ezen két ágazat áll rangsorban a második-harmadik helyen, azonban arányuk Törökbálinton már jóval nagyobb mértékben haladja meg a Pest megyei átlagot, mint a kereskedelem, gépjárműjavítás nemzetgazdasági ágazat tekintetében. Mindez azt jelenti, hogy Törökbálinton a vállalkozások több mint fele az előbbieken említett három ágazatban működik, ami jelentősen érzékenyvé teszi a helyi gazdaságot az ezen ágazatokat érintő konjunkturális változásokra.

A nemzetgazdasági ágazatok súlyát tovább vizsgálva szintén szembeötlő a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat primer szektorbeli ágazat Törökbálinton jelenlévő alacsony súlya (3,47%), mely alig haladja meg a Pest megyei átlag egyharmadát (10,08%). A primer szektorbeli ágazatok, így a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat ágazat súlyát, annak alacsony hozzáadott érték teremtő képességére tekintettel, gyakran nem kezelik kardinális kérdésként a települési önkormányzatok. Nem szabad azonban arról megfeledkezni, hogy **Törökbálint egyedülálló természeti adottságai, tiszta levegője, a helyi önkormányzat által képviselt zöld város koncepció mind ezen természet közeli ágazat fejlesztésének fontosságára irányítja a figyelmet. Mindemellett nem szabad megfeledkezni az ágazat primer szektorra jellemző munkaerő intenzitásáról, a helyi foglalkoztatás növelésében rejlő potenciál megragadásáról sem.**

A város gazdaságát meghatározó kereskedelmi-logisztikai ágazatot vizsgálva azt is fontos kiemelni, hogy ezen ágazatban jellemző a vállalkozások működéséhez szükséges jelentős területigény. Mindezt figyelembe kell venni a helyi gazdaság fejlesztéséhez kapcsolódó koncepciók kidolgozása, megvalósítása során is, hiszen Törökbálint korlátozottan rendelkezik ipari termelő tevékenységre alkalmas üres terület állománnyal, azonban fejlesztésre alkalmas kereskedelmi-gazdasági, szolgáltató területtel jól ellátott. A logisztikai funkció minőségi fejlesztése mindenképpen fontos a település fejlődése szempontjából, elsődlegesen egyfajta gazdasági-logisztikai központ irányába. Mindemellett az is kiemelendő, hogy ezen ágazat nem tartozik a terciér szektor legmagasabb hozzáadott értéket termelő ágazatai közé. **A helyi gazdaság fejlődése, a helyi adóbevételek növelése szempontjából szükségesnek látszik a fejlődés irányának elmozdítása hosszabb távon a tudás intenzív, K+F+I-re épülő, kevésbé terület intenzív, nem környezetszennyező ágazatok irányába.** A struktúraváltásra

történő felkészülés abból a szempontból is lényeges, hogy Törökbálint megfelelő válaszokkal rendelkezzen az üres, gazdasági célra hasznosítható területek további szűkülésére vonatkozóan is, amikor már nem lesz mód további extenzív növekedésre. Mindez lehetőséget teremthet a város élhetőségének javítása mellett a képzett helyi munkaerő megtartására is.

Nemzetgazdasági ág	Törökbálint	Pest megye	Budapest	Országos
Mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat - A gazdasági ág	157	28 189	8 343	473 105
Bányászat, köftejtés - B gazdasági ág	6	185	306	1 355
Feldolgozóipar - C gazdasági ág	291	18 635	31 232	119 677
Villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás - D gazdasági ág	10	229	841	2 633
Vizellátás, szennyvíz gyűjtése, kezelése, hulladékgazdálkodás, szennyvezetésmentesítés - E gazdasági ág	23	904	1 189	5 276
Építőipar - F gazdasági ág	381	25 590	39 275	150 129
Kereskedelem, gépjárműjavítás - G gazdasági ág	880	51 154	124 193	352 908
Szállítás, raktározás - H gazdasági ág	173	10 460	16 648	59 363
Szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás - I gazdasági ág	142	10 585	25 347	104 612
Információ, kommunikáció - J gazdasági ág	243	14 365	45 452	88 521
Pénzügyi, biztosítási tevékenység - K gazdasági ág	102	7 140	14 699	52 470
Ingatlanügyletek - L gazdasági ág	670	31 557	97 348	264 432
Szakmai, tudományos, műszaki tevékenység - M gazdasági ág	770	36 801	118 650	274 677
Adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység - N gazdasági ág	271	14 850	41 570	103 016
Közigazgatás, védelem, kötelező társadalombiztosítás - O gazdasági ág	0	56	132	390
Oktatás - P gazdasági ág	86	6 742	17 078	63 080
Humán-egészségügyi, szociális ellátás - Q gazdasági ág	79	6 137	14 591	55 306
Művészet, szórakoztatás, szabadidő - R gazdasági ág	116	7 440	23 236	56 115
Egyéb szolgáltatás - S gazdasági ág	124	8 626	17 094	61 352
Egyéb tevékenység - T+U gazdasági ág	0	20	29	98

G5. táblázat: A regisztrált vállalkozások száma főbb gazdasági ágak szerint (2013)  
Forrás: TEIR, KSH

A település gazdasági szerkezetéről – a nemzetgazdasági ágak szerinti megoszláson túlmenően – további információkat adhat a regisztrált társas vállalkozások létszám-kategóriák szerinti megoszlása. Ahogy azt már említettük, Törökbálinton vannak tőkeerős, a helyi gazdaság arculatát meghatározni képes vállalatok. Ezt a képet tovább árnyalja, ha megnézzük, hogy előbbieken ellenére a városban mindössze két, 250 vagy annál több főt foglalkoztató vállalkozás van. Természetesen ezen érték vizsgálatakor azt is fontos szem előtt tartani, hogy Pest megyében több olyan, járasközponti szerepet betöltő város is van, melyek egyáltalán nem rendelkeznek 250 vagy annál több munkavállalót foglalkoztató vállalkozással. Illetve azt is fontos megemlíteni, hogy ezen két vállalkozás 500 főnél több munkavállalót foglalkoztat.

A foglalkoztatotti létszámadatokat mérő statisztikai mutatók mindig jelentős bizonytalansággal bírnak, Törökbálint esetében is 628 vállalkozás (a vállalkozások csaknem 37%-a) tartozik a 0 vagy ismeretlen fős kategóriába. Mindemellett a rendelkezésre álló adatok alapján a vállalkozások több mint 99%-a az 50 fő foglalkoztatott alatti kategóriába tartozik. Mindebből az a következtetés vonható le – a vállalkozások tőkeerejével összevetve -, hogy a városban működő vállalkozások jelentős része nem munkaerő intenzív ágazatokban végzi tevékenységét.

Regisztrált társas vállalkozások száma (2013), KMR	0-49 fős regisztrált társas vállalkozások	50-249 fős regisztrált társas vállalkozások	250 és több fős regisztrált társas vállalkozások	Összesen
Közép-Magyarország (Budapest, Pest)	333 118	2 096	401	335 615
Budapest	242 064	1 574	326	243 964
Pest megye	91 054	522	75	91 651
Törökbálint	1 684	13	2	1 699

G6. táblázat: Regisztrált társas vállalkozások száma létszám kategóriák szerint (2013), az összes százalékában  
Forrás: KSH, T-Star

### I.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelései

A 2007-13. közötti időszakban országosan, így Törökbálinton is a fejlesztések elsődleges forrásai az Európai uniós forrásból finanszírozott Operatív Programok voltak. A várost a Kohéziós Alapból finanszírozott nagy infrastrukturális beruházásokon (MO fejlesztése) túl, elsődlegesen a Közép-Magyarországi Operatív Programból (a továbbiakban: KMOP) megvalósuló fejlesztések érintették.

A vonatkozó adatokat megvizsgálva jól látható, hogy Törökbálinton a KMOP forrásai jelentették a pályázók számára a legnagyobb vonzerőt, a benyújtott, csaknem 6,5 milliárd forint igényelt támogatási összegből több mint 5,2 milliárd forint a KMOP forrásaira irányult. A városban a pályázatok iránti érdeklődés kimondottan nagy volt, az igényelt támogatások összege csaknem kétszeresen haladta meg az országos átlagot. A benyújtott pályázatok sikeressége azonban ezzel éppen ellentétes tendenciát mutat, a támogatási összeg alapján vizsgálva csak a benyújtott pályázatok kevesebb, mint egyharmada nyerte el a támogatást. Mindez azt jelenti, hogy a csaknem kétszeres igényelt pályázati összeg ellenére a törökbálinti pályázók számára megítélt támogatás némileg elmarad az országos átlagtól.

A fentieket azonban nem lehet egyértelmű kudarcként megítélni, még a 2004-06. évi operatív programok, az első Nemzeti Fejlesztési Terv kapcsán végzett értékelések mutatták meg, hogy a pályázó, azaz fejlesztési, üzleti tervekkel, hosszú távú elképzelésekkel rendelkező vállalkozások legfontosabb gazdálkodási mutatói (árbevétel, bruttó hozzáadott érték) csaknem ugyanolyan mértékben nőttek a pályázati időszakot követő években a támogatást el nem nyerő, mint a támogatásból a projektjüket sikeresen megvalósító vállalkozások esetében. Mindez arra utal, hogy a sikerre éhes, tudatosan tervező vállalkozások gyakran megtalálják a fejlesztési forrásokhoz jutás, a fejlődés lehetőségének pályázati rendszeren kívüli módjait is. Ebből a szempontból vizsgálva Törökbálint helyzete mindenképpen pozitívan értékelhető. Mindemellett azonban arról sem szabad megfeledkezni, hogy az önkormányzat számára kulcskérdés, hogy egy-egy alapinfrastruktúra fejlesztésére irányuló beruházás vonatkozásában képes-e Európai uniós forrás bevonására, hiszen gyakran ezen forrásoknak nincsen valós alternatívája. **Ezen szempontot figyelembe véve a Közép-Magyarországi Régióban rendelkezésre álló szűkös forráskeretek kifejezetten kedvezőtlenek a település számára.**

Operatív program	Beérkezett pályázatok	Beérkezett pályázatok	Támogatott pályázatok	Támogatott pályázatok
	Törökbálint település	Országos (település) átlag	Törökbálint település	Országos (település) átlag
ÁROP	52 812 470 Ft	21 044 843 Ft	41 348 520 Ft	18 398 935 Ft
KEOP	231 171 750 Ft	816 739 776 Ft	231 171 750 Ft	575 110 959 Ft
KMOP	5 263 574 246 Ft	268 306 319 Ft	1 635 961 373 Ft	151 774 308 Ft
KÖZOP	87 500 000 Ft	2 007 592 407 Ft	0 Ft	1 039 686 480 Ft
TÁMOP	803 748 624 Ft	634 762 464 Ft	131 310 429 Ft	411 915 271 Ft
Összesen:	6 438 807 090 Ft	3 748 445 809 Ft	2 039 792 072 Ft	2 196 885 953 Ft

G7. táblázat: Igényelt és megítélt támogatási összeg megoszlása operatív programonként (Ft) (2016)

Forrás: [palyazat.gov.hu](http://palyazat.gov.hu)

A támogatott pályázatokat a pályázó szervezet típusa szerint megvizsgálva látható, hogy Törökbálinton a pályázó szervezetek között a kis- és középvállalkozások aránya jóval meghaladja az országos átlagot. Ez rendkívül pozitívan értékelhető, azt mutatja, hogy a városban letelepedett vállalkozások rendelkeznek fejlesztési elképzelésekkel, és aktívan keresik az ezen elképzeléseik megvalósításához felhasználható forrásokat. Törökbálint esetében a kevésbé aktív, az országos átlagnál arányában kevesebb támogatott pályázattal rendelkező szervezetek a non-profit szervezetek, közülük is kifejezetten az államháztartáson belüliek, melyek vonatkozásában a Törökbálinton támogatott pályázatok aránya mindössze egynegyede az országos átlagnak.

Státusz	Törökbálint település	Országos (település) átlag
Kisvállalkozás	40,00%	18,00%
Közép-vállalkozás	10,00%	6,00%
Mikrovállalkozás	30,00%	32,00%
Nonprofit szervezet államháztartáson belül	13,00%	29,00%
Nonprofit szervezet államháztartáson kívül	2,00%	8,00%
Támogatási szempontból kedvezményezett és az 1-4 kategóriákba nem tartozó vállalkozás	2,00%	3,00%

G8. táblázat: Támogatott pályázatok számának megoszlása a pályázó szervezet típusa szerinti besorolás alapján (%) (2016)  
Forrás: *palyazat.gov.hu*

### 1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

A vállalatok teljesítőképességét, fejlődési lehetőségeit, hosszabb távú versenyképességét Porter (1990) szerint alapvetően 5 tényezőcsoport határozza meg: a vállalatok közti verseny, a termelési tényezők, a keresleti tényezők, a kapcsolódó és támogató szektorok, valamint a kormányzat. Ezek közül három az, ami részben, vagy egészben helyspecifikus, tehát befolyásolja egy terület / település gazdasági potenciálját:

- termelési tényezők, de különösen a munkaerő és a föld;
- keresleti tényezők: meghatározó piacok elérhetősége;
- kapcsolódó és támogató szektorok jellemzői.

Az alábbiakban bemutatjuk azokat a mutatókat, amelyek közvetetten befolyásolják / befolyásolhatják a város gazdasági versenyképességét.

A gazdasági versenyképesség szempontjából az egyik meghatározó mutató az adott településen élő felsőfokú végzettségűek aránya. Jellemző tényező, hogy a magas hozzáadott értékű ágazatok csúcstechnológiát, illetve a legújabb szervezési és menedzsment módszereket alkalmazva működnek, mely szempontokra tekintettel ezen ágazatokban rendkívül jelentős az igény a magasan képzett munkaerőre. Ahogyan az a népszámlálási adatokból nyomon követhető, Törökbálinton a felsőfokú végzettségűek aránya dinamikusan növekszik, 2001-11. között több mint 60%-kal nőtt (abszolút értékben csaknem megkétszereződött: 1365 főről 2653 főre növekedett). Ezen érték jelentősen meghaladja nemcsak a Pest megyei átlagot (19,8%), hanem a Pest megyei járásközpontok átlagát is (21,9%), és kezd közelíteni a budapesti átlaghoz (34,1%). Mindez rendkívül kedvező tendencia, melyre a helyi gazdaságfejlesztés irányainak kijelölése során építeni lehet, és kell is ezen szempontokra építeni, a magasan képzett lakosok helyben foglalkoztatásának, illetve településen tartásának érdekében.

Törökbálint	Középfokú végzettségűek a 18-x népesség arányában (%)			Egyetemi, főiskolai végzettségűek a 25-x népesség arányában (%)		
	1990	2001	2011	1990	2001	2011
Végzettséggel rendelkezők száma (fő)	2627	3984	5314	496	1365	2653
Népesség összesen	9459	11278	12841	9459	11278	12841
Népesség - korcsoport: 18-x	7010	8734	10196			
Népesség - korcsoport: 25-x				5999	7680	9197
Végzettséggel rendelkezők aránya (%)	37,48	45,61	52,12	8,27	17,77	28,85

G9. táblázat: Közép és felsőfokú végzettséggel rendelkező lakosság aránya (%)  
Forrás: KSH, Népszámlálás, 1990, 2001, 2011

A gazdasági versenyképesség szempontjából kiemelkedő szerepet játszik a meghatározó piacok elérhetősége. Az elérhetőség szempontjából Törökbálint alapvetően kedvező pozícióban van:

- egyrészt a település a Kelet-közép európai régió egyik legjelentősebb nagyvárosának agglomerációjában helyezkedik el, így a közelség adott mind magához Budapesthez, mind az agglomeráció több fontos, gazdasági jelentőséggel bíró településéhez;
- másrészt Törökbálint, a nagyrégiókat összekötő közúti, vasúti, (közvetve vízi) közlekedési útvonalak metszéspontjában helyezkedik el. E fő közlekedési utak közelségéből adódó előnyökből (idő és költséghatékonyság) a város is profitál.

Törökbálint elérhetősége nemzetközi összevetésben is kedvezőnek minősül. A fővárost érintő három európai törzshálózati folyosó mentén vagy annak közelében helyezkedik el:

- a Mediterrán folyosó az Adria térségét köti össze Ukrajnával, vasúti és közúti kapcsolatok révén;
- a Rajna-Duna folyosó vasúti és vízi kapcsolatok fejlesztését célozza, a Dél-Németország és Románia közötti tengelyen;
- a Keleti-Kelet-Mediterrán folyosó pedig Észak-Németország és Bulgária közti tengelyt jelenti, vasúti és közúti kapcsolódással.



G21. ábra: A három európai törzshálózati folyosó metszéspontjában

*Forrás: [http://ec.europa.eu/transport/themes/infrastructure/ten-t-guidelines/corridors/maps\\_en.htm](http://ec.europa.eu/transport/themes/infrastructure/ten-t-guidelines/corridors/maps_en.htm)*

Törökbálintnak megfelelő adottságai vannak, hogy vonzó legyen a befektetők számára: az M7-es, M0-ás és M1-es gyorsforgalmi utak közelsége, a budapesti belváros jó megközelíthetősége, valamint a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér nem túl jelentős távolsága mind hozzájárul az „elérhetőséghez”. A településen elsődlegesen autóbusz járatok biztosítják Budapest belvárosának gyors elérhetőségét.

Törökbálint szempontjából pozitívum, hogy még mindig rendelkezik beépítetlen gazdasági célra hasznosítható területekkel, azonban ipari termelésre alkalmas területeinek nagysága nem túl jelentős, így elsődlegesen nem a nagy területigényű ágazatok fejlesztéséhez járulhat hozzá.

A versenyképesség harmadik összetevője, a támogató és kapcsolódó szektorok helyzete Törökbálint esetében kedvezőnek mondható, hiszen az ország legnagyobb gazdasági erőközpontjának közvetlen közelében helyezkedik el (az agglomeráció településeinek közelsége sem elhanyagolható szempont), ahol nagyszámú, diverzifikált beszállító, illetve szolgáltató található, legyen szó akár mérnöki, pénzügyi, marketing, vagy éppen jogi szolgáltatásokról. A könnyen elérhető beszállítói kör, valamint a gazdasági szolgáltatások széles spektruma

fontos versenyelőnyhöz juttathatja az itt tevékenykedő vállalkozásokat, hiszen gyors, rugalmas szolgáltatásokhoz juthatnak, amelynek igazi jelentőségét azok érzik, akiknek ezt nélkülözni kell.

A kutatás-fejlesztési tevékenység szintén fontos összetevője a gazdasági versenyképességnek. Ez az összetevő jól jellemezhető a településhez kötődő szabadalmi bejelentések számával, mely Törökbálint esetében kiemelten kedvező képet mutat. A 10 ezer lakosra jutó szabadalmi bejelentések száma nemcsak a Pest megyei járásközpontok átlagát, hanem a fővárosi átlagot is meghaladja. Mindez kedvező alapot jelent a kutatás-fejlesztésre, innovációra épülő vállalkozások fejlesztéséhez, illetve a településre vonzásához. Mindehhez a felsőoktatási intézményekkel való kapcsolatok továbbfejlesztése, illetve aktív településmarketing is szükséges.

Település	2009	2010	2011	2012	2013
Budapest	1,94	1,63	1,44	1,66	1,37
Aszód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Budakeszi	2,19	2,19	2,92	0,73	2,92
Cegléd	0,28	0,55	0,28	0,00	0,55
Dabas	0,00	0,00	0,60	0,60	2,42
Dunakeszi	2,21	1,23	0,74	0,98	0,25
Érd	1,26	0,95	1,58	0,95	1,26
Gödöllő	2,14	1,53	0,92	1,22	1,22
Gyál	0,44	0,44	0,44	0,00	0,88
Monor	1,13	1,13	0,00	0,00	0,00
Nagykátá	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nagykőrös	0,00	0,00	0,00	0,42	0,84
Pilisvörösvár	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ráckeve	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Szentendre	0,00	0,79	0,79	3,16	1,98
Szigetszentmiklós	0,86	0,29	0,57	0,86	1,43
Szob	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Törökbálint	0,77	2,32	1,54	2,32	1,54
Vác	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00
Vecsés	0,00	0,49	0,99	0,99	0,99
Járásközpont átlag	0,82	0,66	0,68	0,75	0,91

G10. táblázat: Magyar bejelentők belföldi szabadalmi bejelentéseinek száma [db] 10 ezer lakosra  
Forrás: TEIR, KSH

## I.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

Törökbálint lakásállománya 4651 db, a lakásoknak 7,6%-a nem lakott, ami kedvezőbb a Pest megyei átlagnál, és jóval kedvezőbb a budapesti értéknél. A KSH adatszolgáltatása alapján a lakott üdülők száma csak 14 db, de a helyi tapasztalatok alapján ez a szám jóval magasabb. Elsősorban az Annahegyi üdülőterületeken figyelhető meg az üdülőépületek állandó lakáscélú használata. A lakások több mint 97%-a magánszemélyek tulajdonában van, ami meghaladja a pest megyei átlagot, az önkormányzati tulajdonú lakások aránya mindössze 1,8%. Az önkormányzati tulajdonú lakások rendkívül alacsony aránya nem kedvez a célnak, miszerint Törökbálint törekszik a lakosság megtartására, hiszen a lakosság megtartásához többek között aktív lakhatási politikára is szükség van, melynek megvalósításához önkormányzati bérlakások is szükségesek. A bérlakások számának növelésébe a lehetőségekhez mérten szükséges a magántőke bevonása is.

A lakásállomány több mint fele (53,6%) 1980. előtt épült, ami megfelel a Pest megyei átlagnak. Pozitívként értékelhető a 2001. után épült lakások magas aránya (16,1%), ami csaknem duplája a Pest megyei átlagnak. **Mindemellett jelentős arányt képviselnek az 1960. előtt épült lakások is (22%), melyek energetikai korszerűsítése fontos a környezetbarát, zöld város célkitűzés elérése szempontjából.**

Terület	Lakások száma, 2011 (db)	Lakott üdülők száma, 2011 (db)	Nem lakott lakások aránya, 2011 (%)	Magán-személyek tulajdonában lévő lakások aránya, 2011 (%)	Önkormányzati tulajdonban lévő lakások aránya, 2011 (%)	1960 előtt épült lakások aránya (%)	1961-1980 között épült lakások aránya (%)	1981-2000 között épült lakások aránya (%)	2001 után épült lakások aránya (%)
Aszód	2432	0	7,6	94,0	2,7	29,5	38,4	13,7	6,3
Budakeszi	5467	57	8,9	99,9	0,3	28,9	32,9	26,5	8,6
Gödöllő	12519	28	9,1	96,9	1,1	15,9	42,0	27,9	8,8
Monor	6695	12	6,9	98,7	0,5	24,1	38,4	25,1	6,3
Nagykőrös	10473	3	10,1	97,6	1,8	37,5	39,4	15,3	4,5
Ráckeve	3894	68	9,4	99,6	1,3	23,7	35,8	25,4	8,0
Szigetszentmiklós	14290	150	10,4	99,3	0,6	12,2	25,6	27,3	16,5
<b>Törökbálint</b>	<b>4651</b>	<b>14</b>	<b>7,6</b>	<b>97,4</b>	<b>1,8</b>	<b>22,0</b>	<b>31,6</b>	<b>30,6</b>	<b>16,1</b>
Pest megye	470684	42119	8,4	90,1	0,7	19,8	30,2	24,9	9,1
Budapest	905128	277	13,0	92,6	5,0	41,0	30,2	17,3	6,0

G11. táblázat: A lakásállomány jellemzői  
Forrás: KSH, Népszámlálás

A száz lakásra jutó lakók számát megvizsgálva, és összevetve a négy és több szobás lakások Törökbálint vonatkozásában kiemelkedően kedvező arányával (40%) elmondható, hogy a városban a lakhatási feltételek a lakások zsúfoltságát figyelembe véve rendkívül kedvezőek. A lakások 73%-a összkomfortos, ami szintén nagyon kedvező adat, jelentősen meghaladja a Pest megyei és fővárosi átlagot (62-62%). A komfortosnál alacsonyabb komfortfokozatú lakások aránya alacsony, mindössze 4%, a 100 lakásra jutó fürdőszobák száma 98. Mindez szintén azt támasztja alá, hogy a lakásállomány tekintetében a város számára a legnagyobb kihívást nem a lakások komfortosítása, hanem az energiahatékonyságuk növelése jelenti.



Terület	Száz lakott lakásra és lakott üdülőre jutó lakó (fő)	4 és több szobás lakások aránya (%)	100 lakásra jutó fürdőszobák száma (db)	Össz-komfortos lakások aránya (%)	Komfortos lakások aránya (%)	Félkomfortos lakások aránya (%)	Komfort nélküli lakások aránya (%)
Aszód	278,38	25	97	58	34	4	3
Budakeszi	268,00	36	99	75	22	2	1
Gödöllő	285,13	29	99	65	33	1	1
Monor	282,33	23	95	59	31	4	5
Nagykőrös	256,25	15	89	45	38	5	11
Ráckeve	271,27	23	95	60	31	3	5
Szigetszentmiklós	268,08	30	99	72	25	2	1
<b>Törökbálint</b>	<b>275,26</b>	<b>40</b>	<b>98</b>	<b>73</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Pest megye	257	29	97	62	24	2	3
Budapest	220	15	99	62	25	2	1

G12. táblázat: A lakásállomány minőségi jellemzői  
Forrás: KSH, Népszámlálás

Az egyes települések körében a befektetőkért folytatott versenyben az egyik fontos, a vállalkozások által figyelembe vett szempont a fejlesztési célú ingatlanok bekerülési költsége. Ezen érték a törökbálinti fejlesztési célú ingatlanok vonatkozásában a közvetlen vetélytársaknak tekinthető Budaörs és Biatorbágy ingatlanárai között félu ton helyezkedik el, ami mindenképpen ár-érték arányosnak mondható. Látható, hogy az agglomeráció észak-keleti régiójának átlagárait jelentősen meghaladja a dél-nyugati terület árszínvonala, ami elsősorban a jóval nagyobb keresletnek köszönhető. **Mindezek alapján az is látható, hogy Törökbálint különböző ágazatokban működő vállalkozások által érzékelhető vonzerejét a fejlesztési célú ingatlanok ára is képes befolyásolni, tekintettel arra, hogy egy magas hozzáadott értéket termelő, technológia-intenzív, kevésbé területigényes ágazat esetében jóval kisebb a beruházó vállalkozás telekár iránti érzékenysége.**

Település	Átlagos fejlesztési telekár <sup>1</sup> (Ft/m <sup>2</sup> )
Budaörs	~24 000
<b>Törökbálint</b>	<b>~19 000</b>
Biatorbágy	~ 14 500
Gödöllő	~ 9 000

G13. táblázat: Fejlesztési ingatlanok átlagára Pest megyei településeken  
Forrás: Internetes ingatlanközvetítő portálokon meghirdetett kínálati árak

<sup>1</sup> Egy fejlesztési ingatlan négyzetméter árát több tényező is befolyásolja, ezért az itt megadott értékektől jelentősen eltérő konkrét ingatlanárak is előfordulhatnak (pl.: a budaörsi ipari és technológiai parkban eladásra kínált ingatlan ~28 000 Ft/m<sup>2</sup> került meghirdetésre a BITEP honlapján).

## I.10. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ - ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE

### I.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Az Országgyűlés 2011-ben elfogadta a helyi önkormányzatokról szóló törvényt, amely a korábbi jogszabállyal ellentétben pontosan meghatározza a helyi, köztük a kerületi önkormányzatok feladatait és új alapokra helyezte az önkormányzatok gazdálkodásának, finanszírozásának rendszerét is. Gyakorlatilag elmondható, hogy az önkormányzati rendszer a 2011-14. évek között egy folyamatos strukturális átalakításon ment át. Mindezen változások jelentősen érintették az önkormányzatok feladatkörének változásán keresztül azok költségvetésének szerkezetét, bevételeik és kiadásai alakulását is. Mindezek alapján elmondható, hogy az önkormányzat költségvetése nemcsak 2011. évet megelőző és azt követő évek vonatkozásában, hanem a 2012. évet megelőző és azt követő évek vonatkozásában sem hasonlítható fenntartások nélkül össze.

Törökbálint vagyongazdálkodását meghatározza, hogy az önkormányzati vagyon felét a forgalomképtelen törzsvagyon teszi ki, és mindössze 7% a forgalomképes vagyon aránya. A forgalomképes vagyonnal történő gazdálkodást az utóbbi években meghatározta a gazdasági válság, illetve annak az ingatlanpiacra gyakorolt negatív hatásai, melyek következtében az önkormányzatnak rendre nem sikerült a költségvetésében szereplő ingatlan értékesítésből származó bevételi terveket teljesíteni.

A közvetlen költségvetési hatásokon túlmenően a forgalomképes ingatlanállomány szűk köre erősíti azon korábbi megállapítást, mely szerint az önkormányzatnak elsődlegesen már nem a nagy területigényű zöldmezős beruházások támogatására kell koncentrálnia. **Fontos, hogy a településen megvalósuló beruházások minél inkább a K+F+I-re épülő, technológia-intenzív ágazatok felé tolódjanak el. Az is kiemelt jelentőségű, hogy a településre betelepülő cégek minél kevésbé környezetszennyező, tudásközpontú, lehetőleg zöld ágazatokban működjenek.**

Vagyonelem megnevezése	Érték (ezer Ft)
Forgalomképtelen törzsvagyon (nem értékesíthető, nem terhelhető, a kötelező feladatok ellátását biztosító vagyon)	8 660 745
Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon (meghatározott feltételekkel értékesíthető, illetve megterhelhető vagyon)	6 932 072
Forgalomképes vagyon (szabadon értékesíthető és megterhelhető)	1 178 372

G14. táblázat: A vagyonelemek bemutatása (2015. évi állapot)  
Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

Törökbálint költségvetése a 2013-15. években egyensúlyban volt, kiemelten fontos, hogy működési költségvetésének egyenlege ezen időszakban folyamatosan pozitív volt. Mindez azt jelenti, hogy az önkormányzat működési költségei képesek fedezni a működési kiadásokat, így hosszútávon fenntartható az önkormányzat működésének modellje.

A fentiek mellett fontos figyelembe venni az önkormányzat finanszírozásához kapcsolódó kiadások értékét is, melyek ezen időszakban a 2014. év kivételével kifejezetten jelentősek voltak (2013: 500 millió, 2015: 1 milliárd forint). Mindezek alapján, ha az önkormányzat nettó működési jövedelmét vizsgáljuk meg, kevésbé kedvező képet kapunk, annak értéke a 2013. és 2015. év vonatkozásában is negatív. Jól látható, hogy az önkormányzat ebből adódó finanszírozási igényét elsősorban maradvány igénybevételével fedezte, ami az önkormányzat tartalékai felélésének veszélyét hordozza magában.

Fontos ezen tendencia megfordítása, és már középtávon pozitív nettó működési jövedelem elérése, hiszen ez az, ami képessé teszi az önkormányzatot arra, hogy a tárgyévi gazdálkodásából legyen képes fejlesztések

finanszírozására. **Mindennek kulcsa elsődlegesen a helyi gazdaság fejlődése, az önkormányzatnak az ebből származó, elsődlegesen közhatalmi bevételeinek növekedése kell, hogy legyen.** A fejlődő gazdaság, a bevételek növekedése biztosíthatja a finanszírozási kiadások megfelelő fedezetét, ezáltal megteremtheti az alapját annak, hogy az önkormányzat eladósodás nélkül, saját nettó működési jövedelmének terhére legyen képes a település számára kulcsfontosságú beruházások finanszírozására.

Sorszám	Bevételek	Év		
		2013	2014	2015
I.	Működési költségvetési bevételek	4 009 264	3 543 882	4 058 227
1.	Működési célú támogatások államháztartáson belülről	754 372	558 654	555 751
2.	Közhatalmi bevételek	2 897 645	2 594 596	3 047 972
3.	Működési bevételek	354 939	384 902	445 105
4.	Működési célú átvett pénzeszközök	2 308	5 730	9 399
	Működési költségvetési hiány	0	0	0
II.	Felhalmozási költségvetési bevételek	562 419	202 549	122 044
1.	Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről	463 562	141 624	1 969
2.	Felhalmozási bevételek	32 685	15 082	102 440
3.	Felhalmozási célú átvett pénzeszközök	66 172	45 843	17 635
	Felhalmozási költségvetési hiány	0	58 985	324 880
	Költségvetési bevételek összesen	4 571 683	3 746 431	4 180 271
	Költségvetési hiány összesen	0	0	0
III.	Finanszírozási bevételek	1 364 291	1 414 730	1 309 588
	Működési finanszírozási bevételek	916 615	1 248 030	1 309 588
1.	Maradvány igénybevétele	922 317	423 274	1 303 213
2.	Államháztartáson belüli megelőlegezések	0	2 256	6 375
3.	Betétek megszüntetése	0	822 500	0
	Felhalmozási finanszírozási bevételek	447 676	166 700	0
1.	Belföldi finanszírozás bevételei	447 676	166 700	0
2.	Külföldi finanszírozás bevételei	0	0	0
	TÁRGYÉVI BEVÉTELEK ÖSSZESEN	5 935 974	5 161 161	5 489 859

G15. táblázat: Az önkormányzat költségvetésének bevételei  
Forrás: Törökbálint Város Önkormányzatának Gazdasági Programja 2015-2019

Sorszám	Kiadások	Év		
		2013		
I.	Működési költségvetési kiadások	3 392 365	3 447 475	3 394 663
1.	Személyi juttatások	1 017 443	1 237 808	1 263 351
2.	Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	263 430	333 004	350 605
3.	Dologi kiadások	1 565 932	1 645 107	1 430 597
4.	Ellátottak pénzbeli juttatásai	80 277	68 908	41 148
5.	Egyéb működési célú kiadások	465 283	162 648	308 962
	Működési költségvetési többlet	616 899	96 407	663 564
II.	Felhalmozási költségvetési kiadások	350 577	261 534	446 924
1.	Beruházások	142 851	172 793	335 417
2.	Felújítások	184 446	73 732	107 894
3.	Egyéb felhalmozási célú kiadások	23 280	15 009	3 613
	Felhalmozási költségvetési többlet	211 842	0	0
	Költségvetési kiadások összesen	3 742 942	3 709 009	3 841 587
	Költségvetési többlet összesen	828 741	37 422	338 684
III.	Finanszírozási kiadások	500 154	148 941	1 002 256
	Működési finanszírozási kiadások	-34 040	0	1 002 256
1.	Belföldi finanszírozás kiadásai	0	0	1 002 256
2.	Külföldi finanszírozás kiadásai	0	0	0
3.	Függő, kiegyenlítő és átfutó kiadások	-34 040	0	0
	Felhalmozási finanszírozási kiadások	534 194	148 941	0
1.	Belföldi finanszírozás kiadásai	534 194	148 941	0
2.	Külföldi finanszírozás kiadásai	0	0	0
	<b>TÁRGYÉVI KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>4 243 096</b>	<b>3 857 950</b>	<b>4 843 843</b>

G16. táblázat: Az önkormányzat költségvetésének kiadásai

Forrás: Törökbálint Város Önkormányzatának Gazdasági Programja 2015-2019

Törökbálint rendelkezik gazdasági programmal, mely a település gazdasága vonatkozásában részletes elemzést és helyzetfeltárást tartalmaz. A gazdasági program legfontosabb pozitívuma, hogy ténylegesen a település hosszú távú fejlődésének irányát kívánja kijelölni, Törökbálint jövőképét fogalmazza meg. A gazdasági programban megfogalmazott jövőkép legfontosabb elemei a következők:

- Gazdasági-logisztikai központ (nem kereskedelmi-logisztikai központ, nem raktárváros), és a tudásalapú gazdaság fejlesztésének helyszíne a főváros déli agglomerációjában.
- Törökbálint egy feltörekvő város lesz az agglomerációban, innovatív és megújulásra kész, szellemi és gazdasági központ.
- A gazdasági-logisztikai központi szerep elérésére a város összehangolt tevékenységet folytat a marketing- és reklámeszközök megfelelő alkalmazásával.
- Hangsúlyosan jelenik meg a város gazdasági profiljában a nagy hozzáadott érték termelése, a kutatásfejlesztés, a tudástermelés. Ebben a város önkormányzata is részt visel.
- A helyi gazdaság jelenlegi monokulturális (kereskedelmi) jellege oldódik, az interregionális szerepkör pedig megerősödik az oktatás, az egészségügy, a szociális ellátások, a kultúra, a sport és az üzleti szolgáltatások területén is.

## I.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

Törökbálint Önkormányzata az elmúlt években számos fejlesztési beruházást hajtott végre, az Európai uniós finanszírozású programok támogatási rendszerének aktív szereplője volt. A település fejlesztési tevékenysége vonatkozásában törekedett, arra hogy a lakosok életét lényegesen befolyásoló valós problémák megoldása érdekében hasznosítsa a rendelkezésére álló fejlesztési forrásokat, olyan módon, hogy életszerű, az érintett társadalmi csoportok életét mind szélesebb körben pozitívan befolyásoló projekteket valósítson meg. A megvalósított fejlesztési projektek elsősorban az önkormányzat közoktatási-nevelési tevékenységét érintik, illetve az önkormányzat működésének korszerűsítésére, szervezetfejlesztésre irányulnak, ami lehetővé teszi a lakosság és a vállalkozások számára a közszolgáltatások hatékonyabb biztosítását.

Operatív program	Projekt megnevezése	Megítélt támogatás (Ft)
TÁMOP	Kompetencia alapú oktatás bevezetése a Bóvita Óvodában	6 939 280
KMOP	Korszerű óvodai nevelés - Bóvita Óvoda bővítése új épületben	257 661 159
KMOP	Iskola a XXI. században - Eszközbeszerzések a Zimándy Ignác Általános Iskolában	11 604 950
KMOP	Törökbálint város környezeti GIS alkalmazásainak megvalósítása, a környezeti adatok integrálására és egységes, átlátható rendszerben való kezelésére.	62 166 050
ÁROP	Szervezetfejlesztés Törökbálint Város Önkormányzatánál	22 000 000
ÁROP	Integrált irányítási rendszer kialakítása és szervezetfejlesztés Törökbálint Város Önkormányzatánál	19 348 520

G17. táblázat: A 2007-13. időszakban Törökbálint Önkormányzata által elnyert Európai uniós támogatások

Forrás: *palyazat.gov.hu*

Az önkormányzat intézményrendszerében a Képviselő-testület mellett településfejlesztési kérdésekkel a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság foglalkozik. A Polgármesteri Hivatal szervezetrendszerén belül Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda működik, melynek feladatkörébe tartoznak a környezetvédelmi, közútkezelői, vízellátással kapcsolatos, beruházási, építésügyi, egyes hatósági ügyekhez kapcsolódó, vagyongazdálkodási feladatok egyaránt. Amennyiben egy fejlesztési projekt a feladatkörébe illeszkedő területet érint (pl.: ingatlankezelés, felújítás) a projektek tervezésébe, megvalósításába, mint önkormányzati intézmény, a Városgondnokság is bevonható.

## I.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

Törökbálint városára jellemző, hogy a településfejlesztés és településrendezés eszközeit olyan formában igyekszik alkalmazni, ami elősegíti a helyi gazdaság fejlődését, kedvező feltételeket teremt a helyi gazdasági szereplők számára. Ahogyan az a korábbiakban már ismertetésre került ezen gazdaságfejlesztési tevékenység eredményeként Törökbálint az agglomerációban meghatározó szerepű kereskedelmi-logisztikai központtá vált, a városban tőkeerős, jelentős külföldi tőkebefektetéssel rendelkező vállalkozások telepedtek meg.

Törökbálint gazdasági programjában a város fenntartható fejlődésének biztosítását tűzte ki célul a városi élet javítása mellett. Mindezeket a következő átfogó stratégiai célkitűzések mentén kívánja megvalósítani:

1. A város gazdasági helyzetének konszolidálása, a gazdasági szféra számára vonzó befektetési és működési környezet megteremtése; a vállalkozások letelepedéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztésével, hatékony beruházásösztönző program kidolgozásával, KKV-k támogatásával.
2. Városközpont rehabilitáció új városháza építésével, közterület felújítással.

3. Az informatika, az elektronizáció dinamikus fejlődését kihasználva „okos technológiák” bevezetése különböző területeken (e-közigazgatás, külső/belső kommunikáció, megújuló energiák, közvilágítás stb.) és összekapcsolása, hozzájárulva Törökbálint fenntarthatóvá és élhetővé tételéhez.
4. Közmű, járda- és úthálózat, valamint kommunikációs infrastruktúrafejlesztés (felszíni csapadékvíz elvezetés továbbfejlesztése, kerékpárutak kialakítása, a biztonságos gyalogos közlekedés feltételeinek megteremtése, közlekedésbiztonság fejlesztése stb.).
5. Közintézmények felújítása, bővítése, illetve építése (bölcsőde, óvoda, orvosi rendelő stb.).
6. Környezetbarát, zöld várossá válás támogatása; környezetvédelmi beruházások ösztönzése, közintézmények energetikai korszerűsítése, zöldhulladék feldolgozás, szelektív hulladékgyűjtés népszerűsítése, parkosítás, erdősítés, öko-szociális szemlélet erősítése.
7. Innováció támogatása; a város saját szolgáltatásai révén is elősegíti az innovációt, emellett más szereplők innovációjához is megfelelő környezetet teremt. Innovációs partnerek keresése a tudásalapú gazdaság fejlesztéséhez.
8. Magas szintű, modern, aktív egészségügyi ellátás támogatása, a szociális felelősségvállalás erősítése; közintézmények akadálymentesítése, szociális és egészségügyi intézmények és az ellátás színvonalának fejlesztése, az ellátórendszer hatékonyabbá tétele, prevenció programok lebonyolítása.
9. Folyamatos humán erőforrás fejlesztés az önkormányzati intézményeknél (Hivatal, Városgondnokság stb.)
10. Város kulturális arculatának kialakítása, kulturális- és sportturizmus fejlesztéssel.

#### I.10.4. Foglalkoztatáspolitikai

A KSH adatai szerint Törökbálinton 2014-ben mindössze 172 fő regisztrált álláskeresőt tartott nyilván a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, akik közül 82 fő volt 180 napon túl álláskereső. Fontos kiemelni, hogy ezen értékek 2010. óta folyamatos csökkenést mutatnak. Szintén figyelmet érdemel, hogy a felsőfokú végzettséggel rendelkező álláskeresők száma 31 fő volt, míg az álláskeresők többsége fizikai foglalkozású (109 fő).

A foglalkoztatási helyzet vizsgálata során fontos ismételt kiemelni, hogy a törökbálinti foglalkoztatottak egy jelentős része más településen dolgozik, miközben a törökbálinti munkahelyek jelentős részébe más településekről járnak be munkavállalók. A népesség, különösen a magasan képzett fiatal értelmiségiek helyben tartása szempontjából fontos a helyben történő foglalkoztatás támogatása, illetve a munkahelyek teremtése.

Mindezek érdekében az önkormányzatnak ápolnia és erősítenie kell meglévő kapcsolatait, illetve lehetőség szerint újabb kapcsolatokat kell kiépítenie a helyi vállalkozásokkal, annak érdekében, hogy időben felismerje, és lehetőségeihez mérten kezelni tudja a vállalkozások igényeit, melyek alapját képezhetik azok dinamikus fejlődésének. Mindez egyrészt a gazdasági infrastruktúra fejlesztése területén valósulhat meg (pl.: ipari park, ipari terület fejlesztés), másrészt a kapcsolódó szabályozók vonatkozásában (pl.: Helyi Építési Szabályzat módosítása).

Fontos, hogy az önkormányzat befogadó legyen a betelepülni szándékozó munkavállalók felé is.

A munkaadók és munkavállalók szempontjából egyaránt fontos, hogy az önkormányzat támogassa az oktatás és képzés szükségletekhez igazodó esetlegesen szükséges átstrukturálását, legyen nyitott és támogató a különböző alternatív képzési formák irányában.

A fentiek mellett kiemelt jelentőségű, hogy az önkormányzat továbbra is törekedjen a saját maga által biztosított munkahelyek fenntartására.

## I.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

### Általános helyzet

Magyarországon a helyi lakáspolitikai kialakítása önkormányzati feladatkör, amelynek konkrét feladatai nincsenek törvényileg pontosan szabályozva, de például beletartozhat a helyi lakásállomány megújítása, illetve a szociálisan rászorult rétegek lakásproblémáinak enyhítése. Az sincs szabályozva, hogy mely önkormányzatoknak kell szociális bérlakás állománnyal rendelkezniük, és, hogy az ilyen típusú állománynak minimálisan milyen méretűnek kell lennie a helyi lakásállományon belül. Vagyis nincs szabályozva a feladatellátás mértéke sem.

Eszközrendszerét tekintve a központi kormányzati eszközökön kívül egyéb, azokat kiegészítő, illetve azok mellett működtethető eszközrendszert alakíthat ki. A helyi lakáspolitikai feladatait, eszközeit, illetve azokkal kapcsolatos szabályozást alapvetően négy jogszabály tartalmazza:

- A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény (2011/CLXXXIX. törvény) az önkormányzatok különös feladataként határozza meg a tulajdonukban lévő bérlakásokkal kapcsolatos lakásgazdálkodást. Ennek tartalmát és mértékét azonban nem határozza meg, az ezzel kapcsolatos feladatokat a lakosság igényei alapján és az önkormányzat anyagi lehetőségeitől függően az önkormányzat maga alakíthatja.
- A Lakástörvény (1993/LXXVIII. törvény), amely keret jelleggel szabályozza az önkormányzati bérlakás állományhoz kapcsolódó jogviszony tartalmi részeit, a pontos szabályozást azonban az önkormányzatoknak kell kialakítaniuk helyi rendelet útján.
- A 12/2001. kormányrendelet, amely az önkormányzatok által nyújtható önkormányzati lakáshoz jutási támogatásokat határozza meg.
- Szociális törvény (1993/III. törvény) a helyi lakásfenntartással kapcsolatos támogatások (helyi és kiegészítő lakásfenntartási támogatás, helyi lakbértámogatás) keretjellel szabályozását.

### Lakásgazdálkodás

Törökbálint Önkormányzatának tulajdonában mindössze 62 lakás van, mely a teljes (4651 db) lakásállományhoz mérten elenyésző mennyiség. A lakásokkal kapcsolatos fenntartási feladatokkal, illetve ügyintézésrel a Városgondnokság került megbízásra. A Városgondnokság az utóbbi években elvégezte a lakásokkal kapcsolatos legfontosabb karbantartási munkálatokat.

A lakásállománnyal kapcsolatos fizikai problémák kezelésén túl a legfontosabb feladat a hátralékok kezelése volt, melynek érdekében kártyás mérőórák kerültek felszerelésre, illetve a bérleti szerződések három év határozott időre kerültek módosításra. Fejlesztések történtek a térinformatikai rendszer vonatkozásában is, ami a lakásállomány vonatkozásában egy ingatlankezelési rendszerrel frissülő adatbázis elérhetőségét biztosítja a Polgármesteri Hivatal számára is.

A lakásgazdálkodásnak, ahogyan az a korábbiakban már szóba került szerepet kell kapnia a helyi foglalkoztatottság növelésének támogatása területén is, amihez szükségesnek látszik új, modern bérlakások építése, melyek esetében mindenképpen kísérletet kell tenni a magántőke bevonására.

### Helyiséggazdálkodás (nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása)

Törökbálint Önkormányzata minimális számú nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik, mely állomány nem alkalmas arra, hogy a helyiséggazdálkodás révén érdemi hatás legyen gyakorolható a helyi gazdaságra, piaci viszonyokra. A helyiséggazdálkodás kiadási (kb. 7,6 millió forint), illetve bevételi számai (kb. 7 millió forint) szintén nem gyakorolnak érdemi hatást az önkormányzat költségvetésére. A helyiséggazdálkodás vesztesége ilyen arányok mellett nem feltétlenül jelent kezelendő problémát, azt okozhatja egy vagy több helyiség használatának közcélra történő ingyenes vagy kedvezményes átengedése is.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelése, a kapcsolódó fenntartási és ügyintézési feladatokkal szintén a Városgondnokságnak került átadásra. A helyiségek esetében is három év határozott időre kerültek módosításra a határozatlan időre szóló bérleti szerződések.

### I.10.6. Intézményfenntartás

Törökbálint Önkormányzata elsődlegesen szociális, közoktatási-nevelési célú, sportcélú, illetve városüzemeltetési célú intézményeket működtet, melyek a következők:

- Törökbálinti Városgondnokság
- Törökbálinti Városgondnokság Törökbálint Sportközpont
- Munkácsy Mihály Művelődési Ház
- Segítő Kéz Szolgálat
- Segítő Kéz Szolgálat Szérűskert Bölcsőde
- Volf György Könyvtár
- "Csupaszív" Kétnyelvű Óvoda
- Bóbita Óvoda
- Walla József Óvoda Nyitnikék Óvoda
- Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola
- Zimándy Ignác Általános Iskola
- Szőnyi Erzsébet Zeneiskola Alapfokú Művészetoktatási Intézmény

Amint látható, Törökbálint intézményállománya egy modern kisvároshoz méltó, az intézmények képesek a település lakosságának közszolgáltatásokkal való ellátására. Az intézmények működésének finanszírozása megoldott, azonban mindenképpen szükségesnek látszik működésük, finanszírozásuk költséghatékonysági szempontú átvilágítása, a megtakarítható kiadások körének azonosítása.

Az intézmények általában kifejezetten jó állapotban lévő épületekben, megfelelő körülmények között működnek, azonban néhány esetben szükség van felújításra, bővítésre. Az intézmények esetében általánosságban elmondható, hogy azok energetikai korszerűsítése, illetve a működési hatékonyságot, valamint a szolgáltatások színvonalát javító modernizáció tűnik szükségesnek. A zöld város koncepcióhoz illeszkedően szükséges az energia hatékony, illetve a megújuló energiákra épülő technológiák alkalmazása.

### I.10.7. Energiagazdálkodás

Törökbálint gazdasági programjában kiemelt szerepet kap az energiahatékonyság javítása, a megújuló energiák hasznosításának kérdése. A település energiafogyasztásának szerkezetéről elmondható, hogy az elmúlt években a villamos energia fogyasztás tendenciája növekvő, a gázfogyasztásé csökkenő. Ez egyrészt a lakások komfortjának növekedéséből fakad (pl.: klímaberendezések elterjedése), másrészt a fatüzelésű fűtés arányának növekedése miatt.

A fentiekkel kapcsolatban elmondható, hogy Törökbálinton a légszennyezés egyik fő eleme a háztartások korszerűtlen fűtési rendszere. Erre tekintettel fontos a lakóépületek energetikai szempontú korszerűsítése, egyrészt az energiaigény csökkentése szempontjából, másrészt lehetőség szerint a megújuló energiák hasznosítása vonatkozásában. Mindez elsődlegesen a településen található néhány régi építésű társasház esetében kiemelt kérdés, melyek energetikai korszerűsítésébe lehetőség szerint pályázati forrásokat is be kell vonni.

Az önkormányzat kardinális kérdésként kezeli az önkormányzati intézmények energetikai szempontból történő korszerűsítését, mely a környezetvédelmi szempontok mellett javítja az intézmények hosszú távú fenntarthatóságát, csökkenti az üzemeltetési költségeket, ami az önkormányzat költségvetésére is kedvező hatást gyakorol. A közvilágítási rendszer korszerűsítése szintén fontos feladat, mely hozzájárul a környezetterhelés és a fenntartási költségek csökkentéséhez egyaránt. Az energetikai korszerűsítésre, illetve



megújuló energia alkalmazására irányuló projektek finanszírozásába feltétlenül szükséges a lehetőségekhez mérten az Európai uniós források bevonása.

## I.11. TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

Törökbálinton a városüzemeltetés egységes rendszerben működik, a feladatok ellátására Törökbálint Város Önkormányzata a Törökbálinti Városgondnokságot hozta létre. A Városgondnokság létrehozása, a feladatellátás egységes rendszerének megteremtése önmagában is növeli a településüzemeltetési szolgáltatások elvégzésének hatékonyságát.

A Városgondnokság feladatai a következők:

- Vízrendezés és csapadékvíz elvezetés,
- helyi közterületek fenntartása,
- a köztisztaság és településtisztaság fenntartása,
- közreműködés a foglalkoztatás megoldásában,
- épített és természeti környezet védelme,
- gondoskodás a közbiztonság helyi feladatairól,
- gondoskodás az egészséges ivóvíz ellátásról,
- gondoskodás a közvilágításról,
- helyi közutak fenntartása.

A Városgondnokság szervezeti felépítése az ellátandó feladatok köréhez illeszkedően, a megfelelő munkamegosztás szempontjait szem előtt tartva, a helyi viszonyok, illetve a feladatkörök közötti átjárhatóság szempontjainak figyelembevételével került kialakításra, ami a működés tekintetében a rugalmasság és költséghatékonyság irányába hat. A Városgondnokság és a Polgármesteri Hivatal közötti kommunikáció folyamatos és rugalmas, ami hozzájárul a feladatellátás hatékonyságához.

## I.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### I.12.1. Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

#### *Természeti adottságok*

Törökbálint a Tétényi-fennsík földrajzi kistájon helyezkedik el, amely a Dunántúli-középhegység Dunazug-hegyvidék középtájának része. A város Budapest központjától nyugati irányban 13 km távolságra, Budaörs, Budapest, Diósd, Érd és Biatorbágy településekkel határolt területen fekszik. Közvetlenül elérhető az M0 autópályáról és az M1, M7 autópályáról, valamint vasúti és közösségi közlekedési összeköttetése is van Budapesttel.

A Budai-hegység Szabadság-hegy csoportja és a Tétényi-fennsík között elterülő 150-180 méter magas agyagos, homokos dombokkal tagolt területen fekszik Törökbálint nagyobbik fele. A kistáj átlagos magassága 200 m, legmagasabb pontja az Annahegy (267 m). A fennsík felszínét 600-800 méterenként 5-10 m magas lépcsőperemek tagolják.

A budai márga a vidék leggyakoribb üledékes kőzete, melynek igen magas a mésztartalma, de jellegzetes az erózió miatt felszínre került homokkő, kavics és régen a helyben építkezésekhez használt **mészkö**. A terület nagy részén a mediterrán kavicsos-homokos rétegeket tekintélyes vastagságú mészkö fedi. A szarmata mészkőrétegbe **borospincéket** vájtak. A talajok közül a medencében az öntés és a réti talajok a legjellemzőbbek.

Éghajlata mérsékelt meleg-száraz. Az évi napfénytartam 1940 óra, az évi középhőmérséklet 10°C körüli, az abszolút hőmérsékleti maximumok átlaga 33-33,5°C közötti és az abszolút hőmérsékleti minimumok átlaga -15°C körül van. Évente 550-580 mm csapadék hullik, melyből 320-340 mm jut a tenyészidőszakra. Leggyakoribb szélirány a Ny-i, ÉNy-i, átlagsebessége 3-3,5m/s. A terület éghajlatát erősen befolyásolja, hogy itt található a Budai-hegység és a Mezőföld határa, ezért igen gyakoriak a hirtelen hőmérsékletváltozások, az erős szellőkések, mivel a felszín középhegységből hirtelen síkvidékvé válik.

A térség forrásokban és folyóvizekben szegény, legjelentősebb vízfolyása a **Hosszúréti-patak**, melynek 3 ága – nagy esőzések idején árvízt okozva- Törökbálinton egyesül és a Rózsavölgyön át a Dunába torkollik. Felszíni kisvízfolyások csak időszakosan, nagyobb csapadékok alkalmával alakulnak ki. Kisebb rétegvíz a Róka-hegy lábánál tör felszínre. A Tétényi-fennsík peremén több keserűvízforrás is található. A nagy mésztartalmú kőzetekbe korábban mély kutakat fúrtak, amelyből igen magas mésztartalmú, kristálytisza kemény víz volt nyerhető. Talajvizet a peremi lejtőkön találunk, 4-6 m mélységben, mennyisége nem jelentős.

A potenciális erdőtársulások ebben a térségben a karsztbokorerdők, tatárjuharos tölgyesek, valamint a nyílt társulások közül a sziklagyeppek és a pusztafüves lejtős sztyepprétek. A környék legnagyobb értékét a természetes molyhos cserestölgyes karsztbokorerdők adják. A védett lágyszárú növények közül jellegzetes a tavaszi hérics, a nagy ezerjófű, a kisvirágú hunyor, a magyar csenkesz, a pusztai csenkesz, a budai imola és a bársonyos kakukkszegfű. A térségben számos védett állatfaj is megél, számos rovar, a kétéltűeket képviselő a barna varangy és erdei béka, valamint a hüllők közül a leggyakoribb a fürge gyík és a zöld gyík. Az itt előforduló 40 madárfajból 34 védett. Ugyancsak védett emlőseink a sün, az erdei cickány, a vakond, a mogyorós pele, a menyét, a mókus és a borz.

#### *Tájtörténeti vizsgálat*

A térség már az időszámításunk előtti időkben is lakott volt, erről gazdag régészeti leletanyag tanúskodik. A község területén többek között bronzkori urnatemetőt, római feliratos köveket tártak fel. Az Árpád-kori Torbágy falut 1283-ban említik először, 1526 után a falu elnéptelenedett. A település területén két Árpád-kori templom is ismert: az egyik a mai katolikus templom helyén állt, a körülötte lévő temető kerítőfala még 18. századi térképeken még látszik. A másik templomrom az Égett-völgyben került elő, részben feltárt. A középkori

település a török hódoltság idején elpusztult, egykori nagyságára, jelentőségére a barokk templom korábbi, gótikus szentélyfala utal.

Az elnéptelenedett területet 1693-ban Szécsényi György esztergomi érsek a budai jezsuiták kollégiumának adta. Az ajándékozást I. Lipót 1700-as adománylevele megerősítette. Ebben a helység Torbály, ill. Török Bálintként szerepel. A jezsuita rend felépítette a falu templomát, majd 1701-ben saját kolostorát, valamint megkezdte a betelepítést. A vidékre először felső-szerbiai rácok érkeztek majd a Fekete-erdei németek. A birtokosok megkapták a környező dombokat, kaszálókat, szőlőket és bor vámentességben részesültek. A rácok eleinte a József hegy keleti oldalába vájt lyukakban laktak, ez lett a későbbi Rác utca, a mai Dózsa György utca. A németek a „Neue Welt”-nek (Új világ) nevezett Felsővár utcát és alatta a Festung (erődítmény) nevű teret építették be.

A település történeti része, az „Ófalu”, a Józsefhegy és az Annahegy közötti völgyben folyó patak két oldalán, egyutcás faluként jött létre. A domborzati viszonyok nem tették lehetővé azt, hogy a település a főútcával párhuzamosan oldalirányba bővüljön, ezért az Ófalu máig is megőrizte a természettel való közvetlen kapcsolatát. A falu növekedése a völgynek a Tégladűlő felé tölcészerűen kitáguló sík területe felé – a Hosszúréti-patak két oldalán – bővült tovább.

A XVIII. században a veszprémi püspök rátette a kezét a falura és megadóztatta azt és hosszas harcot vívott a jezsuita renddel. Ez alatt a falu lakossága jelentősen megcsappant. A rend feloszlatása után a települést Mária Terézia Majláth Józsefnek adta, aki fejlesztette a birtokot, a kolostort urasági lakká alakította és bővítette a kis templomot. Ezt követően a Festetics család kezébe került a birtok, Festetics Ágoston idején felvirágzott a gazdaság és a kastély élete, a falunak iskolát építtetett és harangot adományozott. A település később Meller Rezső birtokába került, ezt követően a birtokos személye gyakran változott. A falu 1871-ben nagyközségi rangot kapott.



TK1. ábra: Törökbálint az Első Katonai Felmérésen  
(1763-1787)  
Forrás: <http://mapire.eu>



TK2. ábra: Törökbálint a Harmadik Katonai Felmérésen (1869-  
1887)  
Forrás: <http://mapire.eu>

A település fejlesztésében nagy szerepe volt Zimándy Ignácnak, aki 1872-1900 között a falu plébánosaként az egyházi épületeket bővítette, építtetett apácakolostort, fejlesztette az iskolát, katolikus óvodát, olvasókört, ének-zeneiskolát alapított, de ekkor a helyi módosabb polgárok is hozzájárultak a fejlesztésekhez. A Budapest-Szőny vasútvonal kiépítése (1884), megálló létesítése is nagyot lendített a község életén. A kellemes környezet, a főváros közelsége, a jó megközelíthetősége is ide csábította a nyaralókat, akik villákat építettek. A vasútállomásról omnibusz és bérkocsi szállította az ide érkezőket a faluba. Fürdő, szálláshelyek, vendéglők, kávézók nyíltak, és gyógyszertár is működött itt a század végére. 1914-ben megindult a villamosvasút (HÉV), közvetlen összeköttetést biztosítva a településközpont és a főváros között. A település kedvelt üdülőhellyé vált, a kastélyban az 1920-as évek végétől tudószanatórium működött.

A fejlődésnek a II. világháború vetett véget, a háború után 1946-47-ben kitelepítették a sváb lakosság nagy részét, helyükre az Alföldről és a határon túlról érkeztek betelepülők. Törökbálint, mint a többi agglomerációs település, ezekben az években kiszolgálta a főváros munka- és vásárlóerő igényeit.

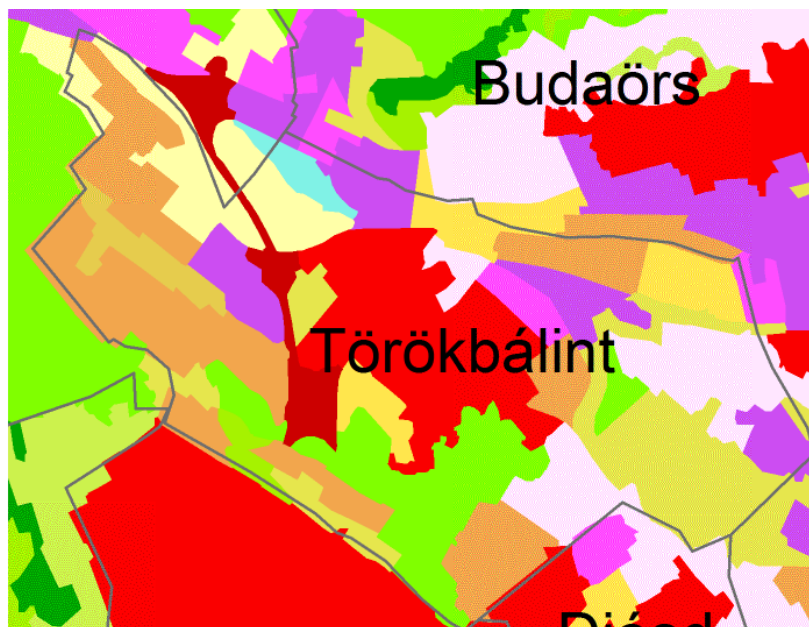
A 80-as évektől egyre több család költözött az agglomeráció egészséges, jó fekvésű településeibe. A népesség növekedése, új településrészek beépülését vonta magával. A szőlődombot (Tükörhegy) mára parcellázták, és beépítették. A mai város jelentős részének már nincs közvetlen kapcsolata a környező természeti tájjal, de az egész település megtartotta a sok zöld területtel borított kertvárosi jellegét. A HÉV összeköttetés 1962-ben megszűnt, a kapcsolatot ezután autóbusz járatok biztosítják. A táj képét nagyban meghatározzák a települést érintő autópálya fejlesztések. A 90-es évektől a jó közlekedési kapcsolatokkal bíró térség koncentráltan vonzotta a zöldmezős beruházásokat, így a korábban mezőgazdasági célra hasznosított területeken kereskedelmi központok és logisztikai bázisok telepedtek meg, és ez a folyamat a lakóterületek növekedésével együtt ma is tart. A település 2007. július 1-én kapott városi címet.

### Tájhasználat, tájszerkezet

Az eredeti vegetációk helyén ma túlnyomórészt beépített területek, valamint intenzív mezőgazdasági és erdőgazdasági területek találhatók. A fennsíkon tölgyeseket, gyümölcsösöket figyelhetünk meg a látszólag kopár legelők mellett. A város északnyugati határában gyümölcsösök és szántóföldek találhatók, melynek bizonyos részeit már gyakran mezőgazdasági művelésen kívül álló célra veszik igénybe. A patak völgyi területen jellemző a vizenyős rét. A mezőgazdasági területeken belül jelentős a kertés (korábban volt zártkerti) területek részaránya, ezeknek néhol a valós gazdálkodási igényektől elrugaszkodott beépítésével együtt. A nagyüzemi jellegű mezőgazdasági tájhasználat céljára megmaradt területeken sem annyira a modern, fenntartható gazdálkodás szempontjait figyelembe vevő farmgazdálkodás a jellemző, hanem a kisközepes lakó-gazdálkodó birtokok. A nagy kiterjedésű, elsősorban állami tulajdonú, felhagyott művelésű területeken a kultúrtáj erősen degradálódott. A felhagyott gyümölcsösökben megindult a természetes szukcesszió, amely tájidegen, invazív fajoknak tömeges megjelenését eredményezte (pl. bálványfa, akác, vaddohány). Az Idamajorban élők jelentős része azonban a mai napig tart haszonállatot. Idamajor több gazdálkodója tart jelentős számú jószágot, külterjes legeltetéssel hasznosítva a rendelkezésükre álló területeket.

#### Corine kategóriák

- Összefüggő település szerkezet
- Nem összefüggő település szerkezet
- Ipari vagy kereskedelmi területek
- Út és vasúthálózatok és csatlakozó területek
- Kikötők
- Repülőterek
- Nyersanyag kitermelés
- Lerakóhelyek meddőhányók
- Építési munkahelyek
- Városi zöldterületek
- Sport szabadidő és üdülő területek
- Nem öntözött szántóföldek
- Rizs földek
- Szőlők
- Gyümölcsösök és bogysók
- Legelők
- Komplex művelési szerkezet
- Elsődlegesen mezőgazdasági területek jelentős természetes formációkkal
- Lomblevelű erdők
- Tülevelű erdők
- Vegyes erdők
- Természetes gyepek és természetközeli rétek
- Átmeneti erdős-cserjés területek
- Homokos tengerpartok dűnék homok
- Ritkás növényzet
- Szárazföldi mocsarak
- Tőzeglápok
- Folyóvizek vízi utak
- Állóvizek



TK3. ábra: Törökbálint tájhasználati (felszínborítottsági) térképe

Forrás: CORINE - TEIR

A Törökbálinti művelési ágak eloszlása az ingatlan nyilvántartási adatok szerint a következőképpen alakul:

Művelési ág	Terület százalék
Erdő	14,5%
Fás terület	0,2%
Szőlő	1,7%
Legelő	7,7%
Rét	4,2%
Szántó	8,0%
Kert	1,2%
Gyümölcsös	17,3%
Nádas	0,8
Halastó	1,0
Kivett	43,4%

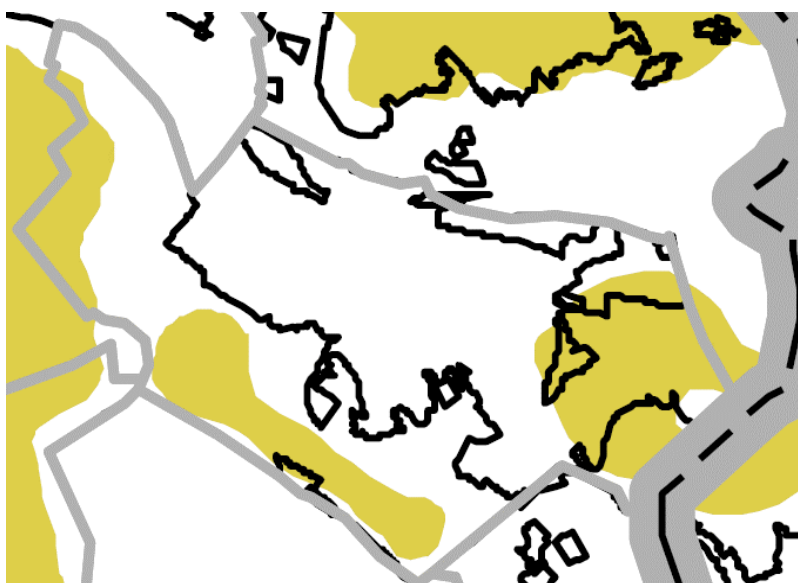
TK1. táblázat: Törökbálint művelési ágak szerinti eloszlása  
Forrás Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, 2016.

## I.12.2. Védett és védendő táji-, természeti értékek, területek

### Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A táji szempontból is kiemelkedően értékes természetes és természetközeli élőhelyek zöme a település déli részén (védett erdőterületek) és a Tétényi-fennsíkon koncentrálódnak. Az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTRT) 3/5. sz. mellékletében kijelölt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete” Törökbálint belterülettől délre és keletre eső területeit érinti (Kerek-domb, Rókahegy, Nagy-erdő, Égett-völgy, Pistály, Tétényi-fennsík). A kijelölés alapjául elsősorban a Tétényi-fennsík szélét alkotó, a település más területeihez képest relatíve magasabban fekvő, kilátás és rálátás szempontjából frekvenciáltabb, jellemzően erdővel borított területek szolgáltak.

További jelentős tájképkalkoló tényezők a Hosszúréti-patak és egyéb vízmosások völgyei. A Hosszúréti-árok és az abba torkolló, ún. Idamajori-árok mentén további említést érdemlő, értékes természeti területek találhatóak, viszont környezetük elhanyagolt, kiöregedett, illetve kidőlt fákkal szegélyezett.



TK4. ábra: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete  
Forrás: Országos Területrendezési Terv

## Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

A természeti védelmeknek Törökbálinton három szintje van: uniós, országos és helyi védelem.

Az Európai Unió védelme alá tartoznak a Natura2000 területek. A Natura 2000 hálózatot az Európai Unió madárvédelmi és élőhelyvédelmi irányelvek alapján lehatárolt területek alkotják. Kialakításuk célja, hogy az európai közösség számára jelentős élőhely típusok, egy összefüggő ökológiai hálózat részeként hosszútávon fennmaradjanak. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeket felsorolását a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet tartalmazza. Törökbálintot a HUDI20017 jelű „Érd-Tétényi plató” megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület érinti.

Országos védelem alatt áll a részben Törökbálint közigazgatási területére eső Tétényi-fennsík természetvédelmi terület (védetté nyilvánító rendelet száma: 129/2011. (XII. 21.) VM rendelet). A területen nagy faj- és egyedszámban találunk a száraz, sziklás gyepekhez kötődő védett növényeket: pl. több száz töves állomány él itt a homoki nőszirmóból (*Iris arenaria*) és előfordul a leánykökörccsin (*Pulsatilla grandis*) is. A fennsík ízeltlábú-faunája különösen fajgazdag. A Magyarországon ritka pókfajok mellett megtalálható a területen a fokozottan védett dolomit kéneslepke (*Colias chrysothome*) állománya és a fokozottan védett magyar tarsza (*Isophya costata*). Gerincesek közül előfordul itt számos védett és fokozottan védett madárfaj, úgy mint barátposzáta (*Sylvia atricapilla*), kenderike (*Carduelis cannabina*), tövisszűrő gébics (*Lanius collurio*), gyurgyalag (*Merops apiaster*). Földtani természeti értéként meg kell említeni a településen is fellelhető nyílt karsztokat, amelyek általános védelmet igényelnek a természet védelméről szóló törvény értelmében.

A településnek egy helyi jelentőségű természetvédelmi területe van, amely „Törökbálinti erdők” néven került védetté nyilvánításra 1994-ben. Ez több erdőterületet foglal magába, melyek a Nagy-erdő, Annahegy, Róka-hegy területére esnek. Összterületük mintegy 243 hektár.

A külön jogszabály alapján természetvédelmi oltalom alatt álló területeket az alábbi táblázat tartalmazza:

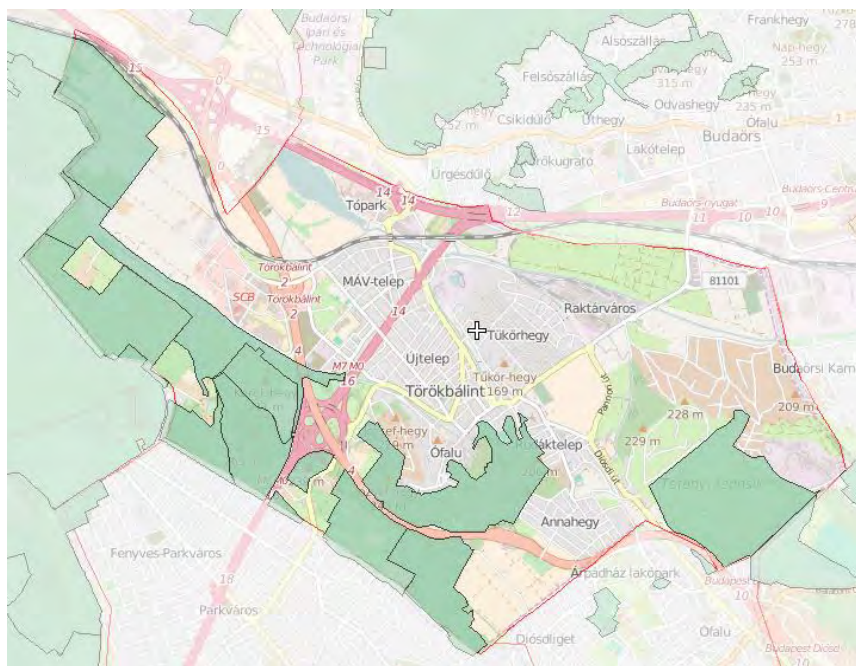
Védelmi szint	Megnevezés	Teljes terület / települési terület	Érintett földrészek
Európai védelem Natura2000	Érd-Tétényi plató - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20017)	574,68 ha (195,89 ha)	Hrsz. 0152/2, 0152/10, 0152/38c, 0152/39, 0152/41, 0152/42, 0155/40a, 0295/140a, 0152/44.
Országos jelentőségű védett természeti terület	Tétényi-fennsík TT	147,78 ha (113,78 ha)	Hrsz. 0152/44
Helyi jelentőségű védett természeti terület	Törökbálinti-erdők	243,37 ha	Hrsz. 0201/1, 0201/2, 0203/1, 0203/2, 0205/1, 0205/5, 0207/10, 0207/11, 0207/3, 0207/6, 0219/, 0250/1, 0272/2, 22/

TK2. táblázat: védett és védendő táji- és természeti értékek  
Forrás: [www.termeszetvedelem.hu](http://www.termeszetvedelem.hu), 2016

## Ökológiai hálózat

Az „országos ökológiai hálózat” területei az OTrT alapján kerültek kijelölésre, s céljuk a természeti szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása. Az OTrT országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolását a Budapesti Agglomeráció kiemelt térség Területrendezési Terve (2005. évi LXIV. törvény, továbbiakban: BATrT) tartalmazza.

Az ökológiai hálózat lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatai alapján történt. Az országos ökológiai hálózatba tartozik a Biatorbágy és Érd irányába fekvő mező- és erdőgazdasági területeinek jelentős része, fő elemei a Hosszúréti-patak mellékága, a Törökbálinti-erdők, valamint a Tétényi-fennsík.



TK5. ábra: Országos ökológiai hálózat  
Forrás: Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer, 2016

## Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Törökbálint a Budapesti agglomeráció nyugati szektorának erősen urbanizálódott települése, földrajzi elhelyezkedéséből adódóan jelentős a közlekedési hálózatok tájszerkezetet alakító és a tájhasználatban elfoglalt szerepe. A beépített területek (kivett területek aránya közel 45%-os) fokozatosan felszabdalták a szabadterületeket, háttérbe szorítva a mezőgazdálkodást. **Problémát jelent a tájképileg kített egykori szőlőhegyek lakóterületi átalakulása, fokozott beépülése.** Az ökológiailag értékes területek (erdő, rét, legelő és nádas) a település területének alig ötödét teszik ki. Az erdészeti nyilvántartásban szereplő erdőterületek aránya (12%) elmarad az országos (22%) és a megyei (27%) átlagtól. Az erdőterületek zöme a település déli külterületein, az M0 és M7 autópályákkal tagoltan helyezkednek el.

A meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezetlenek, a lakótelkek végei a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozásánál rendezetlen képet mutatnak. A telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék-elhelyezés.

A település táji szempontból problematikus területei a volt laktanya térsége, valamint a markáns megjelenésű, sűrű beépítettségű ipari-gazdasági területek (volt Mechanikai Művek, DEPO stb.).



TK6. ábra: Természetvédelmi területek Törökbálinton



## I.13. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### *Zöldfelületi rendszer és zöldfelületi ellátottság*

Törökbálint zöldfelületi rendszere az alábbi elemekből épül fel:

- erdők (közjóléti-, véderdők stb.), erdősávok;
- természetközeli (Tétényi-fennsík) és mezőgazdasági gyepterületek;
- közkertek, fásított közterek, játszó és sportterületek;
- fasorok és egyéb közlekedési zöldfelületek;
- közintézmények zöldfelületei;
- gazdasági, kereskedelmi területek zöldfelületei;
- magánkertek.

A város külső zöldfelületi kapcsolatait nagyban gyengítik az urbanizációs hatások: a termőterületeket igénybe vevő beépített területek folyamatos terjedése és a térséget „felszabdalo” közlekedési létesítmények által. Keleti irányban a Tétényi-fennsík felől adódik közvetlen zöldfelületi és ökológiai kapcsolat Kamaraerdő irányában. Nyugatról és délről az M0 autópályát szeli ketté a védett erdőket és képez akadályt Biatorbágy erdőterületei felé, ez irányú közvetlen zöldfelületi kapcsolat csak a Hosszúréti-patak törökbálinti mellékága mentén maradt fenn. A településen a beépített területek aránya közelít az 50% felé, ezért a fennmaradt külterületi szabadterületeknek felértékelődnek. A védett erdőterületek és a Tétényi-fennsík gyepterületei mellett szerkezetalkotó szereppel bírnak az ökológiai kapcsolatokat is biztosító kisvízfolyások (Hosszúréti-patak és mellékágai), amelyek mentén szakaszosan üde rétek, nádas területek maradtak fenn. Meghatározó lineáris zöldfelületi elemek az autópályák és ipari gazdasági területek határán többé-kevésbé kialakított erdősávok / fasorok, amelyek a környezeti hatásokat hivatottak mérsékelni. A sűrűn beépített lakóterületeket a közterületi zöldsávok, fasorok rendszere „tárja fel”.

A település felépítése jellemzően kertvárosias, így a beépítettség mértéke, a zöldfelületek aránya, és a lakosság igényei is nagyban eltérnek a városi jellemzőktől. Szinte minden lakosnak van lehetősége saját kertjének használatára, így a közterületi zöldfelületekkel szembeni igény eltérő a hagyományos értelemben vett városokhoz képest, ahol a lakótelepeken élők kizárólag a közterületeken jutnak „zöldhöz”. Ugyanakkor a sport, rekreációs és egyéb közösségi zöldfelületekre is feltétlenül szükség van, a közterületi zöldfelületek egyúttal a településképző szempontjából is meghatározóak.

A városban sok, kisebb-nagyobb, eltérő rendeltetésű, kivitelű és fenntartású közösségi zöldfelületi elem van, melyek tükrözik a helyi lakosság igényét. A város belterületén jelenleg valamivel több, mint 7 ha-nyi közhasználatú zöldfelületként, fásított köztérként funkcionáló terület található, az egy lakosra jutó zöldterület aránya így 5,6 m<sup>2</sup> körül alakul, ami elmarad az optimális értéktől. A zöldterületek eloszlása is egyenlőtlen: a régebbi városrészek, a Városközpont és Újtelep jobban ellátott, míg a MÁV-telep és Tükörhegy területén csupán 1-2 játszótér, kisebb köztér található és a beállt területeken kevés a realitása új zöldterületek kialakításának. A településszerkezeti tervben kijelölt további zöldterület kialakításával az ellátottság aránya átlagosan 7-8 m<sup>2</sup>/főre javítható, a meglévő zöldfelületi elemek jó alapot és lehetőséget adnak egy egységes zöldfelületi rendszer kialakítására.

### *Zöldterületek*

Törökbálint belterületén az önkormányzat által fenntartott zöldfelületek területe 30 ezer m<sup>2</sup> körül alakul. A parkterületeket a fenntartás intenzitása alapján 3 kategóriába sorolják.

A település zöldterületi szempontból közepesen ellátott. A zöldterületek közül jelenleg egyik sem tölti be a település súlya és a lakosság létszáma alapján elvárható települési szintű közpark szerepét. A település

jelentősebb közparkként / közkertként hasznosított területei: Szerűskert és Kegyeleti park, Széchenyi tér, Szabadság tér, Tüskevár Park, Köztársaság tér. E területek általában még további fejlesztésre, funkcionális bővítésre szorulnak, hogy a különböző korosztályok rekreációs igényeit ki tudják elégíteni.

További közkertek, fásított közterek:

- Dióskert,
- Várkert,
- Szent István X Kazinczy X Baross utcák találkozási pontja,
- Nyár utca, Bartók Béla utca találkozási pontja,
- Kálvária,
- Grimm tér,
- Walla József tér,
- Alsóerdősor utca, Jázmin utca találkozásánál lévő park.

A 2014-ben elfogadott ciklus programmal összhangban a településen kiemelt programmá vált a közpark fejlesztés. Településszerkezeti meghatározó szerepet betöltő Hosszúréti-patak mentén – összekötve Törökbálint új városközpontját és alközpontjait – alakul majd ki az új zöldfelületi rendszer, mely messzemenően képes lesz betölteni a település szintű közpark szerepét. A tervezés - néhol a kivitelezés is elkezdődött:

- A program első elemeként a Szent István utca mentén található közpark Tüskevár Park új burkolt sportpályával és edzésre alkalmas „felnőtt játszótérrel” bővült.
- A település történelmi és intézményi központjában, az új városháza mögött lesz, a Kálvária-domb látványához, zöldterületéhez és a Hosszúréti-patakhoz kapcsolódó, rendezvények megtartására is alkalmas új közpark.
- A Munkácsy Mihály utca középső szakaszán elkészült a páratlan oldal járdaszakaszának felújítása, a páros oldalon a „főtér” tervezése folyamatban van.
- A Géza fejedelem útja melletti park és vízfelület kialakítása - a területre készült szabályozási terv iránymutatása alapján - tájépítésmérnök, vízügyi-, tájvédelmi-, klímaadaptációs szakértők és a helyi lakosság bevonásával folyamatban van.

A városban 2010 márciusától korszerű térinformatikai információs rendszer működik, amely forradalmasítja a zöldfelületek nyilvántartási rendszerét, lehetővé teszi a zöldfelületi rendszer elemeinek állandó monitoringját, tervezhetővé és ütemezhetővé válnak a fejlesztés, üzemeltetés, fenntartás, és karbantartás műveletei. A Törökbálinti Városgondnokság folyamatosan végzi város zöldterületeinek fenntartását, ütemezett fejlesztését, így azok állapota folyamatosan javul. A városban tíz korszerű játszótér és négy szabadtéri sportpálya található nagyjából egyenletes területi eloszlásban.

Közösségi játszótérek:

- Bálint Márton Iskola I. játszótér (eszközök száma: 11 db);
- Bajcsy-Zs. u. – Téglagyári játszótér (eszközök száma: 12 db);
- Széchenyi téri játszótér (eszközök száma: 5 db);
- Dózsa Gy. u. 142. – Tüskevár játszótér (eszközök száma: 9 db) és szabadtéri fitness;
- József A. u. 33. – Kalóztanya játszótér (eszközök száma: 12 db);
- Árpád u. – Árpád közti játszótér (eszközök száma: 8 db);
- Szent László téri játszótér (eszközök száma: 10 db);
- Otelló u. játszótér (eszközök száma: 5 db);
- Erdő u. játszótér (eszközök száma: 5 db);
- Munkácsy u. – Felsővár u. – Dióskert játszótér (eszközök száma: 6 db).

Közösségi sportpályák:

- Bálint Márton Iskola I. – focipálya;
- Dózsa Gy. u. 142. – Tüskevár foci- és kosárlabdapálya;
- Géza fejedelem útja – focipálya;
- Hegyalja u. – Rudák-telepi focipálya.

### Fasorok, közlekedési zöldfelületek, utcaképek

A település zöldfelületi rendszerének kevésbé látványos, de jelentős méretű, és ugyanilyen jelentős hatású elemei a közlekedési zöldfelületek, út menti zóldsávok. Törökbálinton az utcák képe nagyon változatos: egyes utcák szűkek, zezzugosak, kacskaringósak, mások a helyi domborzati viszonyok miatt nagy lejtésűek, és vannak nagy forgalmat bonyolító gyűjtő utak, és kisebb, célforgalomra kialakított utcák. Szintén a különböző utcák eltérő adottságaiból kifolyólag sokféle kapubehajtó, szikkasztóárok, egyéni kialakítású burkolat tarkítja a képet. A közterületeken végzett magánépítések szabályozása érdekében a helyi képviselőtestület megalkotta a 46/2009. (XI.9.) ÖK rendeletét, amely hosszabb távon a rendezettebb, egységes utcaképek kialakítását célozza. Folyamatban van a város közterületi fakataszterének elkészítése, az adatbázis eddig a faállomány kb. 1/3-át fedi le. Általában a város útjai fásítottak, többnyire kétoldali zóldsávba telepített fasorokkal találkozhatunk, azonban a fasorok hiányosak, néhol szakaszosak. Jelentősebb, szerkezetalkotó fásított zóldsávval kialakított közterületek:

- Bajor Gizi utca;
- Széles utca;
- Kerekdomb utca;
- Jókai Mór utca;
- József Attila utca;
- Meredek utca;
- Bajcsy-Zsilinszky utca;
- Dózsa György utca szakasza;
- Munkácsy Mihály utca egyes szakaszai;
- Felsővár utca.

A közterületi faállomány faj- és korösszetételét tekintve vegyes képet mutat. **Korábban az utcafák 75-80%-a diófa volt, szám szerint kb. 1500 darab.** A diófás jelleg kialakulása a XX. sz. elejétől folyamatos, de a két világháború közötti időszakban különösen felerősödött, tekintettel a mezőgazdasággal foglalkozó lakosság rossz jövedelmi helyzetére, ennek kifejezetten jövedelem-gyarapítási oka volt. A mai viszonyoknak (klimatikus változás, közművesítés, burkolt felületek növekedése) a diófa kevésbé tud ellenállni, így az állomány jelentősen leromlott. A közterületeken jelentős számban található továbbá nyárfák, akácok, gyümölcsfák, de akad hárs, japánakác, kőris, platán, vérszilva, és elvéve még számos faj, fajta képviselteti magát. Törökbálint faállománya ma erősen veszélyeztetett, tekintettel az idős, beteg fák magas arányára. A megfelelő fafajok és fajták kiválasztása és telepítése, a még menthető diófák védelme folyamatos feladatokat ró a városüzemeltetésre.

### Erdőterületek

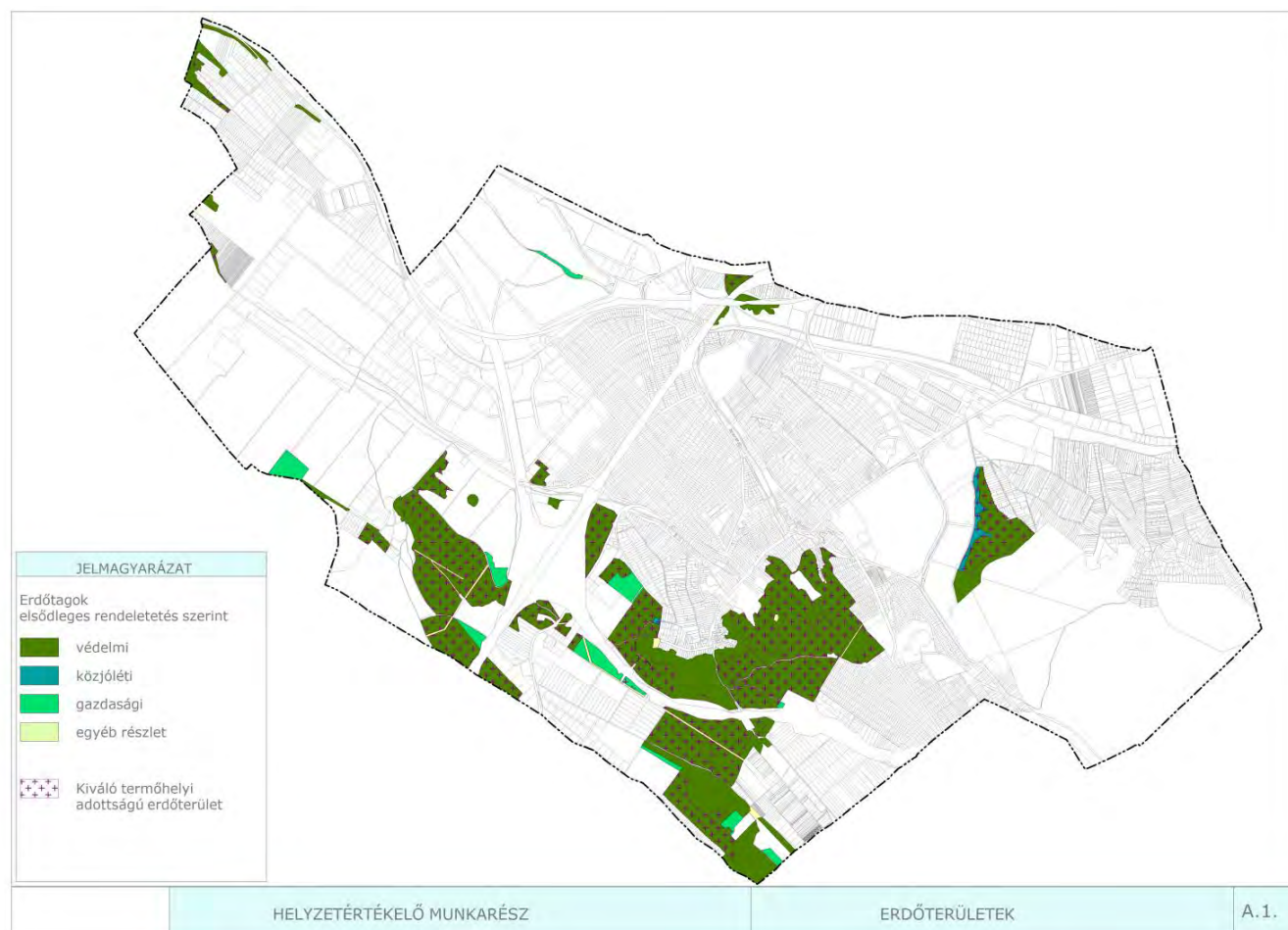
Törökbálinton az erdőterületek aránya az erdészeti hatóság nyilvántartása alapján 12% körül alakul, ami elmarad az országos (22%) és a megyei (27%) átlagtól. Az erdők alig 1,5%-a tartozik a – környezetvédelmi szempontból értékesebb, zömmel őshonos fafajokból álló – természetszerű erdők közé. A település erdői többnyire kisebb erdőfoltokban helyezkednek el, de a belterületet délről határolva viszonylag összefüggő területet alkotnak a természeti védettséggű Nagy-erdő, Annahegy és Róka-hegy területén.

A térség erdőterületinek nagyobb részén cseres-tölgyes növénytakarások jellemzőek. A szárazabb területeken molyhos cserestölgyes karsztbokorerdő alakult ki, ezek a természetes erdők képezik a környék legnagyobb értékét. Az erdőterületek 70%-a kiváló termőhelyi adottságú.

Az erdőtagok döntő hányada elsődleges rendeltetés szerint védelmi célú. Gazdasági célú erdőültetvények kb. 20 ha-on helyezkednek el a Hosszú-rét, Róka-hegy és Nagy-erdő területén, míg közjóléti erdőt csak két erdőtagban az Égett-völgyben, és a Nagy-erdőben találhatunk.

A várost határoló erdők kedvező hatással vannak a város levegőjére. E területek zömén a védett jelleg miatt az erdőtervezés kiemelt szempontja továbbra is, hogy az őshonos fajokból álló, és a természeteshez közelálló szerkezetű erdők megőrzésére, az erdők természetes úton való felújítására, valamint az erdőborítás folyamatosságának fenntartására nagy hangsúlyt fektetnek.

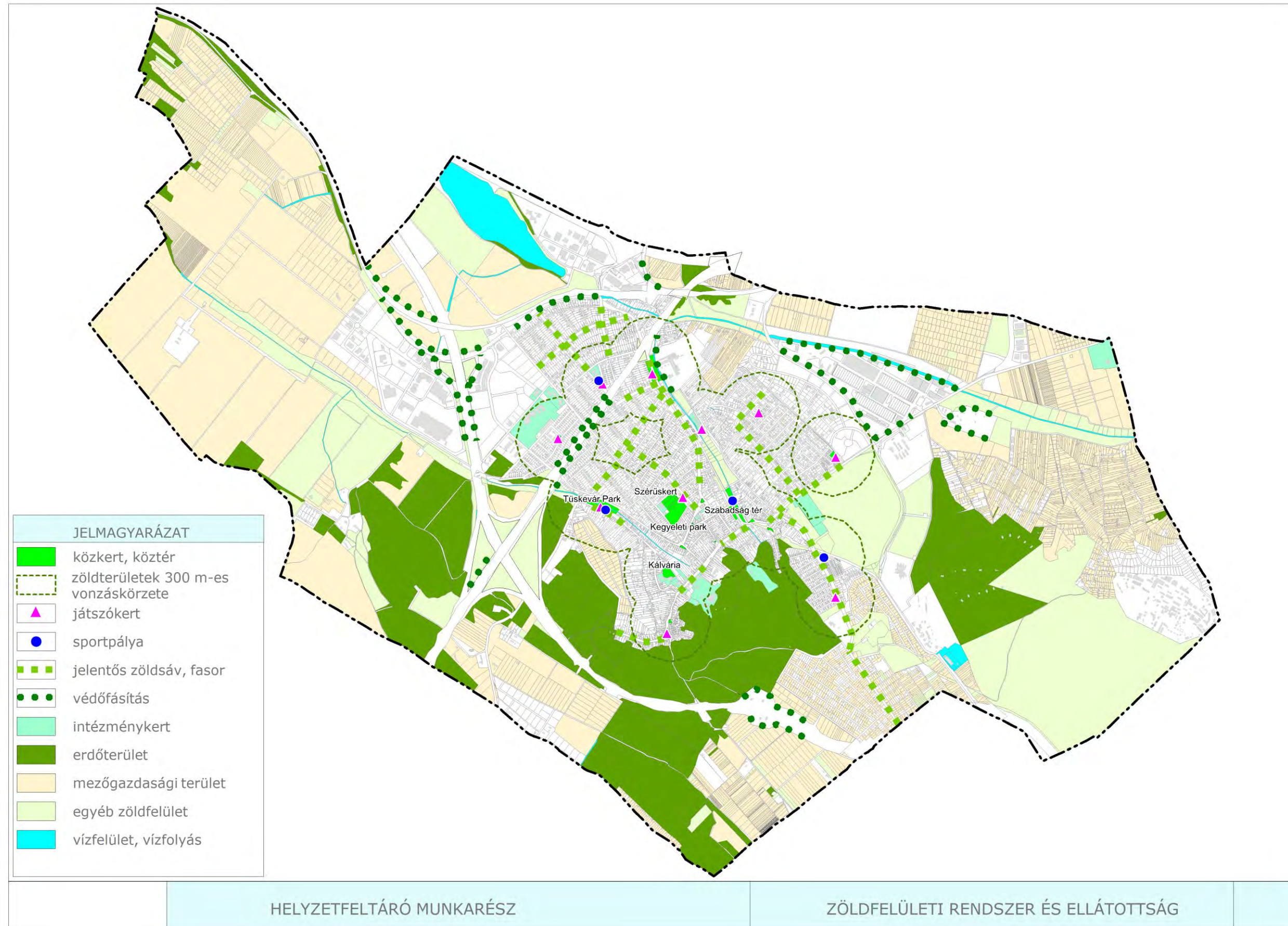
Az erdőtagok elhelyezkedéséről az alábbi áttekintő ábra ad tájékoztatást:



TK7. ábra: Országos Erdőállomány Adattári erdőterületek Törökbálinton  
Forrás: NÉBIH, 2016

### *A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái*

A településen jelentős problémaforrás a belterület növekedése és az ezzel párhuzamosan a termőterületek csökkenése. A beépítettség növekedésével a zöldfelületi arány és lombkorona borítottság csökken. A külső zöldfelületi kapcsolatokat jelentősen korlátozzák a gyorsforgalmi utak nyomvonalai. Az egy lakosra jutó közparkok, közkertek nagyságát és területi eloszlását tekintve a zöldterületi ellátottság még nem kielégítő, de a hiányt mérséklék a várost övező nagy kiterjedésű erdő, és mezőgazdasági területek. A tervbe vett közpark fejlesztések megvalósulásával a zöldterületi ellátottság kedvezővé válhat. A közterületi fásítottság heterogén képet mutat, az infrastrukturális fejlesztések szűkítik a fák életterét, a faállomány erősen veszélyeztetett, tekintettel az idős, beteg fák magas arányára. A megfelelő fafajok és fajták kiválasztása és telepítése, a még menthető diófák védelme folyamatos feladatokat ró a városüzemeltetésre. A külső területeken felépült telephelyek, bevásárlóközpontok zöldfelületi aránya és fásítottsága általánosan alacsony a hatalmas burkolt közlekedő-, rakodó- és parkolófelületek miatt.



TK8. ábra: Zöldfelületi rendszer és zöldfelületi ellátottság

## I.13.1. Területfelhasználás vizsgálata

### *A beépítésre nem szánt területek*

#### KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A településszerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt területen belül két kategóriát határoz meg.

- (1) **Különleges beépítésre nem szánt** terület-felhasználású területek:
  - a) temető területek (KbT): törökbálinti és budaörsi temetők meglévő és bővítési területei,
  - b) különleges zöldfelületi és parki terület (KbZp) a Tó Parkban a tó D-i partján.

#### ZÖLDTERÜLETEK:

A település zöldterületi szempontból közepesen ellátott. A már korábban kialakult kisebb zöldterületek mellett a szerkezeti terv további, tervezett zöldterületeket jelöl ki a zöldterületi ellátottság javítására, összesen 9,3 ha nagyságban. A szabályozási terv a zöldterületeket közparki és közkerti övezetekbe sorolja.

- (1) **Közpark** (Zkp-1) övezetbe sorolt:
  - a) Szérűskert;
  - b) Kálvária;
  - c) Széchenyi tér;
  - d) játszótérek pl. Jázmin utcai, Márta utcai játszótér;
  - e) tervezett parkok pl. a Városközpontban, Tükörhegy, Napliget, Pistály városrészek területén.
- (2) **Közkert** (Zkp-2, Zkep-1) övezetbe sorolt:
  - a) Hosszúréti-árok mentén tervezett tó körüli zöldterület;
  - b) Kegyeleti park.

A város távlati zöldfelület bővítési területe lehet az M7-es autópálya fölötti második szintű területfelhasználásként a Kazinczy utca és a Köztársaság téri gyalogos híd közötti szakaszon az autópálya szakasz esetleges későbbi teljes lefedését követően kialakuló területtel.

#### ERDŐTERÜLETEK:

A meglévő erdők a település karakterét, táji, tájképi és ökológiai adottságait alapvetően meghatározó területfelhasználású területek. A település kevés erdővel rendelkezik, ellenben ezek a belterületet délről határolva viszonylag összefüggő területet alkotnak a Nagy-erdő, Annahegy, Róka-hegy, Égett-völgy területén. Az erdőterületek jelentős része „Törökbálinti erdők” néven helyi jelentőségű természetvédelem alatt áll.

A településszerkezeti terv összesen 406,8 ha erdőterületet jelöl ki. A terv több helyen tervezi jelenleg mezőgazdasági művelésű területeken új erdőterületek kijelölését (kb. 70 ha terület). Ezek között a nagyobb kiterjedésű tervezett erdőterületek a következő településrészekben találhatóak: Levendulás területe, a Róka-hegy és Kerek-domb környéki területek, Virág-tanya és Diósvi határ közelében (a meglévő erdőket kiegészítve). A tervezett erdőterületek megvalósulása esetén jelentős mértékben nő a település erdőállománya.

A szabályozási terv az erdőterületeket védelmi és közjóléti erdőövezetekbe sorolja, az erdőterületek lehatárolása az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásának figyelembevételével történt.

- (1) **Védelmi rendeltetésű erdő** (Ev) övezetbe sorolt a település erdeinek döntő hányada:
- a) Nagy-erdő, Róka-hegy védett erdei;
  - b) az autópályák és vasút mentén védő funkciót ellátó meglévő / tervezett erdősávok;
  - c) gazdasági területeket határoló tervezett erdősávok (pl. volt Mechanikai Művek mellett);
  - d) a mezőgazdasági termőterületeket tagoló kisebb erdőfoltok, erdősávok;
  - e) Hosszúréti-patak menti, nagyrészt tervezett erdőterületek;
  - f) József-hegy jelenleg kertgazdasági területei a Fácán u.-tól délre;
  - g) Égett-völgy adattári erdőterületei.
- (2) **Közjóléti rendeltetésű erdő** (Ek-1, Ek-2) terület-felhasználásba sorolt:
- a) Kerek dombi, tervezett (részben adattári) erdőterület;
  - b) Az Annahegyi védett erdőterület.

#### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági területek tervezett állapotban - adottságaiknak megfelelően - általános (Má), és kertés (Mk) mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.

#### **Általános mezőgazdasági területek:**

Az általános mezőgazdasági területek közé, jellemzően a nagyobb kiterjedésű (helyenként nagytáblás művelésű) szántó, gyümölcsös és rét-legelő területek tartoznak. Az általános mezőgazdasági területek többnyire a külterület nyugati részén, a Rác-zug és az Ida-major környékén helyezkednek el. Kisebb kiterjedésű mezőgazdasági területek találhatóak a Virág-tanya és a Budaörsi határ közelében.

A településszerkezeti terv összesen 760 ha területen jelöl ki általános mezőgazdasági területet, amelyeket a szabályozási terv a beépíthetőség szerint korlátozott használatú (Má-k) és farmgazdasági (Má-f) általános mezőgazdasági övezetekbe sorolja. Az általános mezőgazdasági területeken cél a legkisebb beépíthető területnagyság megnövelése, valamint ezzel együtt az agrár- és lovas turizmus megtelepedési feltételeinek elősegítése. Terve szinten „új” mezőgazdasági terület került kijelölésre a Szarvas-mező területén (a különleges gyepmesteri telep területével együtt) a meglévő adottságok figyelembe vételével a korábban tervezett erdőterületi és különleges kategóriákból visszasorolva.

#### **Kertes mezőgazdasági területek:**

A településen két nagyobb kiterjedésű volt zártkerti terület található. A korábbi kertés mezőgazdasági területek közül Annahegy ingatlanjai üdülőterületekbe kerültek átsorolásra. Pistály területe kertés mezőgazdasági terület. További, kisebb kertés mezőgazdasági területek találhatóak az M0-M7 találkozásánál, valamint a Tétényi-fennsík szélén.

A településszerkezeti terv összesen 93 ha területen jelöl ki kertés mezőgazdasági területet, amelyeket a szabályozási terv a legkisebb beépíthető telekméret szerint megkülönböztetve két övezetbe (Mk-1, Mk-2) sorolja.



#### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A település legjelentősebb felszíni vízfolyásai a Hosszúréti-patak, illetve ennek mellékága.

A belterülettől északra fekszik a Törökbálinti-tó, melyet a víztározó funkció mellett horgászati célokra hasznosítanak. A Törökbálinti-tó elsődlegesen záportározóként – M0 és környezetében lévő gazdasági területek csapadékvizeinek befogadója – való üzemeléséhez további fejlesztések szükségesek.

A Biatorbágy felől érkező, a városközpont területén áthaladó mellékágon az M7 autópálya környezetében közel múltban kialakított száraz víztározó a belterületi részek árvízmentesítését szolgálja.

A terv a Hosszúréti-patak Törökbálint belterület utáni szakaszán (Pistály alatt) a budapesti területek védelme érdekében nagyobb kiterjedésű víztározót jelöl. A víztározó létrehozása csak térségi összefogással, a Hosszúréti-patak gyűjtőterületével érintett települések közös teherviselésével lehetséges.

A településszerkezeti terv összesen 78,9 ha vízgazdálkodási területet jelöl ki, a szabályozási terv külön övezetbe sorolja a vízfolyások (V-1) és a Törökbálinti-tó területét (V-2).

#### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

A természetközeli területek új terület-felhasználási kategóriaként kerültek kijelölésre a településszerkezeti tervben, összesen 111,6 ha nagyságban. Ezek kisebb részben a Tó Park területén (vízparti területek), nagyobb részben a Tétényi-fennsík területén található.

A Tétényi-fennsík Törökbálint területére átnyúló részei az Iparterülettől délre található. A nyílt karsztos terület felszíni szennyezésre érzékeny, sekély termőrétege következtében növényzettel gyengén borított, ezért mezőgazdasági művelésre alkalmatlan. A kialakult, sérülékeny természeti állapotok megőrzése kiemelt fontosságú feladat.

## I.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Törökbálint településrészei jól differenciálhatóak, egyedi sajátosságokkal bírnak. Ezeket a területi jellegzetességeket feltétlenül indokot figyelembe venni mind a fejlesztési mind a rendezési típusú tervszközökben is. A városrészeket a következők:

### A település területi és demográfiai alapadatai

1. Városközpont	9. Pistály
2. Ófalu és Józsefhegy	10. Szabadházi-hegy
3. Újtelep	11. K-i gazdasági és mezőgazdasági területek
4. MÁV-telep	12. Tó-park környezete
5. Tükörhegy, Téglagyár és Hosszúréti-patak környezete	13. Vállalkozói terület
6. Rudák-telep, Jázmin utca környezete	14. Rác-zug
7. Annahegy, Annahegyi pihenő, Nyárfasor környezete	15. Ida-major környezete
8. Tétényi-fennsík és volt Mechanika Művek területe	16. M0 melletti, D-i területek

Az épített környezet bemutatását az egyes városrészekre jellemző egyedi sajátosságok hangsúlyozásával és a település általános bemutatásával végezzük el. A vizsgálatokat helyszíneléssel, térképi elemzésekkel valamint a rendelkezésre álló írásos dokumentumok és elkészült tervszközök felhasználásával és aktualizálásával készítettük el.

A vizsgálatok elkészítéséhez a következő tervelőzményeket használtuk fel:

- Törökbálint TSZT: jóváhagyva Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 219/2015.(IX.17.) sz. ÖK határozatával
- Törökbálint SZT és HÉSZ: jóváhagyva Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelete által
- Törökbálint Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (2008)
- Törökbálint Város Településfejlesztési Konceptiója a 60/2010. (II. 25.) ÖKT sz. önkormányzati határozattal lett elfogadva

### I.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

#### A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A település jellemző területi adatait és a lakónépség számát valamint megoszlását a következő táblázat szemlélteti:

### A település területi és demográfiai alapadatai

Igazgatási terület (ha)	29,4 km <sup>2</sup>
Lakónépség (fő)	13 207 fő
Átlagos népsűrűség (fő/km <sup>2</sup> )	455 fő/km <sup>2</sup>
Belterület (km <sup>2</sup> )	8 km <sup>2</sup>
Külterület	19 km <sup>2</sup>
„Zártkert”	2,4 km <sup>2</sup>

Törökbálint város azon kevés agglomerációs település közé tartozik, amely megőrizte történelmi térstruktúráját és a mai napig érezhetőek a nőtt és a szerves fejlődés eredményeként kialakult térszerkezési sajátosságok.

A település tényleges területfelhasználási rendszerét a települési térszerkezet alakulását, a kül- és a belterületek határát és a tájhasználat alakulását jelentősen meghatározták a természet-, közlekedés- és a gazdaságföldrajzi valamint táji, történeti adottságok.

Törökbálint természetföldrajzi adottságai a térség többi településéhez képest sokkal inkább meghatározóak. A település domborzata változatos, a 29 km<sup>2</sup> nagyságú igazgatási területet dombok, völgyek, vízfolyások és vízfelületek tarkítják. A vízfelületek közül kiemelendő az ÉNY-DK folyásirányú Hosszúréti-patak (Kő-ér), amely a 11. és a 22. kerület határán ömlik a Dunába, valamint a Törökbálinti-tó, amelynek a lefolyását a Hosszúréti-patak biztosítja. A településszerkezetet alapvetően meghatározzák a kisebb – nagyobb összefüggő erdőterületek, jellemzően a Róka-hegy, Kerek-domb, Égett-völgy, Virág-tanya és József-hegy területén és környezetében.

A település legmagasabb pontja az Annahegyen és a Kerek-dombtól D-re az Érdi közigazgatási határ szomszédságában található magaslati pontokon található, megközelítőleg 265-270 mBf magassággal. A város legmélyebben fekvő pontja a Hosszúréti-patak budaörsi határán levő kifolyási pontjánál található, 130 mBf magassággal.

Törökbálint településszerkezetének második legmeghatározóbb eleme az épített környezet, azon belül is a közlekedési infrastruktúra elemei. A település közigazgatási területét a környező településekhez képest jelentősen sűrűbb közlekedési kapcsolatrendszer érinti, amely regionális szinten kimagasló fejlesztési potenciált biztosít a település számára, lokálisan azonban az egyes városrészek közötti izoláló hatása érvényesül.

A közúti elemek közül az M1, M7 autópálya és az M0 fővárosi elkerülő autópályát érinti Törökbálintot. Az M1 autópálya a település északi határán halad, míg az M7 és az M0 közlekedési folyosók a közigazgatási területet 4 részre osztják és választják el egymástól. A település belső feltárását és a környező településekkel való kapcsolatát a következő alsórendű utak biztosítják: diósdói 8102. jelű, az érdi 8103. jelű és a raktárvárosi 8105 jelű.

Az Ófalu területén a település lakóutcáinak hálózata a domborzati adottságok figyelembevételével valósult meg, azonban a város utóbbi évtizedeiben létrejött lakóterületeinek úthálózata jellemzően derékszögű hálós struktúrában alakult ki. A napjainkban is folyamatosan fejlődő és átalakuló településrészekben, mint a Tükörhegy, tudatos településrendezési elvek alapján alakult a térszerkezet.

A Budapest-Hegyeshalom vasútvonal a település északi határán lépi át a közigazgatási határt, a 8102 jelű alsórendű út M1-es autópályába való becsatlakozásáig az M1-M7 autópályák bevezető szakaszával párhuzamosan halad, majd a Tó-Park déli határán jelentős gazdasági és vegyes intézményi területeket választ el Törökbálint belterületi magjától. A vasútvonal ugyan biztosítja a kötöttpályás kapcsolatot a fővárossal, de a törökbálinti vasútállomás - megfelelő parkolók és tömegközlekedési kapcsolat hiányában - jelenlegi helyen képtelen ellátni az agglomerációs helyzetből fakadó kihívásokat. Törökbálint településrendezési tervei a Tó-Park területén jelölnék új vasútállomást és intermodális központot. A Depo területén a vasútvonalhoz kapcsolódó iparvágányok vasúti ellátást igénylő raktárépületeket szolgálnak ki.

### *Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok*

Törökbálint város területe összesen **2939,52 hektár**, amelynek **56,3 %-a termőterület**. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **1275,93 hektár (ez a teljes terület 43,4 %-a)**. Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével. A rendelkezésre álló adatokból is jól látható, hogy Törökbálint területén jelentős területi kiterjedésű gyümölcsösöket művelnek, valamint a legelők és a rét művelési ágak aránya is kimagasló.

Művelési ág	Minőségi osztály	Területnagyság (ha)	AK érték	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	1,3286	86,90	32,32
	4	3,8825	53,90	
	5	136,2455	40,00	
	6	281,2412	33,90	
kert	4	1,6404	53,90	38,27
	5	18,9796	40,00	
szántó	1	17,9756	53,90	27,54
	2	41,0136	41,70	
	3	46,6816	31,30	
szőlő	2	2,3733	118,20	51,15
	3	0,6322	97,30	
	4	5,1361	76,50	
	5	10,3909	57,30	
gyep (legelő)	2	1,1048	17,40	5,47
	3	19,0960	12,20	
gyep (rét)	4	164,6851	5,60	37,07
	2	0,7441	50,40	
	3	4,9858	43,40	
	4	97,9513	38,20	

ÉV1. táblázat: Művelési ágak és földminőségi osztályok  
Forrás: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

### A beépítésre szánt és nem szánt területek

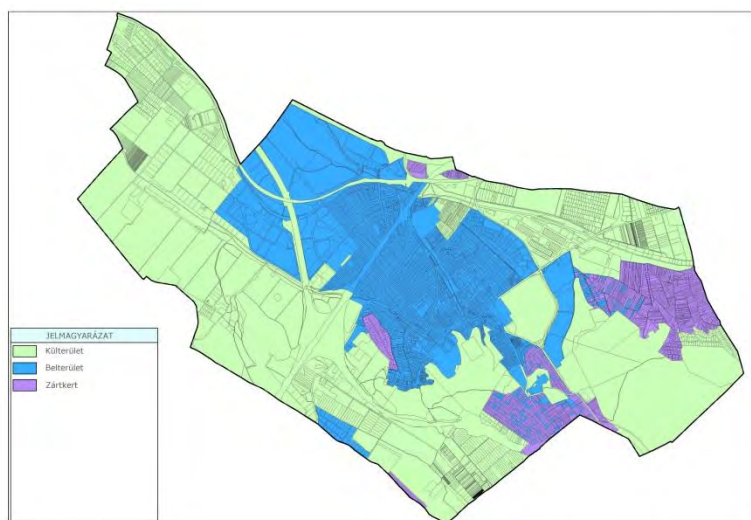
A város településszerkezeti tervét és a Helyi Építési Szabályzatát 2015-ben hagyták jóvá. Törökbálint város hatályos TSZT-e alapján a következő területfelhasználási egységek alkotják a település szerkezetét:

TÍPUS	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	TERÜLET (HA)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	Kisvárosias lakóterület	3,1
	Kertvárosias lakóterület	384,8
	Falusias lakóterület	13,9
	Településközponti vegyes terület	61,7
	Intézményterület	53,4
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	318,3
	Ipari gazdasági terület	95,1
	Üdülőházas terület	6,3
	Hétfélig házas terület	121,3
	Különleges területek	128,9
	<b>Beépítésre szánt terület összesen</b>	<b>1186,7</b>
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	Közúti közlekedési terület	238,9
	Kötőpályás közlekedési terület	26,8
	Zöldterület, közpark	9,3
	Védelmi erdőterület	326,9
	Közjóléti erdőterület	79,9
	Általános mezőgazdasági terület	760,9
	Kertes mezőgazdasági terület	93,0
	Vízgazdálkodási terület	78,9
	Természetközeli terület	111,6
	Beépítésre nem szánt különleges terület	26,6
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen</b>	<b>1752,8</b>	



ÉV2. táblázat: Területi mérleg a 219/2015.(IX.17.) sz. ÖK határozattal jóváhagyott TSZT alapján  
Forrás: 219/2015.(IX.17.) sz. ÖK határozattal jóváhagyott TSZT

A település központi belterülete az alapellátás és a különféle kereskedelmi és szolgáltató funkciók biztosításával vonzó hatást gyakorol a belterület szélein elhelyezkedő egyéb belterületekre és a külterületi beépített lakott területekre. A belterület az igazgatási terület súlypontjától enyhén É-ra tolódva helyezkedik el. A város belterülete jelenleg 807,8237 hektár, a külterülete 1891,9431 hektár, ezen felül 240,0832 hektár zártkert tartozik az igazgatási területhez.



Az elmúlt években történt belterületbe vonásokról általánosságban elmondható, hogy az új hasznosításra tervezett területek fokozatosan beépülnek. Az ingatlan nyilvántartási adatok alapján, Törökbálint belterületén 563 darab ingatlan szerepel beépítetlen területként, melyek összterülete 141,1484 ha. Ebből adódóan megállapítható, hogy a település különböző részterületén még jelentős területi tartalék, beépítetlen ingatlan található. Mindezek tekintetében a belterület nagysága csak a tényleges használatbavételnek megfelelően, a meglévő belterületekhez kapcsolódóan és csak a környezeti és infrastrukturális szempontok szigorú betartása mellett növelhető.

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek vizsgálatánál a hatályos TSZT területfelhasználási rendszerét tekintjük kiindulási állapotnak, mivel a TSZT a legtöbb esetben a meglévő területhasználat alapján határozta meg a területfelhasználási egységek rendszerét. A távlati hasznosítást és fejlesztési területeket az adott területfelhasználási kategóriáknál ismertetjük.

#### LAKÓTERÜLETEK:

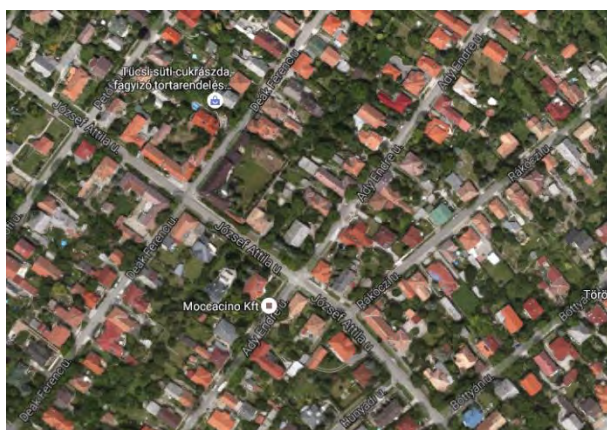
A település belterületének jelentős részét lakóterületek alkotják. A beépítési karakter és a telekállomány adottságai alapján az OTÉK szerinti falusias, kertvárosias és kisvárosias területfelhasználási egységeket határozhatunk meg. A lakóterületek mérete 401,8 hektár, ami a belterület 49,7 %-át, beépítésre szánt területek 33,8 %-át teszi ki.

A lakóterületeket a településszerkezet, a telekstruktúra és a beépítési mutatók tekintetében a következő típusokra tudjuk bontani:

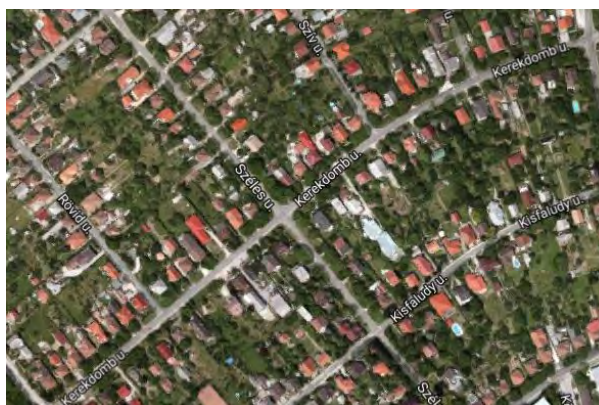
Ófalu területe: jellemzően megőrizte **falusias, fésűs beépítésű jellegét**. A városközpont felé haladva a beépítés **hézagosan zárt sorúvá, zárt sorúvá** alakul át. Az Ófalu területén a lakóépületek többsége földszintes, a városközpont területén, a Munkácsy Mihály utca alsó szakaszán – a szabályozással összhangban – egyre több a földszint + 1 emeletes, zárt sorú beépítésű **kisvárosias jellegű épület**.



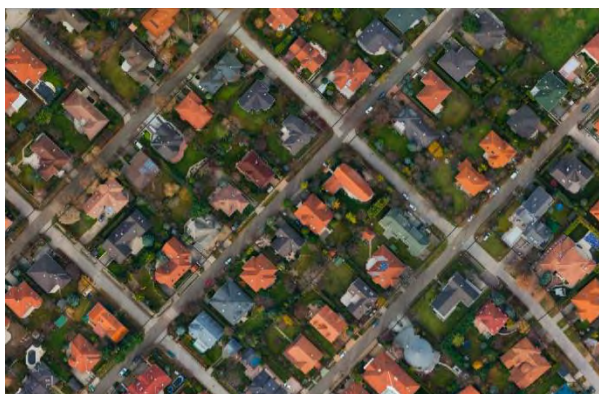
**Újtelep:** jellemzően földszintes és F+1 szintes magastetős lakóépületek **tetőtérbeépítéssel**. Esetenként F+2 szintes lapostetős beépítések.



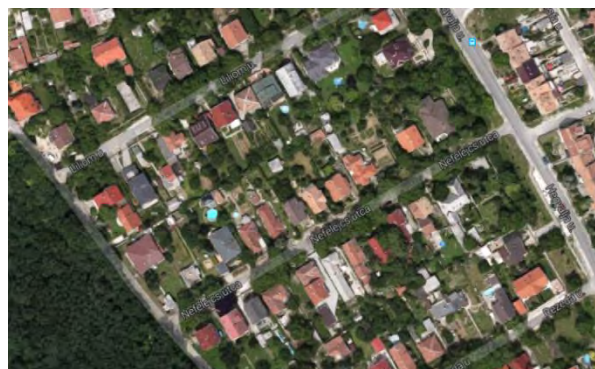
A MÁV-telep az 1950-es évektől folyamatosan fejlődő **nagyterjedésű kertvárosias lakóterület, jellemzően oldalhatáron álló, néhol szabadonálló beépítésű**. A családi házas épületek többnyire földszintesek jellemző a **tetőtérbeépítés**. A Széchenyi-tér környezetében, többszintes magastetős társasházak találhatók.



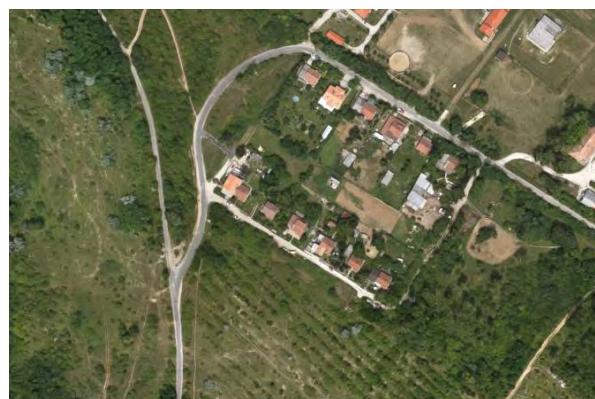
Tükörhegy területe: **jellemzően kertvárosias lakóterület, földszint + 1 emeletes beépítéssel**, vagy **tetőtérbeépítéssel**. Viszonylag nagy alapterületű, épületek, villák és rendezett közterületek találhatók ezen a területrészen. A különböző ütemekben beépült részekben belül mindenhol előfordul egy-egy intenzívebb beépítést eredményező sorházas épületgyűttes. A Tükörhegy IV. területén, a Depo-val határos ingatlanokon - a korábbi településközpont vegyes építési övezet helyén - összesen 350 lakás megépítését lehetővé tevő sorházas beépítést jelöl a szabályozási terv.



Rudák-telep: **kertvárosias lakóterület, jellemzően földszint+1 emeletes beépítéssel, vagy tetőtérbeépítéssel.**



Ida-major, Virág-tanya: **külterületi ,koncentráltan kialakult falusias lakóterületek, jellemzően szabadonálló és oldalhatáron álló földszintes beépítéssel.**



A Czegényi-tanya jellemzően még **beépítetlen**, nagytelkes terület. Az Érddel közvetlenül határos 15,2 hektáros mezőgazdasági területet 2000-ben hétvégi házas üdülőterületté minősített át a képviselő-testület. 2001-ben a településszerkezeti terv két telek kivételével kertvárosias lakóterületté minősítette a területet.



A település karaktere legtöbb esetben a tipikus kertvárosias és kisvárosias stílusjegyeket őrzi, de az újonnan parcellázott és beépült településrészekben sokszor keverednek a **különböző építészeti stílusok**, alkalmanként tájidegen, településképileg kedvezőtlen beépítést eredményezve.



Forrás: [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com)

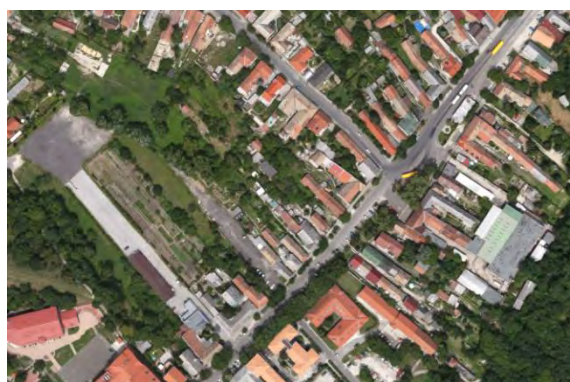
#### VEGYES TERÜLETEK:

A település területén a Településközponti vegyes és az Intézményterületek elszórtan találhatóak.

A korábbi intézményi ellátottság vizsgálatánál jól érzékelhető volt, hogy intézményterületek a település belterületén belül, annak különböző részein elszórtan, jellemzően a lakóterületek közé ékelődve helyezkednek el. Jelentős intézményi sűrűsödés a Városközpontban alakult ki. A település újonnan kialakult városrészeinek (Tükörhegy, Annahegy, Szabadházi-hegy) intézményi ellátottsága gyengébb.

A vegyes intézményi még nem beépült terület: a Törökbálinti-tótól délre eső, ún. Tó-Park terület.

A településközponti vegyes területek a városközpont területén sűrű beépítésűek és még mindig elsősorban lakó célú rendeltetésűek, a Munkácsy Mihály utca környezetében azzal a kikötéssel, hogy a földszinten csak kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetés helyezhető el. Különböző városrészek településközpont vegyes területei jellemzően alközponti szerepet hivatottak betölteni, ide telepíthetők az adott körzet lakosságának ellátását biztosító szolgáltatások.



*Forrás: www.googlemaps.com*

Településközponti vegyes még nem beépült terület található a Volt Laktanya területén.

#### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

Törökbálint településrendezési terveiben a lakóterületekkel közel azonos nagyságú Ipari és Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területeket találhatunk, azonban ezek jelentős része még beépítetlen. A lakosság aktív keresőinek jelentős része más településekre ingázik dolgozni, azonban számottevő azon dolgozók száma, akik a szomszédos településekről járnak Törökbálintra dolgozni.

A település kereskedelmi szolgáltató munkahelyei kisebb részt lakóterületeken, és a korábbi majorok területén létesültek, jelentős hányaduk azonban az erre a célra újonnan kialakított településrészekben létesült telephelyeken jött létre. Ez a fejlődési folyamat várhatóan folytatódni fog, mivel a hatályos TSZT a település területére jelentős gazdasági tartalék – még nem beépített- területeket jelöl (Nemzetközi Üzleti Park, SCB, Techno Park, Köles-dűlő, Volt Laktanya környezete).

Törökbálint legjelentősebb ipari gazdasági területe a volt Mechanikai Művek területén található. Ezen kívül jellemzően a településgazdálkodással összefüggő telephelyek ipari besorolásúak (szennyvíztisztító-telepek). A településrendezési eszközök a Raktárvárosi út mentén található ún. Budaörsi szennyvíztisztító környezetében jelölnek még jelentős kiterjedésű ipari területeket, azonban a telep 2018-ra tervezett megszűnésével egyidejűleg a terület átminősítése várható, a környezethez jobban illeszkedő területfelhasználásra. A termelő tevékenység megszűnése miatt a volt Téglagyár területének településszerkezetbe illeszkedő átminősítése a jövő feladata. Törökbálint településszerkezeti terve a lakott területektől távol eső részen, az M0 Annahegyi pihenőtől délre eső területen jelöl újipari fejlesztési területet.



A város területén a következő, már működő jelentős Gazdasági-, kereskedelmi szolgáltató területeket találjuk: SCB (Auchan, Aldi, Office Depot, Diego, Homasita...), M1 menti gazdasági területek (MAXCity, Grundfos Hungaria Kft...) DEPO területe, a Rakárvárosi út menti FSD terület. Jelentős beépült, működő ipari területek az M1 menti ipari területek (pl. Eispro Kft.), a volt Mechanikai Művek területén található Iparterület.



Keleti Iparterület

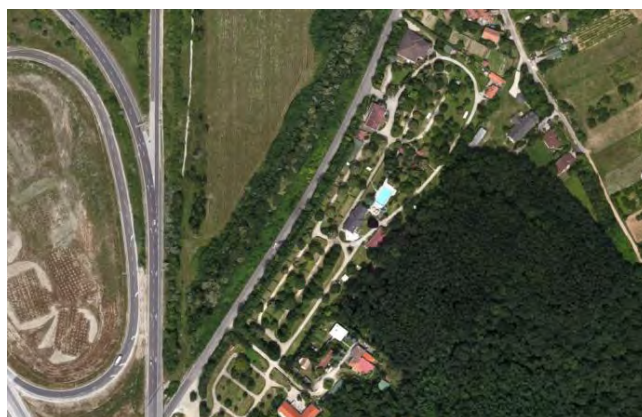


M1 menti gazdasági terület

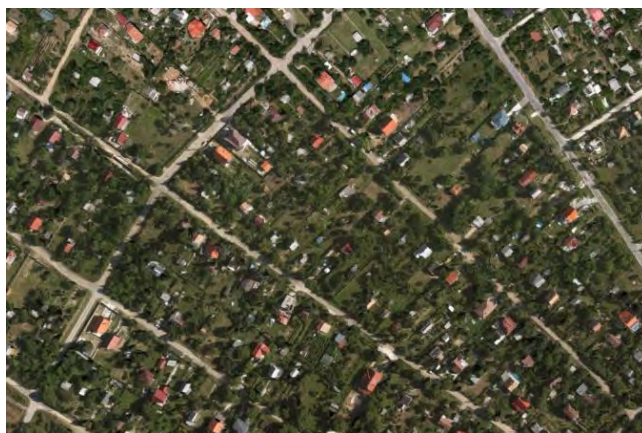
#### ÜDÜLŐTERÜLETEK:

A település területén az OTÉK területfelhasználási kategóriák alapján üdülőházas és hétvégi házas üdülőterületeket különböztethetünk meg.

A település területén üdülőházas területfelhasználási egységbe tartozik az Érdi út mellett található Fortuna Camping és területe.



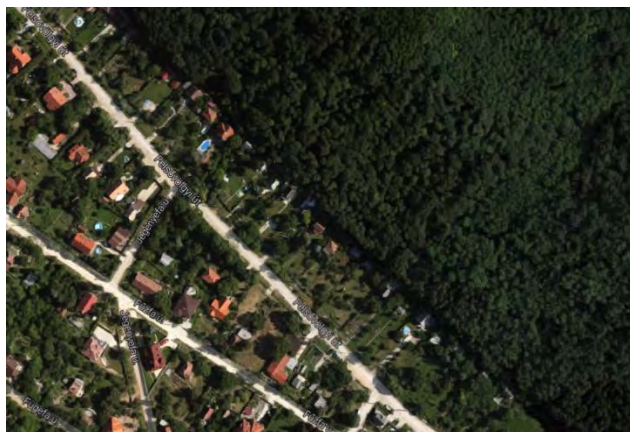
A település jellegzetes hétvégi házas üdülőterülete az Annahegy és a Szabadházi-hegy területe. Az egykor zártkerti területeket a korábbi szabályozási tervek hétvégi házas üdülőterületekké nyilvánították, követve a területrészekre jellemző fokozatos beépülési tendenciát. Az Annahegy területére jellemző a geometrikus utcarendszer, viszonylag szabályos telekméret és a tetőtér beépítéses földszintes beépítés. A lakossági összefogásnak köszönhetően az Annahegy területének nagy részéről elmondható, hogy közművesített.



A Szabadházi-hegy területére változatos terepadottságának köszönhetően jellemzőek a girbe-gurba, eltérő szélességű, sokszor nehezen járható utak, a szabálytalan telekméretek és a közművesítettség hiánya. A területrészen megnehezíti az építkezést, hogy csak a Zengő utca közművesített.



Hasonló karakterű hétvégiházias övezet Érd közigazgatási határán, a Felső-völgyi út mentén elhelyezkedő volt zártkerti terület. Mivel a zártkertek átalakulása már régóta folyamatban van és az utcában a közművesítés megoldható, a kialakult állapotra tekintettel az önkormányzat a lakók kérésére kezdeményezte a terület átsorolását üdülőterületté.



Az említett hétvégiházias területek épületállománya igen sokszínű, de jellemző a földszintes (esetenként tetőtér ráépítéses) beépítés. Az építészeti minőség és a városképi megjelenés a legtöbb esetben széles skálán mozog, amely elsősorban a terület folyamatban lévő átalakulásának köszönhető.

#### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Törökbálint területén több különleges funkciójú létesítmény található, amelyek egyedi beépítési paramétereik és karakterük miatt egyedi területfelhasználási kategóriába sorolandók. A területfelhasználási kategóriákat a hatályos TSZT alapján ismertetjük:

- **Egészségügyi terület (KEü):** A településközpontban található tüdőgyógyintézet.
- **Különleges sportolási célú terület (KSp):** A belterület DK-i részén található TTC városi sportpálya és a Hosszúréti-patak mellé tervezett, a lakosság sportolási tevékenységét kiszolgáló területek.
- **Különleges Sportolási és rekreációs terület: (KSr):** A Kazinczy utca mentén és a volt Laktanya területén kijelölt fejlesztési területek.
- **Vízpark területe (KVp):** Az érdi út és az M0 körgyűrű találkozásánál található területen még nem kezdték meg a fejlesztést.
- **Bányaterület (KB):** Belterületen, a Téglagyárhoz közvetlenül kapcsolódó terület.
- **Jelentős zöldfelületet igénylő intézményterületek (KJz):** Nyugaton a Dulácska-major területén, valamint a Köles-dűlő és az Égett-völgy területén lévő fejlesztési területek.
- **Különleges oktatási területek (KOkt):** A Volt Laktanya területének jövőbeni ingatlanfejlesztésre kijelölt területe
- **Vendéglátás, pincék, prэшázak és borkereskedés elhelyezésére szolgáló területek (KPP):** A Jázmin utca környezetében tervezett fejlesztések számára kijelölt terület.

#### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

A település területén a következő különleges beépítésre nem szánt területfelhasználású területeket különböztetjük meg:

- **Temetők területei (KbT):** A város területén kettő temető található, a törökbálintiak által használt a Köles-dűlő területén, a budaörsiek által használt a közigazgatási határ mentén helyezkedik el.
- **Különleges beépítésre nem szánt zöldfelületi és park terület (KbZp):** Az érintett területfelhasználási egység a Törökbálinti-tó melletti vegyes intézményterület fejlesztését követően kerül kialakításra. Jelenleg a területrendezési tervekben övezeti szinten került kijelölésre, a jelenlegi művelése szántó, valamint rét, legelő.

#### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Törökbálinton a közlekedési területek jelentős területet foglalnak el. A területfelhasználási egység legmeghatározóbb elemei az M1 és az M7 autópályák, az M0 budapesti elkerülő autóút és az egyéb országos és helyi közutak, közterületek valamint vasúti pályák által igénybevett területek.

A közlekedési területfelhasználású területek 265,7 ha-t foglalnak el a település kül-, és belterületén. A közlekedési területek jelentős szegregáló hatással bírnak a település térszerkezetében

#### ZÖLDTERÜLETEK:

A település zöldterületi ellátottsága a település szerepe, a lakosság létszáma és az elvárt igények alapján jelenleg nem megfelelő, ezért a szabályozási tervvel összhangban a Hosszúréti-patak belterületi mellékága mentén jelentős zöldterületi fejlesztés indult. Települési szintű és szerkezetileg is meghatározó közparkok közé az alábbi területek tartoznak:

- Köztársaság tér
- Szérűskert
- Kegyeleti park
- Széchenyi tér
- új városháza mögött kialakuló új közpark
- a Géza-fejedelem út mellett kialakuló új szabadidő park és tó

#### ERDŐTERÜLETEK:

A település közigazgatási területén a budapestit (11%) meghaladó, az országos (22%) és a megyei (27%) aránynál viszont kedvezőtlenebb az erdősültség (12%). Az erdőállomány főként közjóléti és védelmi rendeltetésű erdőterület, amelyek jelentős része „Törökbálinti erdők” néven helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt áll. Az erdőterületek főként a település déli részén helyezkednek el. Az erdőállomány viszonylag összefüggő területet alkot a Nagy-erdő, Annahegy, Róka-hegy területén. Nagyobb méretű egybefüggő erdőterületet találhatunk továbbá az Égett-völgy menti hegyoldal területén is. A településrendezési eszközök jelentős nagyságú közjóléti erdőt jelölnek a Kerek-domb területén. Az állami tulajdonú ingatlanok kezelési jogának megszerzése érdekében a település hosszabb ideje folytat tárgyalásokat az érintettekkel.

#### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A település igazgatási területén területfelhasználási szempontból nézve általános mezőgazdasági és kertés mezőgazdasági területeket találhatunk. A mezőgazdasági területek mozaikszerűen elszórva a település külterületi területein találhatóak, főként a keleti, nyugati és déli külterületi határ mentén.

Művelési ág tekintetében jellemzően szántó területek, szőlő-gyümölcsös területek, volt zártkerti területek, valamint csekély mértékben rét-legelő művelésű területek alkotják a művelés alatt álló mezőgazdasági területeket.

Szántó területek többnyire a település ÉNY-i és ÉK-i határa mentén találhatóak. Jellemzően tanyás jellegű művelés a Rác-zug nyugati részén alakult ki.

A településen a mezőgazdasági művelésű területek döntő hányadát szőlő és gyümölcsös művelésű területek adják. A legjelentősebb egybefüggő gyümölcsös területeket a belterülettől NY-ra és D-re találhatjuk.

A rét és legelő művelésű területek viszonylag csekély mértékben fordulnak elő Törökbálinton. Kiemelendő viszont az országos védelem alatt álló Tétényi-fennsík területe, amelyet a hatályos TSZT természetközeli területfelhasználási egységbe sorol.

Törökbálint területén jelentős méretű „volt zártkerti területeket” találhatunk, amelyek egy része a folyamatos átalakulásuknak köszönhetően mára hétvégiházias üdülő övezetté alakult át, egy részük viszont megmaradt kertes mezőgazdasági területnek. Legnagyobb kertes mezőgazdasági terület a Pistályban található. A Pistály területén is fellelhetők a legális és - sajnálatos módon - az illegális építkezések nyomai. A terület gyors beépülésének többek között a közművek hiánya szab gátat.

Mára már szinte lakóterületté alakult egykori zártkertes területek találhatóak Szarvasmező és a Malom-dűlő Budaörsszel határos területén. A többnyire illegális beépítések negatív folyamatokat indítanak el, hosszú távon a szomszédos települések összenövését eredményezik.

#### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Törökbálint legjelentősebb vízgazdálkodási területei a Hosszúréti-patak, a Törökbálinti-tó és a Pistály-réten kijelölt víztározó. A vízmű területe az M7-es autópálya és a Virág-tanya környezetében található. A törökbálinti tavat víztározó funkciója mellett horgászati célra is hasznosítják.

#### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

A település területének természetközeli területe a Tétényi-fennsík Törökbálintra átnyúló része. A nyílt karsztos terület felszíni szennyezésre érzékeny, így a környező területek területfelhasználásából adódó esetleges szennyező forrásokat kimondott figyelemmel kell kezelni. A terület aktív mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, elsősorban rét és legelő művelési ágba tartozó területek alkotják. A térség sérülékeny természeti állapotának megőrzése kiemelt fontosságú feladat.

## I.14.2. Telekstruktúra vizsgálat

### *Telekmorfológia*

Törökbálint településszerkezetének és telekmorfológiájának alakulását a történelmi városfejlődési korszakok jelentősen meghatározták. A település fejlődésének szakaszait a katonai felmérések hűen tükrözik, amelyek alapján a településszerkezet jellegzetességei is beazonosíthatóak. Ezen kezdeti struktúrák megőrzése, megtartása döntő a település számára, hiszen ezek jelentik azt a szerkezetet, amelyre a modern kori településhálózat támaszkodhat.

## I. katonai felmérés



ÉV1. ábra: I. katonai felmérés

Az 1763-87 között készült I. Katonai felmérésen Törökbálintot Gross-Turbal néven is említik. A Gross-Turbal elnevezés a szomszédos Torbágytól való megkülönböztetést szolgálta. A mai Ófalu, Festung és Városközpont városrészek utcaszerkezete jól felismerhető a korabeli térképen. A mai Felsővár utca, a Munkácsy Mihály utca, a Dózsa György utca, a Szent István utca adta a település korabeli szerkezetét. A térképen felismerhető a Majláth kastély és a Szűz Mária templom is. Jól látható, hogy a Tükröhegy és a Téglagyár területét egykor szőlőművelésre használták.

## II. katonai felmérés



ÉV2. ábra: II. katonai felmérés

A Második Katonai felmérés 1806-69 között készült. A település neve mellett továbbra is szerepel a megkülönböztető Gross-Turbal elnevezés. Jól látható a település bővülése, a mai József Attila utca, Szent István utca, Baross utca irányába. Az I. Katonai felméréshez képest megjelent a mai Sváb tér és környéke. A település növekedésének irányait egyértelműen meghatározzák a természeti adottságok. Jól látható módon az új beépítések a kevésbé lejtős, sík terepen alakulnak ki az Ófalutól ÉK-i irányba haladva.

### III. katonai felmérés



ÉV3. ábra: III. katonai felmérés

A harmadik Katonai Felmérés 1869-87 között készült. A település fejlődési irányai a korábbi tendenciákkal megegyező. Látható a Tükörhegy, a Köles-dűlő, valamint a Szabadházi-hegy kertes mezőgazdasági hasznosítása. A település északi határán megjelent a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal elődje. (1853-tól Bruck – Győr – Újszóny között épült vasútvonal). A vasút megjelenésével még egyértelműbbé vált a település terjeszkedésének iránya.

A 20. század közepén elkezdtek beépülni a település jelenlegi övezeti besorolásuk szerint kertvárosias lakóterületei (Újtelep, Máv telep, Tükörhegy). A város fejlődésével és az infrastrukturális hálózat fejlődésével megjelentek a gazdasági és kereskedelmi szolgáltató funkciók is, amelyek napjainkban egyre inkább meghatározzák a településképet és a város gazdasági szerepét.

Az Ófalu és a történelmi településközpont területén jellemzően szalagtelkes telekstruktúra alakult ki, jól láthatóak a nőtt organikus kialakuló település jellegzetességei. Az utcahálózatra a későbbiekben is a domborzati és természeti adottságok figyelembevételével jellemző. Az egykori intenzív kertes mezőgazdasági és zártkertes területek telekosztása - az Annahegy kivételével - szintén organikus kialakult, jellemzően hosszú keskeny telkekkel. Az Annahegy területén már fellelhetőek a tudatos telekalakítási irányelvek, hálós utcaszerkezettel, megközelítőleg azonos méretű, szabályos formájú telkekkel.

A település jelentős részén található kertvárosias lakóterület telekmorfológiája már tudatos tervezés eredménye. Az utcahálózat jellemzően szabályos, hálós rendszerű, a telkek mérete megközelítőleg azonos, alakja szabályos. A Tükörhegy IV. területének szabályozása az előző ütemek hálós rendszeréhez képest néhol kedvezőbb telekmorfológiai feltételeket biztosít, az utcahálózatot a domborzati adottságok figyelembevételével alakítja ki. A viszonylag nagyméretű telkek pedig kedvezőbb légtérarányokat biztosítanak.

A gazdasági területek telekmorfológiai adottságai igen változatosak, elsősorban a terület hasznosításának jellegétől függenek.

### Telekméret vizsgálat

Egy település telekmorfológiája és az adott területekre jellemző telekméret vizsgálatára számos információt tartalmaz a település kialakulásával, fejlődésével, domináns területfelhasználásával és jövőjével kapcsolatban. Törökbálint telekmorfológiai vizsgálata alapján megállapítható, hogy a történelmi városközpont igen kis területet foglal el, amiből következtethetünk arra, hogy a település fejlődésének a jelentős része az 1900-as évek után ment végbe. A telekosztások és az utcahálózat is egyértelműen alátámasztja a tényt, hogy a település kertvárosias lakóterületeinek jelentős része tudatos tervezés eredményeként alakult ki.

A telekméret számának és területi megoszlásuk alapján lehet következtetni a település területfelhasználására, annak térbeli elhelyezkedésére és jellegére.

Vizsgált telekterület  
m<sup>2</sup>

telek darabszám

%-os eloszlás

0-350

733

9

350-700

1738

20

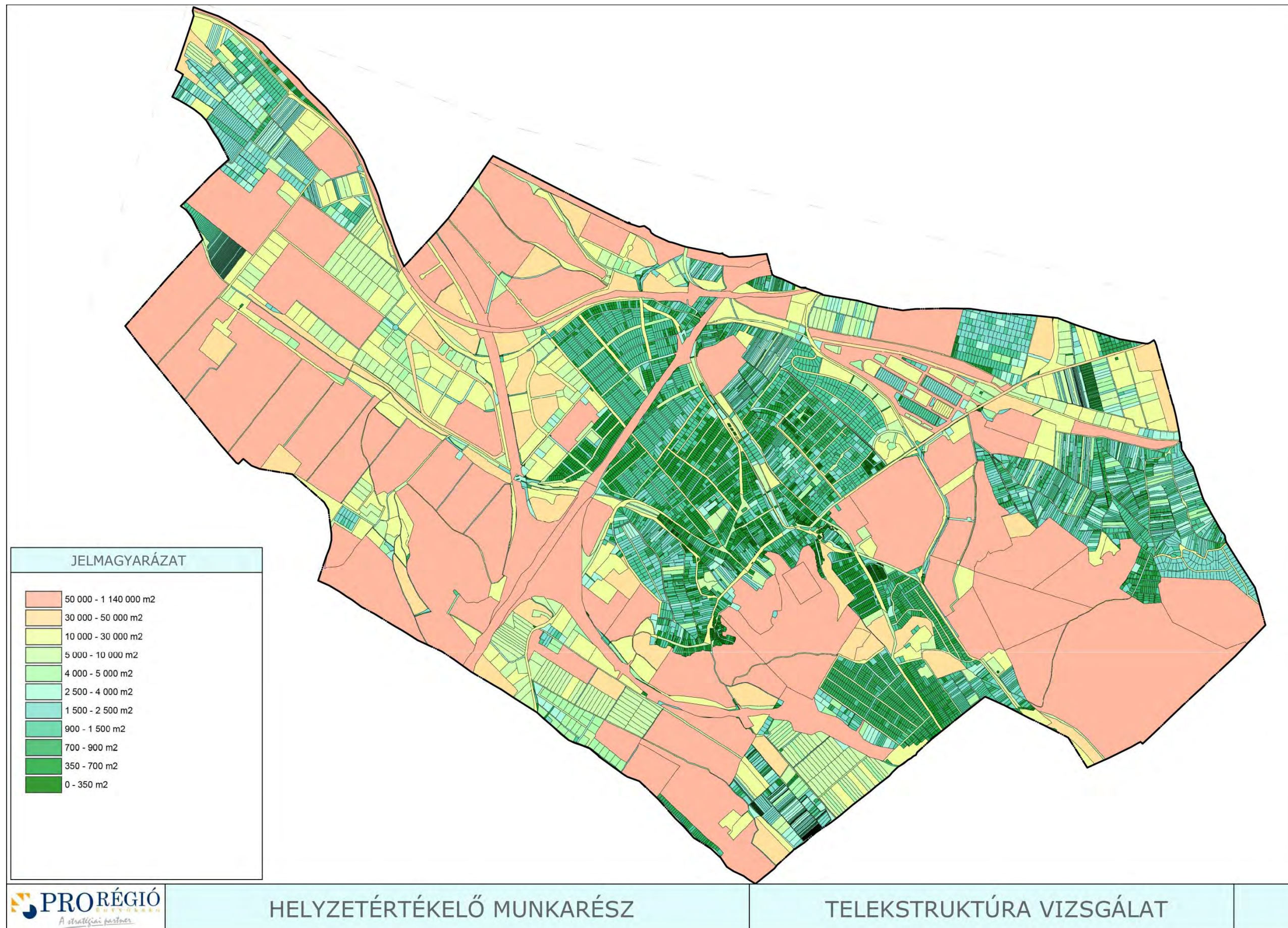
700-900	1632	19
900-1 500	2206	26
1 500- 2 500	1043	12
2 500-4 000	343	4
4 000-5 000	171	2
5 000- 10 000	374	4
10 000-30 000	213	2
30 000-50 000	46	1
50 000 felett	77	1
<b>Beltelek összesen:</b>	<b>8576</b>	<b>100</b>

ÉV2. táblázat: Telekméret vizsgálat

*Forrás: saját szerkesztés*

A település telekméreteinek vizsgálatából megállapítható, hogy a településre jellemző a kistelkes telekszerkezet. Ez tükrözi a beépítésre szánt és már beépített lakótelkek dominanciáját. A Szabályozási Terv és a HÉSZ övezeti előírásait összevetve a meglévő telekméretekkel, megállapítható, hogy a domináns telekméretetek 350-700 m<sup>2</sup>; 700-900 m<sup>2</sup>; 900-1500 m<sup>2</sup>; 1500-2500 m<sup>2</sup> között mozognak. A jellemző telekméretetek és az övezeti paraméterekkel párhuzamba állításáról elmondható, hogy a település telekszerkezetét jellemzően a lakóterületek (Lk; Lke; Lf) és a vegyes területek (Vt) telekszerkezete határozza meg. Ezek az ingatlanok többnyire a város belterületén találhatóak. Mozaikosan elszórva külterületen is találunk hasonló méretű telekcsoportokat, ezek jellemzően falusias, üdülőházas, hétvégiházas vagy mezőgazdasági kertés területek. Az újonnan parcellázott lakóövezetek esetében a piaci igényeknek és településrendezési szempontoknak köszönhetően nő a legkisebb beépíthető telekméret, 1200-4000 m<sup>2</sup> között alakul ez az érték (Tükörhegy IV., Czégényi-tanya)

Az 2500-5000 m<sup>2</sup> közötti telekcsoportok jellemzően általános mezőgazdasági, és gazdasági kereskedelmi szolgáltató funkciójú ingatlanok. Ezek szintén mozaikosan helyezkednek el, jellemzően külterületen. Az 5000 m<sup>2</sup> feletti ingatlanok jelentős hányada külterületen található. hasznosításuk tekintetében igen sokrétűek. A mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, gazdasági és ipari, valamint különleges területek jelentős része ezeken az ingatlanokon találhatóak. A nagyméretű beépítetlen telekcsoportok jellemzően külterületen helyezkednek el. Ezek többsége mezőgazdasági és erdőgazdasági művelése alatt áll. A beépítésre szánt nagyméretű ingatlanok a település közigazgatási határán belül elszórtan helyezkednek el. A Szabályozási Terv övezeti rendszere alapján az érintett ingatlanok többsége gazdasági, ipari és különleges terület.



ÉV4. ábra: Telekstruktúra vizsgálat



### I.14.3. Önkormányzati tulajdonvizsgálat

Törökbálint Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 49/2012. (XII.17.) önkormányzati rendeletével döntött a település vagyongazdálkodásának a szabályairól. A rendeletet legutóbb a 26/2014. (IX.29) és a 17/2015. (VI.29.) önkormányzati rendeletekkel módosították egységes szerkezetbe.

A rendelet alapján az önkormányzati vagyok törzsvagyonból, ezen belül forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes, valamint forgalomképes üzleti vagyonból áll.

Az Önkormányzat vagyonának kezelésére, hasznosítására és gyarapítására közép- és hosszú távú célkitűzéseket az önkormányzat városfejlesztési programja és vagyongazdálkodási terve tartalmazza. A költségvetési rendelet tartalmazza a teljes önkormányzati vagyonnal kapcsolatos minden irányú célkitűzéseket.

A város Önkormányzatának Képviselő-testületének 49/2012. (XII. 17.) önkormányzati rendelete határozza meg a település vagyongazdálkodásának és vagyonhasznosításának elveit:

#### 11. §

„(1)<sup>2</sup> Az önkormányzat teljes vagyonának kezelésére, hasznosítására, gyarapítására vonatkozó közép- és hosszú távú célkitűzéseket az önkormányzat városfejlesztési programja és vagyongazdálkodási terve tartalmazza.

(2) A költségvetési rendelet tartalmazza az önkormányzat teljes vagyonának kezelésére, hasznosítására, értékesítésére, gyarapítására vonatkozó aktuális célkitűzéseket.

#### 12. §

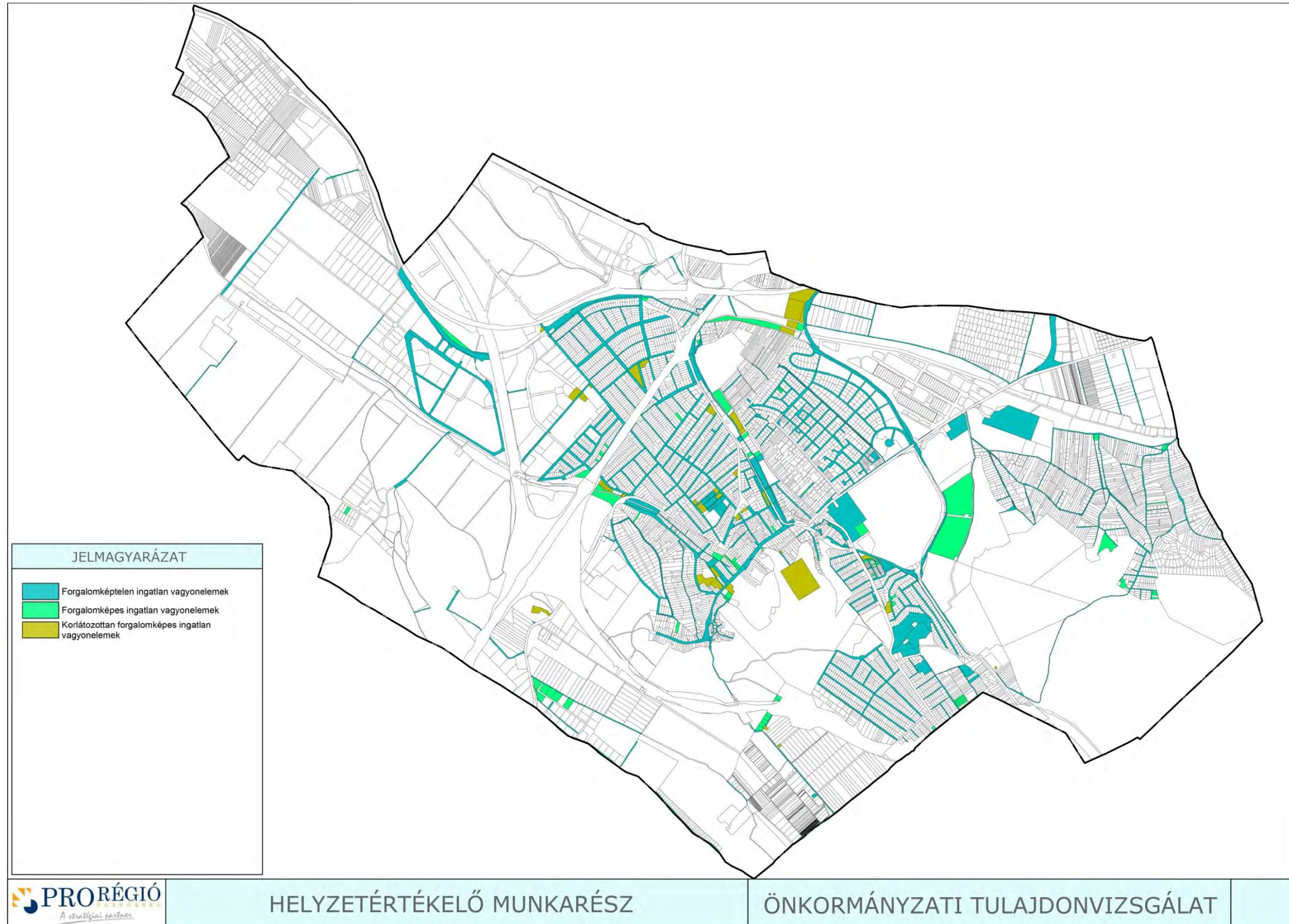
(1) Az önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosítását megelőzően célszerűségi és pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot kell tartani.

(2) A vagyonnal felelősen, rendeltetésszerűen, a kitűzött célt leginkább biztosító módon kell gazdálkodni. A képviselő-testület a működéshez szükséges vagyont biztosítja az általa alapított intézmények részére.”

A település Gazdaságfejlesztési Programjának általános célkitűzéseit a I.10.3. *Gazdaságfejlesztési tevékenység* fejezet részletezi.

A rendelet mellékletében a törzsvagyon részét képező forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes objektumok a következő térképen kerültek ábrázolásra:

<sup>2</sup> Módosította a 26/2014. (IX. 29.) ö. 2014. szeptember 30-i hatállyal.



ÉV5. ábra: Önkormányzati tulajdonvizsgálat

## I.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A tervezési alaptérkép alapját a földhivatali eredetű, hivatalos digitális állomány képezi. Az alaptérkép dwg formátumú állomány, amely a következő térképi elemeket tartalmazza: alrészlet határ, művelési ág, épületek, funkciók és tartozékaik, fekvéshatár, házszám, hrsz., minőségi osztály, településhatár, utcanév.

Az alaptérkép és a környezet geodéziai felmérésének további vizsgálata az ITS, TK szempontjából nem releváns.

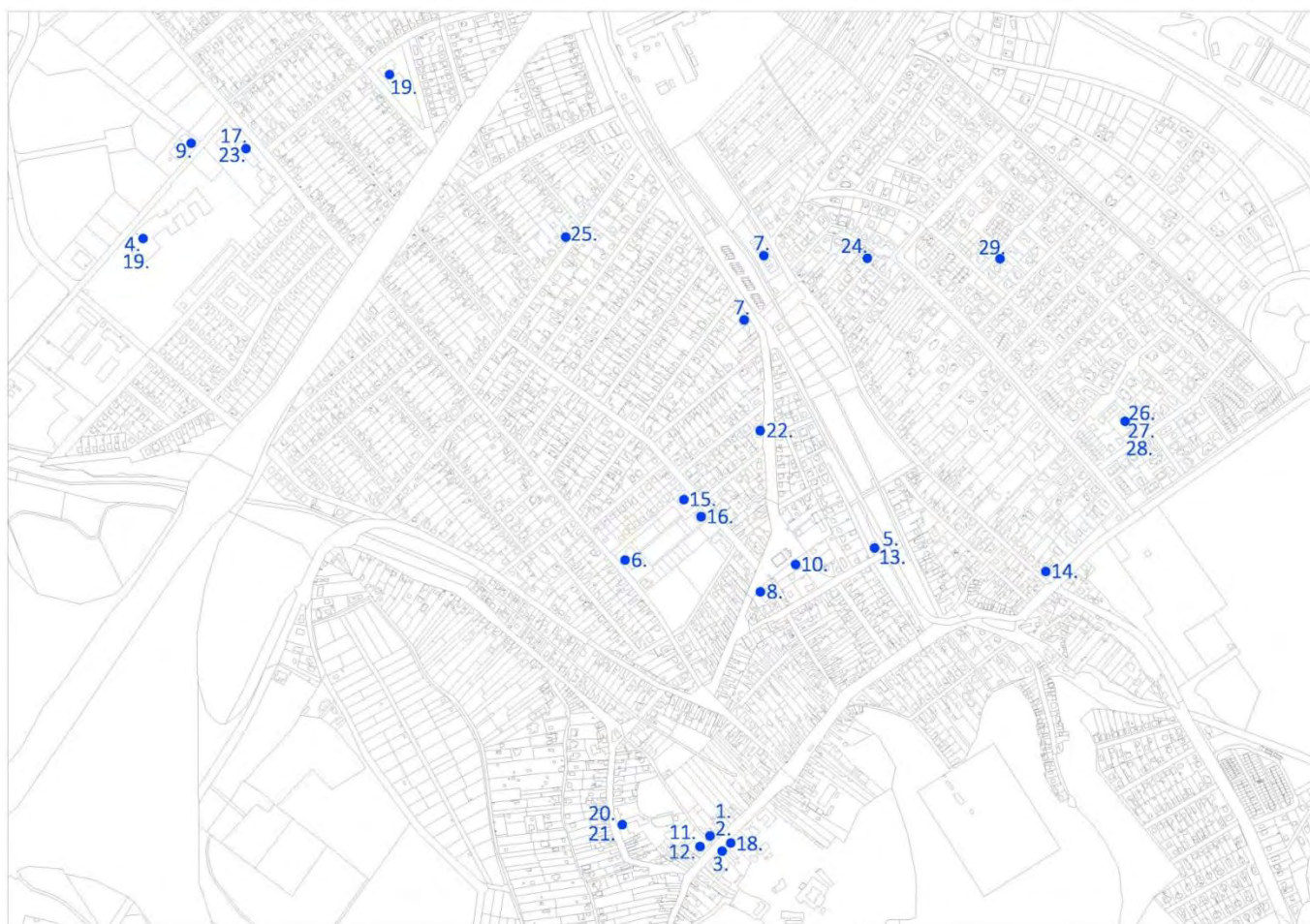
## I.14.5. Építmények vizsgálata

### *Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság)*

Törökbálint intézményi ellátottsága jónak tekinthető. Az intézmények mozaikosan elszórva találhatóak a település belső területein.

sorsz.	Intézmény megnevezése	Cím
<b>Önkormányzati intézmények</b>		
1.	Törökbálint Város Önkormányzata	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.
2.	Törökbálinti Polgármesteri Hivatal	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.
3.	Törökbálinti Város gondnokság	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 74.
4.	Törökbálinti Város gondnokság Törökbálint Sportközpont	2045 Törökbálint, Óvoda u. 6.
5.	Segítő Kéz Szolgálat	2045 Törökbálint, Nyár utca 30.
6.	Segítő Kéz Szolgálat Szérűskert Bölcsőde	2045 Törökbálint, Kazinczy F. u. 12.
7.	Bóbita Óvoda Székhelye: Telephelye:	2045 Törökbálint, Árpád u. 30. 2045 Törökbálint, Bajcsy Zs. u. 30.
8.	„Csupaszív” Kétnyelvű Óvoda	2045 Törökbálint, Baross G. u. 23.
9.	Nyitnikék Óvoda	2045 Törökbálint, Óvoda u. 3.
10.	Walla József Óvoda	2045 Törökbálint, Baross G. u. 27.
11.	Munkácsy Mihály Művelődési Ház	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 83.
12.	Volf György Könyvtár	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 83.
13.	Segítő Kéz Család- és Gyermekegészségügyi Szolgálat	2045 Törökbálint, Nyár u. 30.
14.	Segítő Kéz Házi Segítségnyújtás és Szociális Étkeztetés	2045 Törökbálint, Árpád köz 1.
15.	Háziorvosi Rendelő	2045 Törökbálint, József A. u. 35.
16.	Házi Gyermekorvosi Rendelő	2045 Törökbálint, József A. u. 33.
17.	Fogorvosi Rendelő	2045 Törökbálint, Kazinczy u. 105.
18.	Tüdőgyógyintézet	2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 70.
<b>Nem önkormányzati intézmények</b>		
19.	Bálint Márton Általános Iskola és Középiskola	2045 Törökbálint, Köztársaság tér 8. (rég. épület) 2045 Törökbálint, Óvoda u. 6. (új épület)
20.	Zimándy Ignác Általános Iskola	2045 Törökbálint, Dózsa Gy. u. 15.
21.	Szőnyi Erzsébet Zeneiskola Alapfokú Művészetoktatási Intézmény	2045 Törökbálint, Dózsa Gy. u. 15.
22.	Törökbálinti Rendőrőrs	2045 Törökbálint, Bajcsy Zs. u. 8.

23.	Olajág Otthonok (idősek otthona)	2045 Törökbálint, Kazinczy u. 105.
24.	Gyuró Ilona Non-profit Kft. (idősek otthona)	2045 Törökbálint, Liszt Ferenc utca 10/a.
25.	Kis Angyalok Családi Napközi	2045 Törökbálint, Katona József u. 15.
26.	Angol Otthon Családi Napközi	2045 Törökbálint, Csiri u. 3-5.
27.	Napsütés Családi Napközi	2045 Törökbálint, Csiri u. 3.
28.	Buksi Családi Napközi	2045 Törökbálint, Csiri u. 3.
29.	Csingiling Családi Napközi	2045 Törökbálint, Udvarhely u. 18.



ÉV6. ábra: Intézményi ellátottság vizsgálata

## Beépítési mutatók vizsgálata

A település épített környezetének elemzésénél fontos áttekinteni a beépített területek beépítési intenzitását. Ennek egyik mérőszáma a telkek beépítési százaléka.

A város beépített területei mozaikosan elszórva találhatóak a település közigazgatási területén. Beépítési intenzitás szempontjából beszélhetünk beépítetlen, alacsony intenzitású (1-10%) közepes intenzitású (10-50%) és intenzíven beépített (50% felett) területekről.

Alacsony intenzitású (1-10%) beépített területek a település teljes területén elszórtan találhatóak (Pistály, Szabadházi-hegy, Téglagyár környezete, Ida-major, Rác-zug)

Közepes intenzitású beépített területek (10-50%) jellemzően a település lakó- és üdülőterületei. A Kertvárosias lakóterületek jelentős része 20-50% közötti beépítési százalékkal rendelkezik.

Magas intenzitású (50% feletti) beépített területek elszórtan találhatóak a település területén. Jellemzően gazdasági, ipari, kereskedelmi, intézményi funkciókhoz köthető ingatlanok esetében fordul elő. (DEPÓ, Városközpont településközponti vegyes területei). Fontos kiemelni, hogy a DEPÓ területén észlelhető magas beépítési mutatók a felparcellázott terület miatt alakultak ki. A raktárcsarnokok több 1500 m<sup>2</sup>-es telket fednek le.

## Beépítésre szánt beépítetlen területek

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 219/2015. (IX.17) számú ÖK. határozatával fogadta el a város településszerkezeti tervét. A TSZT a valós területfelhasználáshoz és a korábbi településrendezési eszközökhöz igazodva határozza meg a város területfelhasználási rendszerét. A település belterületén és külterületén egyaránt találhatóak beépítésre szánt, de beépítetlen foghíjtelkek és telekcsoportok. A nagyméretű telektömbök tömbfeltárását követően pedig újabb lakótelkek alakíthatóak ki.

A még beépítetlen, de beépítésre szánt, építésszabályilag lakóépület elhelyezésre alkalmas területek a jövőre nézve jelentős lakónépesség növekedést idézhetnek elő. A település területén a lakóterületeken kívül további jelentős fejlesztési területek állnak rendelkezésre, amelyek ütemezett és tudatos felhasználása a település fejlődésének szempontjából nélkülözhetetlen. Ezek a területek jellemzően a következő városrészekben fordulnak elő:

- Szabadházi-hegy – „Üh” területek
- Annahegy – „Üh” területek
- Pistály – „Mk” területek
- Pistály-hegy – „Lke” területek
- Tükör-hegy – „Lke” területek
- Virág-tanya – „Lke” területek
- Ófalu, Festung – „Lke” területek
- Dulácska-major – „Lke”területek
- M0 alatti ipari terület – „Gip” területek
- SCB – „Gksz” területek
- Techno Park – „Gksz” területek
- M1 menti gazdasági terület – „Gksz”területek
- Hidas – „Gksz” területek
- Tó-Park – „Vi” területek
- Köles-dűlő – Különleges területek
- Égetett-völgy – Különleges területek
- Fortuna Camping – Különleges területek
- Téglagyár környezete – Különleges területek

Területfelhasználási egység megnevezése	Beépítetlen telek (db)	Beépítetlen terület összesen (ha)
Kertvárosias lakóterület	416 db	65,1 ha
Falusias lakóterület	6 db	3,5 ha
Üdülőházas lakóterület	2 db	4,6 ha
Hétvégi házas lakóterület	163 db	19,3 ha
Településközponti vegyes terület	27 db	5,08 ha
Intézményterület	3 db	42,3 ha
Ipari terület	32 db	21,8 ha
Kereskedelmi, szolgáltató terület	125 db	123,5 ha
Különleges területek	59 db	77,8 ha
Kertes mezőgazdasági terület	144 db	18,7 ha
Kertvárosias lakóterület	416 db	65,1 ha
Falusias lakóterület	6 db	3,5 ha

### Tetőidom, szintszám vizsgálat

A település karaktere és beépítési sajátosságai erősen utalnak a történelmi kialakulására. Ebből adódóan az építészeti stílusjegyek és hagyományok is továbbélnek. Az egykori falusias jelleg napjainkban is visszaköszön a település lakóterületeinek arculatán.

#### TETŐIDOM:

Az épületek jelentős része magastetős, jellemzően kertvárosias és falusias jellegű területek. A település központjában található településközponti intenzívebb beépítésű területeken a városias jelleg ellenére is megmaradtak a magastetős jellegnél. Sok esetben a klasszikus sátor és nyeregtetős szerkezetek a modern építészeti trendek eredményként átalakulnak, bonyolult tetőszerkezetek alakulnak ki. Mindezek mellett a település hatályos Építési szabályzata lehetőséget biztosít lapostetős épületek elhelyezésére is.

A településre nem jellemző, azonban a Bajcsy- Zsilinszky út mentén találhatunk kisvárosias jellegű, iparosított technológiával készült F+2 szintes lakóépületeket, amelyek lapostetős szerkezettel rendelkeznek.

A településen jellemzően lapostetős épületeket és épületegyütteseket találunk az ipari, gazdasági területeken. (DEPO, SCB, Iparterület, Köles-dűlő, Malom-dűlő, Dulácska-major, Nemzetközi Üzleti Park...)

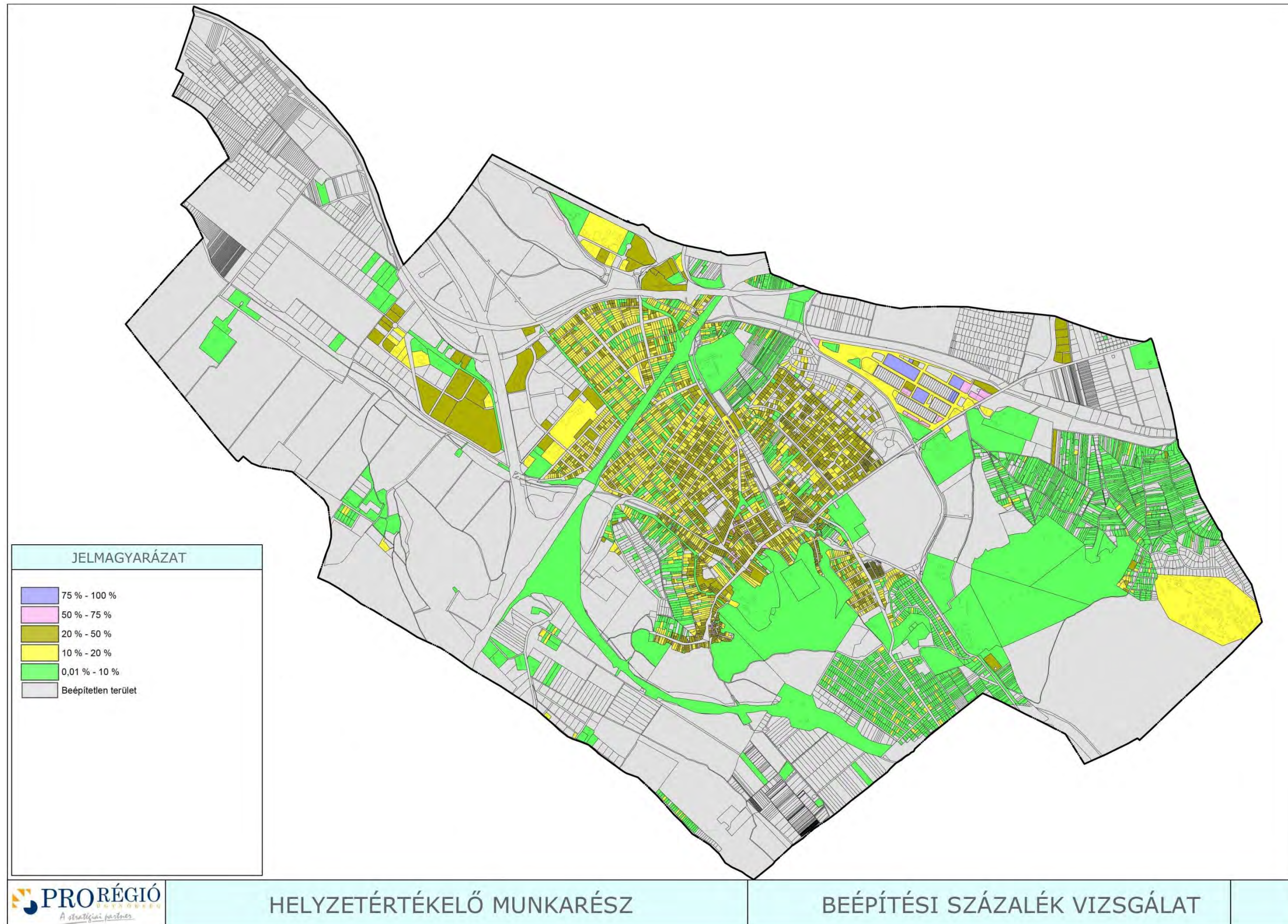
#### SZINTSZÁM:

A település épületállományának jelentős részét a lakó funkciójú épületek teszik ki. A kertvárosias területek épületállománya jellemzően Pince+Földszint+Tetőtér (P+F+T) vagy Pince+Földszint+Emelet+Tetőtér (P+F+1+T) szintszámú.

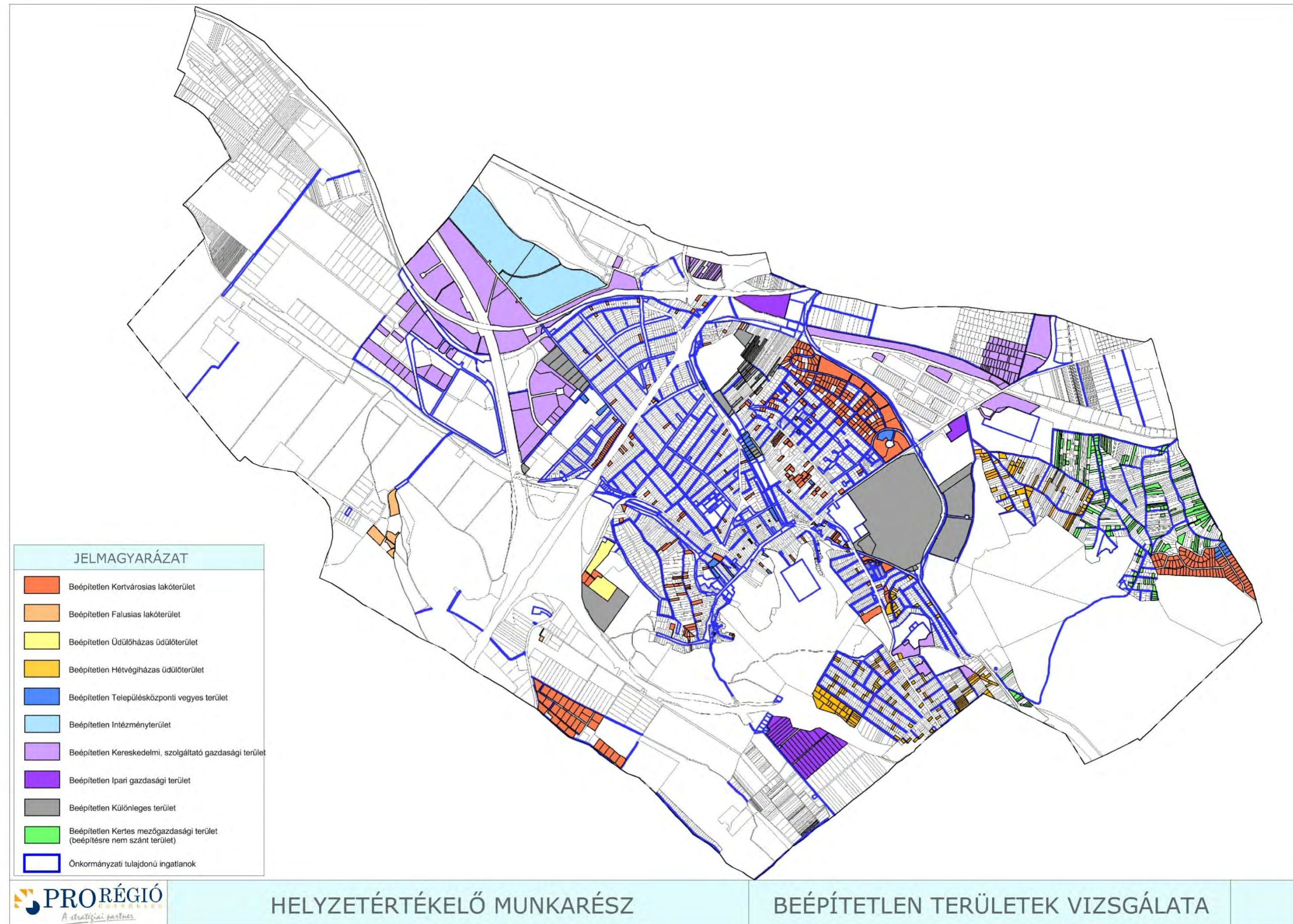
A településen elsősorban találhatunk vegyes, intézményi vagy különleges funkciójú többszintes épületeket. Ezek jellemzően a Településközpont, Nemzetközi Üzleti Park, MÁV-telep, Köles-dűlő területén helyezkednek el.

A kevésbé intenzív beépítettségű üdülőházas és hétvégi házas, valamint kertes mezőgazdasági területeken az épületek és építmények jellemzően földszintesek, esetenként tetőtér beépítéssel.

Az ipari és gazdasági-, kereskedelmi szolgáltató területek épületállománya túlnyomó részt lapostetős. Az épületek jellemzően 2, ritkán 3 szintesek. Az épületek elsősorban ipari csarnokok és telephelyek, valamint irodaépületek, amelyek jellemzően nem alapincézettek.

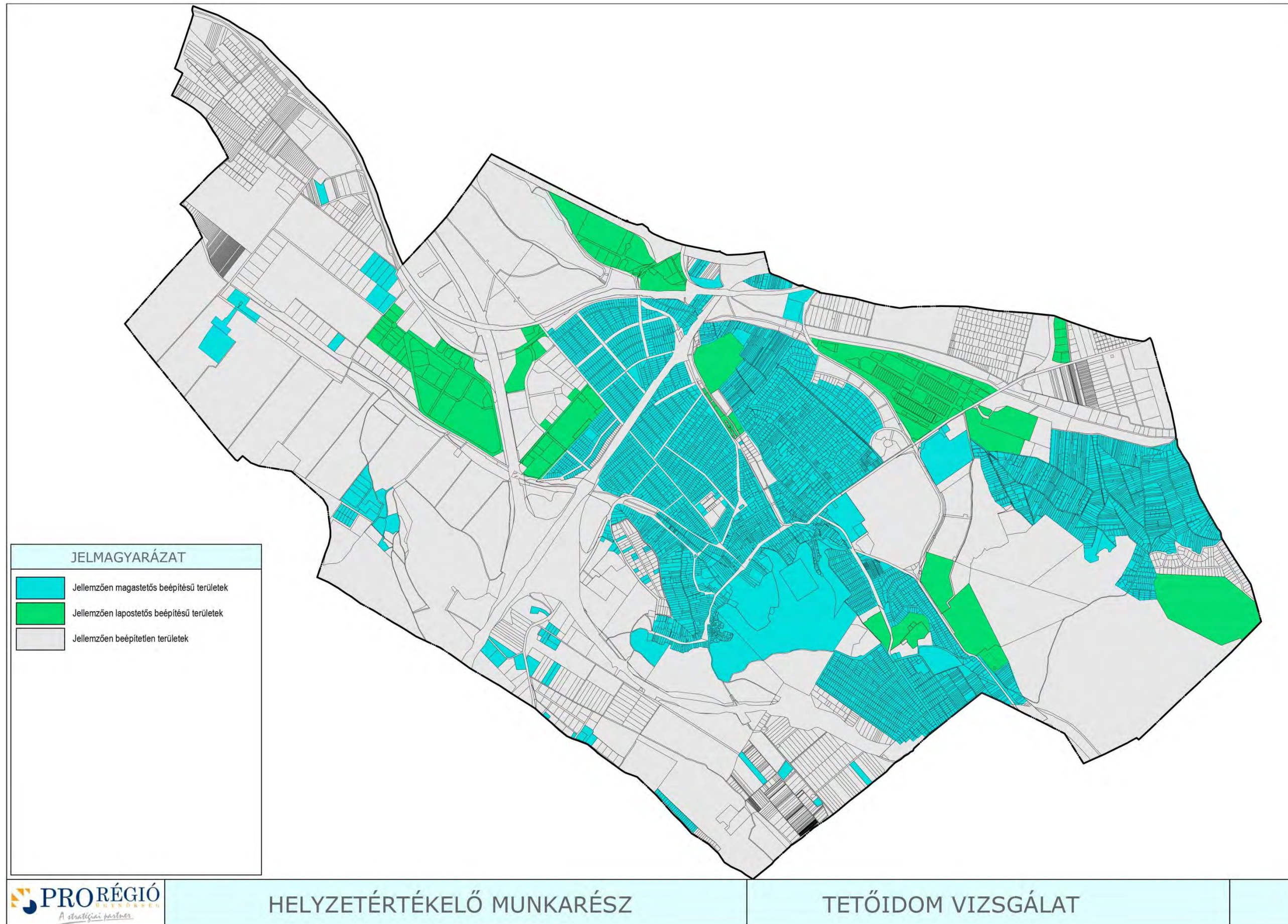


ÉV7. ábra: Beépítési százalék vizsgálat



ÉV8. ábra: Beépítetlen területek vizsgálata



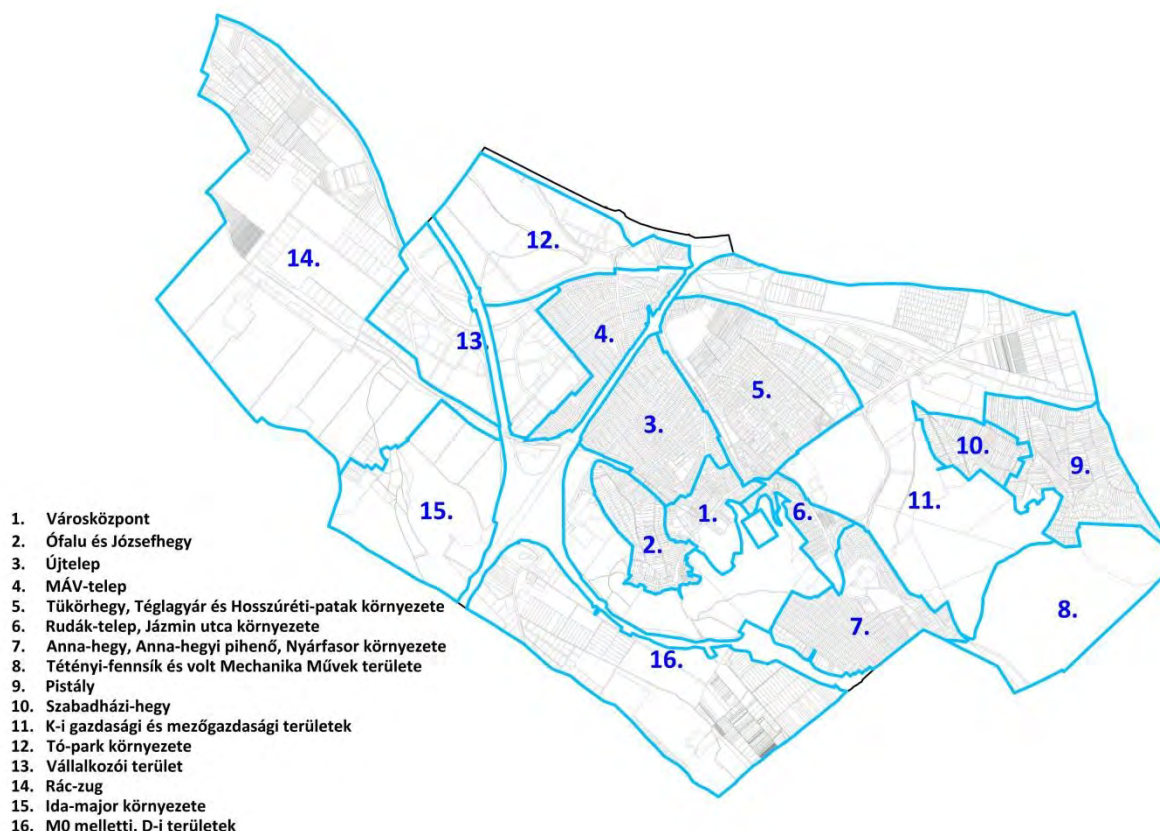


ÉV9. ábra: Tetőidom vizsgálat

## Településkarakter, helyi sajátosságok

Törökbálint Város sokszínűsége a település sajátos és egyedi karakterű városrészein érezhető igazán. A települést sokunk érintette már, tekintettel a kimagasló közúti közlekedési hálózatra, azonban igazán megismerni csak akkor tudjuk, amikor a városi élet részévé válunk. Törökbálint változatos domborzata, egyedi lakóterületei, magas színvonalú gazdasági területei, közlekedési területei, megbújó rekreációs területei mind egyedi karakterű városrészeket hoznak létre. Mindezek kapcsán Törökbálinton 16 területileg is jól elkülönülő, karakterében, jellegében, fejlesztési elképzeléseiben eltérő városrész határolható le.

### Törökbálint városrészei és rövid jellemzésük



ÉV10. ábra: Törökbálint városrészi lehatárolások  
Forrás: Saját szerkesztés

### 1. Városközpont



A terület az Ófaluhoz szervesen kapcsolódva a város egyik legrégebben kialakult területe. Utcahálózatára jellemző az organikus növekedés és az utcavonalra épült zárt sorú lakóépületek, középen kocsibehajtóval. A városrész jelenleg vegyes funkcióknak helyet adó, intenzív beépítettségű terület. A hatályos településrendezési eszközök többnyire „Vt” jelű vegyes településközponti és „Vi” jelű vegyes intézményterületként jelöli a területet. A Munkácsy Mihály utca környezetében, számos intézmény és kereskedelmi szolgáltató létesítmény alakult ki. Itt található a város közigazgatási, egészségügyi és kulturális központja. A városközpont legjelentősebb intézményei: Polgármesteri Hivatal, Munkácsy Mihály Művelődési Ház, Xavéri Szent Ferenc-kápolna, Szűz Mária bemutatása templom, Zimándy Ignác Általános Iskola, Tüdő gyógyszertár (Majláth-kastély). A terület rész központi szerepe mellett megőrizte falusias-kertvárosias jellegét. A Munkácsy M. utca és a Szent István utca

településképi védelem alatt áll.

## 2. Ófalu és Józsefhegy



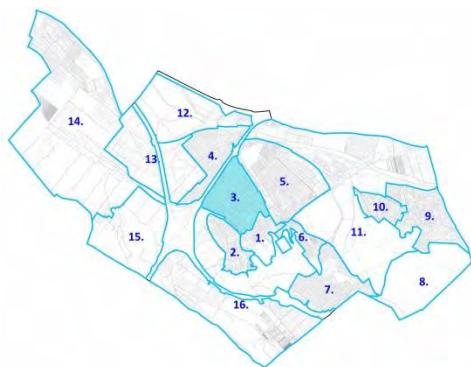
Ófalu városrész kialakulása egészen a 16. századra vezethető vissza. A József-hegy és az Annahegy közé ékelődő egyutcás településrész megőrizte lakófunkcióját. A hagyományos telekstruktúrával létrejött falusias, fésűs beépítés mind a mai napig jellemző a területre. A településrész utcahálózata egyértelműen a domborzati adottságok figyelembevételével alakult ki, organikus fejlődés útján. A terület feltárását a Felsővári utca, Józsefhegyi utca, Dózsa György út biztosítja. A terület megőrizte korabeli építészeti és településképi jellegét. A területen végighaladva a falusias jelleg dominál. Jellegzetes utcaképi elemek képeznek a helyben kitermelt mészkőből rakott tömör kerítések, a változatos, igényes kovácsolt kerítésrácsok, kapuk, a kő támfalak, Fontos kiemelni, hogy a városrész egyes részein megőrzésre kerültek sajátos „Svábházas” beépítések, amelyek napjaink uniformizálódó településképében unikumnak számítanak. Jellemző lakóház típusok:

- Oldalhatáron álló, utcavonalra épült fésűs beépítésű lakóházak, széles eresszel, vagy tornáccal.

- Oldalhatárra és utcavonalra épült L alaprajzú lakóépületek, tornáccal.

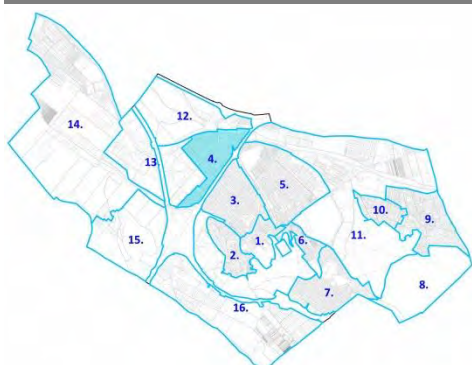
A Felsővár utca környezete, a Templom utca és a Dózsa Gy. utca településképi védelem alatt áll.

## 3. Újtelep



Újtelep városrész folyamatosan kialakuló kertvárosias lakóterületek része, amely az M7 autópálya - Szent István út – Városközpont - Bajcsy Zsilinszky út által határolt területen helyezkedik el. Az Ófalu és a Városközpont településrészekhez szervesen kapcsolódik, azonban északról az M7 autópálya falként választja el az északi lakóterületektől. A terület dominánsa funkciója lakóterület. Jellegét tekintve kertvárosias, elszórtan kisvárosias lakóterület. Mozaikosan elszórva intézményi funkciókat is találhatunk a területen. A városrész utcahálózata szigorú rendszer szerint megtervezett, hálós kialakítású. Az építési telkek mérete megközelítőleg azonos méretű, a beépítési mód szabadon és oldalhatáron álló, főként Pince+Földszint+Tetőtér beépítéssel. Épületállományára jellemző, hogy múlt század eleji polgári villa, hagyományos parasztház és az elmúlt 50-60 évre jellemző lakóépületek egyaránt megtalálhatók e városrészben. Az intézmények közül a bölcsőde, a Bóbita óvoda és az orvosi rendelők vannak a településrészen.

#### 4. MÁV-telep



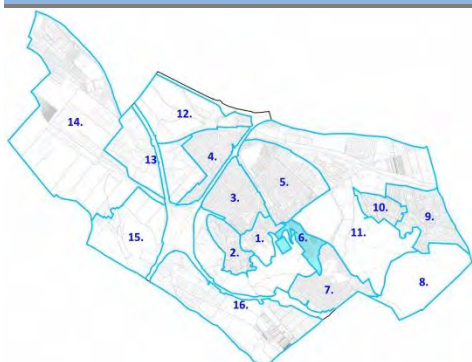
A MÁV-telep városrész az M7 autópályától ÉNY-ra található. Északról a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal, délről az M0-M7 csomópont, nyugatról gazdasági területek, keletről pedig az M7 autópálya határolja. A terület településkép és építészeti jelleg szempontjából hasonló az Újtelep városrész karakteréhez, azonban az M7 autópálya településszerkezeti elválasztó hatása igen jelentős. A két városrészt 2-2 alul és felüljáró köti össze egymással. A MÁV-telep karakterét tekintve kertvárosias lakóterület, szabályos és tudatosan tervezett utcahálózattal és telekstruktúrával. A város jelentős intézményei találhatóak ezen a településrészen: a Bálint Márton iskola általános része a Köztársaság téren, A Bálint Márton iskola és Sportközpont az Óvoda utcában, vele szemben a Nyitnikék óvoda, az Öregek otthona a Kazinczy F. utcában.

#### 5. Tükörhegy, Téglagyár és Hosszúréti-patak környezete



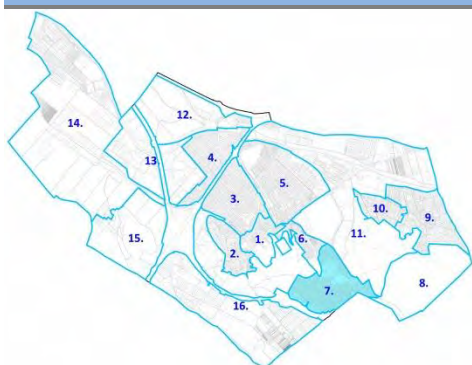
A Tükörhegy, Téglagyár és a Hosszúréti-patak környezete területén van Törökbálint egyik legrégebbi és az egyik napjainkban legjobban fejlődő városrésze. A helyi védettségű Árpád utca környezetében a polgári villák, szép szecessziós épületek, régi parasztházak között megjelennek már az új beépítésű házak. A Tükörhegy korábbi szőlői és meggyese helyén új lakónegyed jött létre, mivel a szabad beépíthető területek csökkenésével és a fizetőképes kereslet növekedésével egyre nagyobb igény generálódott új lakóterületek kijelölésére. A Tükörhegyi lakóterület a város legnívósabb és legkeresettebb kertvárosias jellegű lakóterülete, jellemzően szabadonálló családi házas beépítéssel, néhol sorházakkal. A Tükörhegy szomszédságában a Téglagyár a város egyik legjelentősebb ipari termelő tevékenységet folytató vállalkozása volt, amelyet jelentős kiterjedésű különleges bánya terület határolt. A termelés leállításával a Téglagyár és a környezetében lévő bányaterület új hasznosításra vár. Jelenleg alkalmi szabadidős tevékenységekre használják a felhagyott, rossz állapotú ipari épületeket. A terület elhelyezkedése és környezeti adottságai (bányató, domboldal) miatt – kapcsolódva a Hosszúréti-patak mentén létrejövő zöldfolyosóhoz - potenciálisan a város egyik új alközpontja lehet a jövőben. A Hosszúréti-patak mentén a rekreációs és sportolási célú szabadidőpark első elemei már megvalósultak (sportpálya, közpark), a szolgáltatósor működik. A patak melletti sétányok, a látványtő és egyéb zöldterületi fejlesztések tervezési stádiumban vannak. Az Árpád utcában épült meg az új Bóbita óvoda.

## 6. Rudák-telep, Jázmin utca környezete



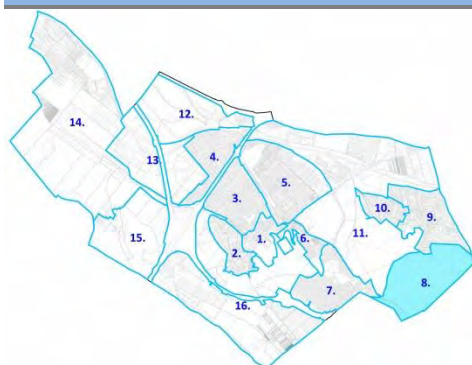
A terület a Városközponttól DK-re található, az Annahegy és a Köles-dűlő közti völgyben. A terület jellegét tekintve eltér a város többi kertvárosias lakóterületétől. Telekstruktúrája a domborzati adottságokhoz illeszkedik, relatív kis telekméretekkel. A Diósi út melletti részen még több, egykori boros pince található. A terület beépítése intenzívebb a szomszédos területeknél. Az Annahegy lábánál, szép természeti környezetben található Törökbálint futballpályája. A városrészt délről jelentős méretű egybefüggő közjóléti erdő szegélyezi. Az Annahegy felé közeledve új beépítésű, hálós utcaserkezetű lakónegyeddel találkozunk. Az Annahegy felé közeledve új beépítésű, hálós utcaserkezetű lakónegyeddel találkozunk.

## 7. Annahegy, Annahegyi pihenő, Nyárfasor környezete



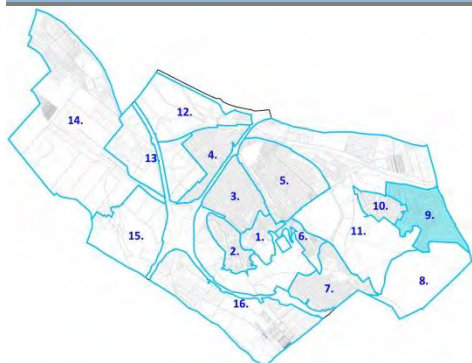
A városrészt a Rudák-telepen át, a Hegyalja úton keresztül tudjuk megközelíteni. A településrész az egykori zártkertes területek átalakulásából jött létre, elnyerve mai üdülőházas beépítési jellegét. Az építési telkek beépítési intenzitása alacsony, főként földszintes és esetenként tetőtérbeépítéses épületeket találhatunk a területen, szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési móddal. Az Anna-hegy súlypontjában épült ki a jelentős turisztikai forgalmat generáló Anna Tanya és az Anna-hegyi Lovasudvar. A korábbi kőbányászat emlékeként több kőbevéjt pince / pincerendszer található. Az Anna-hegy déli határát az M0 elkerülő gyorsforgalmi út képzí, amelyen egy átközlekedési lehetőség biztosítja a kapcsolatot Diósd irányába.

## 8. Tétényi-fennsík és volt Mechanika Művek területe



A terület a DK-i településhatár mentén helyezkedik el, az M0 körgyűrű és Pistály településrész szomszédságában. A városrészt két karakterében jelentősen elkülönülő egységre bontható: volt Mechanikai Művek iparterülete és a Tétényi-fennsík természetközeli területe. A volt Mechanikai Művek területe Törökbálint egyik legjelentősebb ipari termelési folytatató része. Épületállománya és az itt folytatott tevékenységi körök igen széles skálán mozognak. Az iparterület gépjárművel csak a XXII. kerület felől közelíthető meg. A Tétényi-fennsík területe országos természetvédelmi terület.

## 9. Pistály



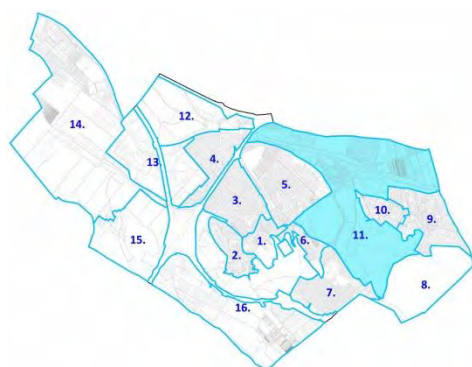
A városrész a Tétényi-fennsíktól és a volt Laktanyától északra helyezkedik el, Budaörs város határán. A terület karakterjegyei között fellelhetőek az egykori zártkertes művelés nyomai. A településrendezési eszközök a területet kertes mezőgazdasági övezetekbe sorolja. A korábbi zártkerti besorolásnak köszönhetően kisebb- nagyobb lakóházak épültek, annak ellenére, hogy a településrész jellemzően csak villamoshálózattal rendelkezik, a víz- és szennyvízcsatornázás hiányzik. A terület Budaörs irányából a Temető úton, Törökbálint irányából a Szabadházi úton keresztül közelíthető meg, a feltárást földutak biztosítják.

## 10. Szabadházi-hegy



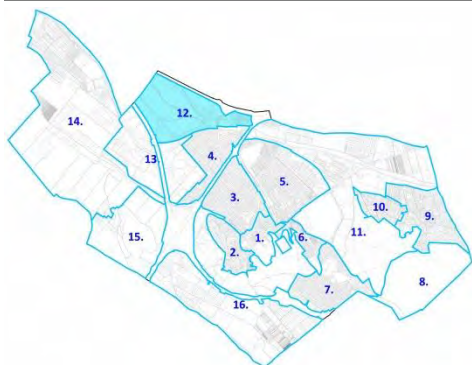
A Szabadházi-hegy városrész szoros kapcsolatban áll a Pistály városrészszel. A két terület karakterjegyei megegyeznek egymással, területileg éles határ nem húzható közöttük. A településrendezési eszközök a területet üdülőházas területbe sorolják. A lankás terület a klasszikus zártkerti művelés nyomait hordozza, majd a lakosság folyamatos betelepülésével lassú átalakulás indult el. A városrész nagy része belterületbe sorolt. A terület feltárást a Szabadházi út és a Zengő utca biztosítja, ezek az utcák csatornázottak, a csapadékvíz elvezetésük megoldott, burkolatuk aszfaltozott. A területre többi utcája nagyrészt ingadozó minőségű szilárd burkolattal ellátott. Az ingatlanokon vezeték víz, villany és telefonbekötés kiépült. A területen digitális üvegszálhálózati távközlési hálózat húzódik keresztül.

## 11. K-i gazdasági és mezőgazdasági területek



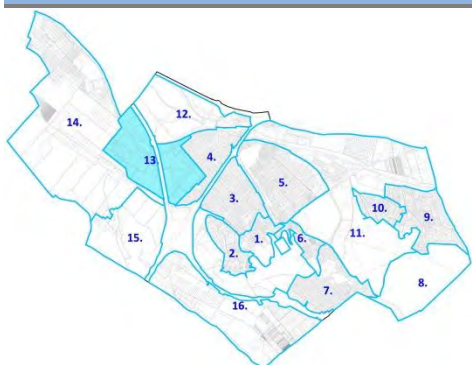
Az érintett terület igen változatos funkcióknak ad helyet. A domináns hasznosítás gazdasági, ipari és kereskedelmi szolgáltató funkciók adják. A terület északi részén mozaikosan kisebb mezőgazdasági területeket találhatunk. A legjelentősebb kiépült gazdasági területek a Raktárvárosi út mentén: DEPO, „FSD” park gazdasági terület. Ipari besorolású területek a szennyvíztisztító-telepek környezetében van. A Budaörsi szennyvíztisztító megszűnésével a Raktárvárosi út melletti ipari besorolás vélhetően változni fog. A Pannon út és a Diósi út találkozásánál épült fel a Telenor székház, számos díjat és elismerést nyerve építészeti megjelenésével, példamutató ökológiai szemléletével. Fontos megemlíteni, hogy a városrész jelentős gazdasági (Pl. DEPO-tól északra eső terület, Köles-dűlő, volt Laktanya területe), különleges (Köles-dűlő, Égett völgy) és vegyes településközponti (volt Laktanya területe) tartalékterületekkel rendelkezik. A terület gazdasági szerepét erősíti a jó közúti kapcsolati háló. Az elsődleges feltárási út a Raktárvárosi út, amely Budaörs és az M1-M7 autópályák irányába, valamint a Pannon út, amely Diósd irányába biztosítja az összeköttetést. A területészen lakóépület jellemzően a Malom-dűlő és a Budaörsi határon található, jellemzően illegális építkezések következményeként. Említésre méltó a volt Laktanya területén, a föld alatt elhelyezkedő hatalmas pincerendszer egyedülálló járataival, méretével (volt lőszerraktár).

## 12. Tó-park környezete



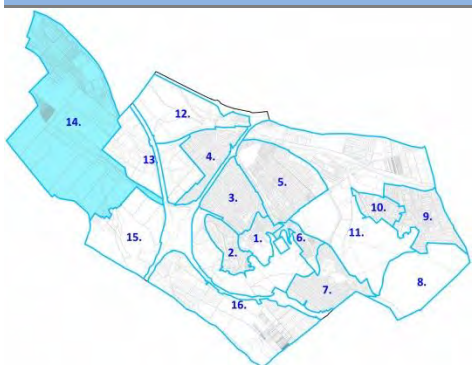
A Tó-park városrész a település északi, Budaörsrel és Biatorbággal közös határán helyezkedik el. Északról az M1, nyugatról az M0 autópályák, délről a MÁV vasúti pálya határolják. A településrész elsődleges funkciója gazdasági kereskedelmi-, szolgáltató és intézményi funkció. A Törökbálinti-tó déli partján tervezett vegyes intézményterületek a térség egyik legnívósabb intézményparkjának biztosíthatnak majd helyet. A település ezen részének infrastrukturális és környezeti adottságai a legértékesebb fejlesztési területek közé emelik a városrészt. Fontos kiemelni a jelenleg már hasznosítás alatt álló, északi gazdasági területet, amely helyet biztosít a város legjelentősebb gazdasági résztvevőinek (MAXCity, Eispro Kft., Grundfos Hungária Kft.). A településrendezési eszközök a terület déli részén intermodális központot jelölnek.

## 13. Vállalkozói terület



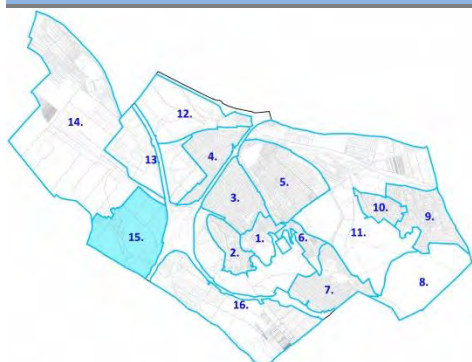
A terület az M0 gyorsforgalmi út keleti és nyugati oldalán terül el, jellemzően gazdasági kereskedelmi-, szolgáltató terület. A településrész karakterét egyértelműen kereskedelmi létesítmények és csarnokok határozzák meg. A terület egy része még beépítetlen, fejlesztésre váró terület. Az M0 autópályától nyugatra elhelyezkedő terület egység túlnyomó részt beépített. Elsősorban kereskedelmi és szolgáltató cégek, külföldi multinacionális vállalatok találhatóak a település ezen részén. A város lakott területeitől elkülönülve, gyalogosan nehezen megközelíthető helyen fekszik. A városközpontból induló autóbuszjáratokkal rövid idő alatt elérhető a terület.

## 14. Rác-zug



A terület Törökbálint legnyugatibb városrésze. Jellemét tekintve elsősorban mezőgazdasági terület, főként szántó műveléssel. A város területén a klasszikus tanyás beépítésnek alapvetően nincsenek hagyományai, azonban a Rác-zug városrész területén elszórtan jelentős kiterjedésű tanyás jellegű területek alakultak ki. A terület jelentős része az országos ökológiai hálózat részét képezi. A művelés alatt álló mezőgazdasági területeket az M0 autópálya irányából közelíthetjük meg a legegyszerűbben.

### 15. Ida-major környezete



Az Ida-major és környezete városrész az M7-M0 autópályák csomópontjától nyugatra helyezkedik el. A terület domináns hasznosítását erdőterületek és mezőgazdasági területek adják. A városrész a nevét az Ida-majorról kapta, amely a területrész nyugati határán helyezkedik el. A beépítés jellegét tekintve falusias területen állattartó és mezőgazdasági létesítményeket valamint lakóházakat egyaránt találhatunk. A területen említésre méltó a turizmus, elsősorban csapatépítő programoknak, osztálykirándulásoknak és családi rendezvényeknek helyet biztosító rendezvényközpontokat találhatunk az Ida-major környezetében (Buckaroo Ranch, Kecsevilág)

### 16. M0 melletti, déli területek



A városrész a városközponttól délre helyezkedik el az M0 autópálya északi és déli oldalán, Érdde és Diósddal határosan. Jellegét tekintve igen változatos környezeti, domborzati és területfelhasználási szempontból. Jelentős részét egybefüggő erdőterületek borítják. Az M0 autópályától délre eső részén mozaikosan mezőgazdasági művelésű területek helyezkednek el. A terület jellemzően beépítetlen, azonban elszórtan tanyás jellegű, falusias beépítési intenzitású területeket találhatunk (Virág-tanyák). A terület Érdde határos részén kertvárosias lakó fejlesztési terület (Czégényi-tanya) és a volt zárkertek helyén üdülőterület került kijelölésre kapcsolódva Érd kertvárosias lakóterületeihez. Az M0 autópályától délre gazdasági ipari fejlesztési területeket határoz meg a településszerkezeti terv. Az M0-tól északra található üdülőövezetben, az Érdi út mentén helyezkedik el a Fortuna kemping, valamint a vízi park fejlesztési terület.



## I.14.6. Az épített környezet értékei

A fejezet a Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ Nyilvántartási Irodája által 2016.07.04-én megküldött adatokra, önkormányzati adatszolgáltatásra támaszkodva készült el. A Régészeti lelőhelyek, műemlékek, műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület(ek) az É1 Értéktérkép tervlapon bemutatásra kerültek.

### Világörökségi és világörökségi várományos terület

Világörökségi helyszín, világörökségi helyszín védőövezete, világörökségi várományos helyszín Törökbálint város területén nem található.

### Régészeti védettségek

azonosító	település	lelőhelyszám	név	HRSZ
57703	Biatorbágy	57	Biatorbágy-Törökbálint-Kukorica-dűlő	3311/2, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 3317, 076/9, 7702/32, 3310, 080/3, 079/2, 079/7, 7712/6, 7712/5, 7714, 7712/7, 7713, 7712/8, 076/7, 7702/33, 7708/1, 7707/1, 7701/1, 7710/1, 7706/1, 7702/1, 7719, 7709, 7702/19, 7702/31
10082	Budaörs	2	Kamaraerdő-dűlő	4020/80, 097/124, 097/121, 097/122, 097/123, 097/125, 097/1, 097/120, 4011/2, 4014/5, 4014/6, 4014/8, 4013, 4011/1, 4020/5, 4016, 4012, 4010, 4009/3, 096, 095/20, 4007/2, 4009/1, 4008
10093	Budaörs	13	Kamaraerdő	7062, 7064, 7063, 7412, 7408/2, 7410, 7409, 7408/3, 7415, 7414, 7413, 7461, 7109/2, 7060, 7059, 7058, 7057, 7056, 7033, 7032, 7031, 7025, 7109/1, 7108, 7107, 7106, 7105, 7104, 7103
11911	Törökbálint	1	Fekete-dűlő	10300/19, 10300/24, 10304/2, 10300/6, 10306, 10313, 10305/4, 10300/34, 10300/28, 10300/8, 10300/27, 10311, 10309, 10312, 10300/33, 10304/1, 10305/3, 3301/32, 3301/31, 3309/2, 3309/3, 3301/22, 3305/4, 3309/5, 3301/3, 3305/3, 3309/1, 3309/4, 3301/18, 3301/9, 3301/13, 3301/12, 3301/25, 3301/1, 3301/28, 3301/8, 3301/27, 3301/24, 3301/26, 3329/1, 3328, 3329/4, 3325, 3324, 3301/11, 3323, 3326, 3302/1, 3302/3, 3302/2, 3301/10, 3330/2, 3330/1, 3331, 3329/3, 3334, 3329/5, 4302, 4301, 7001, 7005, 7006, 7018, 7004, 7003, 7007, 7002, 030/19, 032/2, 030/18, 027/3, 032/4
11912	Törökbálint	2	Tükör-hegy	2200/4, 2204/4, 2204/1, 2203, 2215/1, 2215/2, 2213, 2214, 2204/2, 2210, 2209, 2179/5, 2183/2, 2183/4, 2306, 2191/2, 2190, 2188, 2194, 2195/1, 2197, 2191/4, 2183/7, 2198/2, 2170/1, 2168, 2171/4, 2171/3, 2169/1, 2171/5, 2171/9, 2169/2, 2171/13, 2171/14, 2171/15, 2164, 2179/4, 2167/1, 2166, 2171/1, 2171/2, 2171/17, 2171/16, 2176, 2178/1, 2179/2, 2182/1, 2182/3, 2183/1, 2184, 2186/2, 2187, 2191/5, 2179/3, 2181/1, 2183/8, 2116/4, 2116/1, 2165, 2042/1, 2193/2, 2193/4, 2193/5, 2200/1, 2200/2, 2200/3, 2200/5,

				2200/6, 2189/3, 2206/6, 2204/3, 2206/8, 2212, 2211, 2183/3, 2183/5, 2183/6, 2193/1, 2191/1, 2189/4, 2191/3, 2193/3, 2200/7, 2200/8, 2201/2, 2201/1, 2199, 2206/5, 2206/7, 2206/4, 2217, 2218, 2216
11913	Törökbálint	3	Spitzäcker	3335, 3339/6, 3339/7, 061, 078/2, 3339/4
11914	Törökbálint	4	Világos	2160/4, 2157/2, 2158, 2160/1, 2160/2, 2160/3, 2154/2, 2154/1
11915	Törökbálint	5	Világos	062/11, 062/86, 4544, 4539, 4537, 4538, 4536, 4532, 4543, 4533, 061, 062/120, 062/87, 4441, 4440, 4541, 4542, 4535, 4530, 4534
11916	Törökbálint	6	Kukorica-dűlő	3311/2, 1701/3, 3312/2, 3311/1, 011/3, 3305/2, 1701/5, 3313/2, 3308/1
11917	Törökbálint	7	Dulácska	3166/10, 04/2, 3210, 3212/6, 3211, 06/103
11918	Törökbálint	8	Dulácska	3020, 3021, 3019, 3023, 3024, 3079, 3078, 3077, 3080, 3076, 3075, 3081, 3082, 3083, 3018, 3015, 3016, 3017, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3043, 3042, 3041, 3040, 3039, 3025, 3084, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 03/12, 03/13, 1477/56, 1323/32, 3139, 3000/2, 1323/55, 1323/34, 1323/31, 1323/30, 528/8, 1323/27, 1323/28, 1323/29, 1323/66, 1323/67, 3165/26, 528/15, 3000/42, 3000/9, 3000/8, 3000/7, 3000/6, 3000/5, 3000/4, 3000/43, 1323/59, 1323/58, 1323/57, 1323/56, 3000/3, 3165/1, 3165/2, 3165/3, 3165/4, 3165/5, 3165/6, 3165/7, 3145, 3144, 3140, 3087, 3143, 3142, 3141, 3000/24, 528/20, 528/21, 1323/61, 1323/74, 1323/73, 1323/81, 1323/80, 1323/82, 1323/60, 1323/63, 1323/64, 1323/65, 3138, 3068, 3022, 3011, 3086, 3104
11919	Törökbálint	9	Dulácska	3202, 3207, 3208, 3219/13, 3219/8, 3219/18, 3219/17, 06/61, 06/120, 06/60
11920	Törökbálint	10	Stock-dűlő	0261/14, 0261/3, 0261/4
11921	Törökbálint	11	Sóskút-dűlő	0245/14, 04/2, 0245/13, 0248, 0245/11, 0245/12, 0250/1
11922	Törökbálint	12	Sóskút-dűlő	04/2, 0245/11, 0245/12
11923	Törökbálint	13	Égett-völgy	3336/5, 3336/4, 3338, 3336/7, 7555, 7657, 7658/1, 7658/2, 7658/3, 7655, 091/26, 3347/3, 3347/5, 3347/6
11924	Törökbálint	14	Pistály	7148, 7149, 7150/1, 7150/2, 7151, 7152/1, 7152/2, 7131, 7132, 7133, 7138, 7129, 7130, 7137, 7136, 7152/3, 7152/4, 7152/5, 7135
11925	Törökbálint	15	Pistály	091/10, 091/15, 091/16, 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7108, 7111, 7110, 7114/1, 7113, 7109/3, 7106/5, 7106/6, 7114/2, 7117/2, 7118/4, 7119/1, 7120/2, 7121/6, 7122/1, 7124, 7127/2, 7117/1, 7115/2, 7118/3, 7121/8, 7129, 7130, 7127/5, 7126, 7119/2, 7106/2, 7106/1, 7109/2, 7106/4, 7107, 7109/1, 7121/7, 7125/2, 7115/1, 7114/3, 7127/3, 7121/5, 7121/4, 091/23, 7121/3, 7116, 7118/1, 7118/2
11926	Törökbálint	16	Hidas	070/149, 070/137, 070/138, 070/148, 070/147, 074, 075/67, 070/109, 070/108, 070/142,

				070/141, 070/140, 070/110, 070/139, 070/111, 070/143, 070/220, 070/211, 070/112, 070/209, 070/210, 070/208, 070/221
11927	Törökbálint	17	Hosszú-rétek	070/12, 070/13, 070/14, 070/10, 070/11
11928	Törökbálint	18	Nyár utca - Bartók Béla utca	2062/12, 2062/5, 2062/4, 2062/3, 670/2, 669, 2063, 2062/11, 2062/7, 721/3, 721/1, 719, 605, 604, 603, 721/2
11930	Törökbálint	20	Pistáli-szántók	7555, 7644/1, 7647, 7648, 7651, 7652, 7644/2, 091/26, 091/23
11931	Törökbálint	21	Spitzäcker	3339/7
11932	Törökbálint	22	Fekete-dűlő	10317, 10313, 10311, 10315, 10314
11933	Törökbálint	23	Kerek-hegy	0250/1
11934	Törökbálint	24	Római katolikus templom	22, 28, 0205/7
11935	Törökbálint	25	Schwarzemorastäcker	032/5, 035, 011/3, 1965, 7018, 7013, 7014, 7015, 7016, 7017, 030/19, 032/2, 3326, 3329/3, 1958, 1959, 1960
11936	Törökbálint	26	Belterület	011/3, 042/5, 046
11937	Törökbálint	27	Belterület	942, 943, 944, 947, 934, 948, 928, 927, 926, 925, 1994, 929, 2043/2, 2043/1, 2052/8, 2052/6, 2048/21, 2043/3, 2048/2, 2048/1
11938	Törökbálint	28	Pistáli-dűlő	10720, 10716, 10715, 10717, 10718, 10751, 7341, 7385, 7384, 7383, 7339, 7340, 7387, 7386
11939	Törökbálint	29	Sziklai Sándor utca 22.	1939, 1477/59, 1477/58, 1937, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1863, 1859, 1860/1, 1860/2, 1861, 1862, 1477/56
11940	Törökbálint	30	Újtelep	999/1, 999/2, 981, 1439, 1420, 980, 1000, 1001, 1401, 1402
33360	Törökbálint	31	Állami Gazdaság	3166/25, 04/2, 3166/26
33361	Törökbálint	32	Annahegy	0199/2, 0194/2, 0201/4, 0203/1, 0201/3
58239	Törökbálint	34	Égett-völgy II.	3336/6, 3347/5, 3347/6
58242	Törökbálint	35	Égett-völgy III.	3347/5
78659	Törökbálint	38	Tükörhegy lakópark	4545, 4362, 4357, 4544, 4360, 4359, 4358, 4356, 4361, 4354, 4355
9962	Törökbálint	39	Hosszú-rét	0281/3, 0281/5, 0281/6
9963	Törökbálint	40	Hosszú-rét	0275/11, 0275/10, 0275/12
10004	Törökbálint	41	Hosszú-rét	06/110, 06/112, 06/44, 06/111

ÉV3. táblázat: Törökbálint régészeti lelőhelyei  
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)

## Műemlék, műemlékegyüttes, nyilvántartott műemléki érték

azonosító	cím	név	védelem	HRSZ
7468	Budaörsi u.	Mária-kápolna	Nyilvántartott műemléki érték	2217
7471	Iskola u.	Római katolikus templom	Műemlék	28
7470	Munkácsy Mihály u. 68-70.	Jezsuita kolostor, majd Majláth -kastély (szanatórium)	Műemlék	22
7467	Árpád utca 23.	Walla József-villa	Műemlék	2190
7466		Walla-kilátó	Műemlék	2189/3, 2189/4
7469	József Attila utca 31.	Walla-sírbolt	Műemlék	1151/3, 1151/2

ÉV4. táblázat: Törökbálint műemlékei  
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)

## Műemlékvédelem sajátos tárgyai

**Történeti kert, temető és temetkezési emlékhely** Törökbálint város területén nem található.

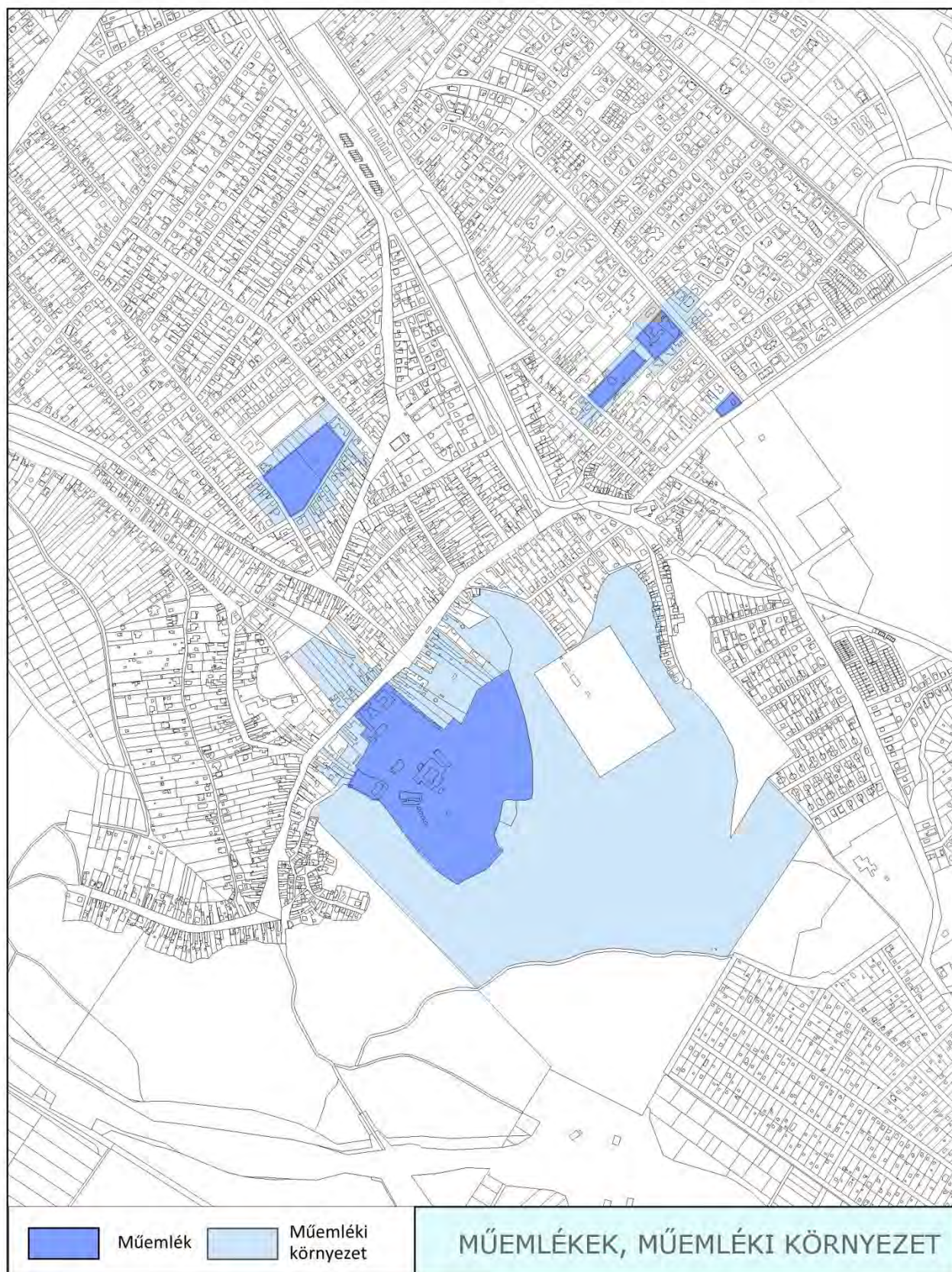
## Műemléki terület

**Történeti táj, műemléki jelentőségű terület** Törökbálint város területén nem található.

## Műemléki környezet

azonosító	név	védelem	HRSZ
20847	Walla-sírbolt ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1139, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1152, 1153, 1155, 1156/2, 1157/1, 1158, 1160/1, 1162, 1163/1, 1164, 1166/1, 1167, 1170, 1171, 1174, 1176, 1181, 1253, 1252, 1251, 1250, 1249, 1247, 1151/1
29654	Walla-kilátó ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2116/1, 2116/4, 2183/5, 2183/6, 2188, 2191/1, 2191/2, 2191/3, 2193/3, 2193/4, 2193/5, 2116/384, 2116/380, 2116/381, 2116/513, 2116/514
29655	Walla József-villa ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2076/1, 2188, 2191/1, 2191/2, 2191/3, 2191/4, 2191/5, 2235, 2236, 2237, 2238/1
29657	Jezsuita kolostor, majd Mailáth-kastély (szanatórium) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0205/6, 10/5, 11, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 490, 491/1, 491/2, 492, 493, 9, 502, 496, 495, 494, 0205/7
29658	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0205/7, 22, 27, 29, 30, 45, 32

ÉV5. táblázat: Törökbálint területén található műemléki környezetek  
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)



ÉV11. ábra: Műemlékek, műemléki környezet  
(Forrás: saját szerkesztés)

## Nemzeti és történelmi emlékhely

Kiemelt nemzeti emlékhely, nemzeti emlékhely, történelmi emlékhely Törökbálint város területén nem található.

## Helyi Értékvédelem

név	cím	HRSZ
Zimándy Ignác Általános Iskola	Dózsa György u. 15.	465
volt Leányiskola	Szent István u. 2.	510
Falumúzeum	Baross u. 17.	539
Községháza, volt jegyzői lak	Munkácsy Mihály u. 79.	490
Walla József Óvoda	Bartók Béla u. 28.	720
Általános Iskola, volt Fiúiskola	Pelsőczy F. u. 2.	27
Fehér Kereszt Patika	Munkácsy Mihály u. 9.	631
volt HÉV megálló épülete	Szabadság tér	2062/16
Egyházközség épülete	Baross u. 2.	1178
Xavéri Szent Ferenc Kápolna	Pelsőczy F. u.	10205/7
volt Katolikus Olvasókör	Szent István utca 13.	529
Harangláb Söröző épülete	Kazinczy u. 1.	1182
lakóépület	Alsóerdősor u. 8.	2597
lakóépület	Józsefhegy u. 10.	191
lakóépület	Kossuth Lajos utca 4.	2302
lakóépület	Munkácsy Mihály u. 103.	427/1
lakóépület	Nyár utca 3.	541
lakóépület	Szent István u. 26. Volf György szülőháza	523
lakóépület tetőépítménye	József Attila utca 68.	908
lakóépület utcai kapuja	Bartók Béla u. 24.	721/1

ÉV6. táblázat: Helyi védelem alatt álló építészeti értékek  
(Forrás: Törökbálint város örökségvédelmi hatástanulmánya - 2014)

## I.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

ltd. III.2. fejezet Problématérkép

## I.15. KÖZLEKEDÉS

### I.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

#### *Közúti közlekedés*

Törökbálint Budapesttől nyugatra fekszik, a budapesti agglomeráció egyik legdinamikusabban fejlődő városa.



*Forrás: google maps*

Az **M1/M7 autópályák** budapesti bevezető szakasza a település észak-nyugati határában ágazik ketté. Az **M1 autópályán** teljes értékű, minden irányból kapcsolatot biztosító csomópont található, melyen keresztül érhető el a település északi része. Az **M7 autópályán** egy fél-csomópont található, mely csak a Balaton felől, ill. a Balaton felé biztosítja az elérhetőséget Törökbálinttal. Mindkét autópálya csomópont a **8102 jelű** út, városi átkelési szakaszához csatlakozik. A települést délről és nyugatról az **M0 autóút** határolja. Az M1 autópályától északra, Törökbálint közigazgatási területén kívül, vezet az 1. sz. I. rendű főút, mely ugyan már nem a település területén halad, de csomóponti kapcsolata révén részt vesz a város közlekedésének lebonyolódásában.

A város területén halad keresztül a **8102. jelű**, Nagytétény – Budakeszi összekötő út. A **81101. jelű** Budaörs – Törökbálint bekötő út a település keleti felében található DEPO raktárbázis felől csatlakozik a 8102. jelű útba. A

81101. jelű útba észak felől, Budaörs felől csatlakozik a **8105.jelű** Budaörs – Törökbálint összekötő út. Érd irányából, délen a **8103. jelű** Érd – Törökbálint összekötőút biztosít elérhetőséget.

### Vasúthálózat

A város északi részén halad keresztül az 1. számú, Budapest – Hegyeshalom vasútvonal, melyen jelentős számú nemzetközi vonat közlekedik, kapcsolatot biztosítva a fővárossal, a környező országokkal, a szomszédos megyeszékhelyekkel. Ezen kívül a belföldi Intercity forgalom mellett az utóbbi években az elővárosi vasúti közlekedés is egyre nagyobb szereppel bír. Ez az állomások és megállóhelyek, valamint a vasúti pálya fejlesztése mellett a korszerű járműállománynak is köszönhető.

### Vízi közlekedés

Vízi közlekedés a városban nincsen, Törökbálint területén, a Hosszúréti-patak halad keresztül, vízi közlekedés nem bonyolódik rajta, a legközelebbi hajózható folyó a Duna.

### Légi közlekedés

A légi közlekedési kapcsolatok kedvezőek, a város területén ugyan nincsen repülőtér, de a főváros környéki jelentősebb repülőterek jól megközelíthetők:

Országos jelentőségű polgári repülőtér: a Budapest Liszt Ferenc Repülőtér, az M0 autópályán közel fél óra alatt elérhető.

Térségi jelentőségű repülőtér: a Budaörsi Repülőtér, mely a XI. kerület területén fekszik. Jelen funkciójában és elérhetőségében egyértelműen a Budaörsi Repülőtér tekinthető a kistérség elsősorú repülőterének, ugyanakkor a nem nyilvános repülőtér kategóriába tartozó, 980x60 m méretű füves pályájú repülőtér csak a tulajdonos, illetve az üzemeltető engedélye alapján vehető igénybe, kivéve a kényszerhelyzetben lévő légi járműveket.

## I.15.2. Közúti közlekedés

Közlekedési szempontból jelentős gazdasági előnyt jelent a város szempontjából az M1-M7 autópálya, az M0 autót, valamint a vasútvonal közelsége, mivel megkönnyítik az itt élők mobilitását, potenciális befektetőket vonzanak. Ugyanakkor az M7 autópálya elvágó hatása kedvezőtlenül érinti a települést.

### Gyorsforgalmi utak:

- M1-M7 Budapest-Letenye autópálya közös szakasza, 2x3 forgalmi sávval kialakítva, kategóriája K.I.A.
- M1 Budapest-Hegyeshalom autópálya, 2x2 forgalmi sávval kialakítva, kategóriája K.I.A.,
- M7 Budapest-Letenye autópálya, 2x2 forgalmi sávval kialakítva, kategóriája K.I.A.
- M0 autót körgyűrű, M1-M5 között, 2x3 forgalmi sávval kialakítva, kategóriája K.I.A.

### Országos mellékutak:

A település közigazgatási területén áthaladó összekötő és bekötő utak útkategóriája:

- külterületen: K.V.A
- belterületen: B.IV.c.B.
  - 8102.j. Nagytétény – Budakeszi összekötő út, 2x1 sávós belterület jellegű út, a Diósdai út – Pannon út – Kápolna utca – Géza fejedelem útja – Bajcsy Zsilinszky utca – Tó utca nyomvonalon Diósdal és Budakeszivel biztosít kapcsolatot.
  - 8103. j. Érd –Törökbálint összekötő út, 2x1 forgalmi sávós út, Érd felől biztosít kapcsolatot.



- 8105 j. Budapest - Törökbálint összekötő út, mely Budaörs felől érkezik, az autópályán külön szintű közúti kapcsolatot biztosítva csatlakozik a 81101. jelű bekötő útba.
- 81101.j. Budapest - Törökbálint bekötőút, Budaörsön az 1.sz. főúttól indulva, a Raktárvárosi úton vezet, körforgalmi csomóponttal csatlakozik a 8102.j. összekötő úthoz, az M1-M7 autópályát külön szintben keresztezve, azzal kapcsolatot biztosítva. 81302. j. vasúti megállóhoz vezető bekötő út

Az átmenő forgalmat az M1-M7 autópályák és az M0 autóút vezeti le.

A Törökbálintot érintő országos fő-, és mellékúthálózat forgalomnagyságai:

Út száma / jele	Szelvényszám	Járműforgalom [Ej/nap/2 irány]
<b>M0</b>	5+010	70 342
<b>M1</b>	13+990	47 833
<b>M7</b>	14+030	70 677
<b>8102. j. ök. út</b>	7+966	8 987
<b>8103.j. ök. út</b>	3+992	5 555
<b>8105.j. ök. út</b>	1+070	8 158

### A település belső közúti közlekedési hálózata

A település lakosság száma folyamatosan növekszik, ami a lakott területek nagyarányú növekedésével jár együtt. A két városrészt kettévágó M7 autópályája további nehézséget jelent. Az ősi településmag falusias jellegű utcahálózata sem kedvez a forgalmi igények megfelelő szintű kiszolgálására. A szűk utcák egyirányúsítása javít valamit a helyzeten. A település a gyorsforgalmi utak révén népszerűvé vált a gazdasági-kereskedelmi beruházók körében. Törökbálint keleti részén fekvő DEPO raktárváros néven ismert logisztikai központ évtizedek óta üzemel. Közúti kapcsolata jelentősen javult a Budaörsön megépült Auchan bevásárlóközpont-hoz kapcsolódó autópályája csomópontjának révén. Így a teherforgalom elsősorban ebből az irányból éri el a raktárakat.

A település belső gyűjtőútjai az alábbiak:

- legjelentősebbek a SCB környezetében lévők,
- Régi Vasútsor új szakasza,
- Munkácsy Mihály utca,
- Szent István utca,
- Kazinczy Ferenc utca,
- Katona József utca,
- Bajor Gizi utca - Blaha Lujza utca,
- Kinizsi Pál utca és új szakasza a Régi vasút sorig,
- Régi Vasútsor utca - Barackos köz - Dulácska utca - Hosszúrét utca - Süssen utca,
- Park utca,
- Kastély utca - Kőér utca – Világos utca,
- Balassi Bálint utca – Nádasdy Tamás utca,
- Diósdai út (Kápolna u. és Pannon út közötti szakasza),
- Hegyalja utca,

Ezek a gyűjtő utak megfelelően feltárják a település belterületét úgy a közúti forgalom, mint a közösségi közlekedési ellátás szempontjából.

A város kiszolgáló utcahálózata a lakóterületeken szilárd burkolattal ki van építve. A lakóutcák jelentős része keskeny szabályozási szélességű, így az útburkolat sem széles, de azért általában alkalmas a kétirányú forgalomra. A zártkerti területek utcái többnyire nem burkoltak, az itt lakók igen rossz útviszonyok mellett közlekednek.

A település gyűjtő útjainak út kategóriája: B.V.c.B., a lakó utcák, kiszolgáló utak B.VI.d.A. út kategóriába tartoznak.

### *Jelentősebb közúti csomópontok:*

#### **Autópálya csomópontok:**

- M1-M7 autópálya – 8105.j. összekötőút külön szintű csp.
- M1 autópálya – 8102.j. összekötő út külön szintű csp.
- M1 autópálya - M0 autóút külön szintű csp.
- M0 autóút – Régi vasút sor külön szintű csp.
- M7 autópálya - M0 autóút külön szintű csp.
- M7 autópálya – Bajcsy Zsilinszky utca külön szintű csp.

#### **Körforgalmú csomópontok:**

- 8102.sz. ök. út – Tó utcai csp.
- Raktárvárosi út – Pannon út csp.
- Raktárvárosi út – DEPO csp.
- Raktárvárosi út – Diósi út csp.
- M7 – M0 csomópont északi ága – Érdi út csp.
- M7 – M0 csomópont déli ága – Érdi út csp.

Jelzőlámpás csomópont a városon kívül, a 8105.j.ök. úton van csak, az M1-M7 autópálya felhajtó ágainál.

## **I.15.3. Községi közlekedés**

A községi közlekedés kötöttpályás hálózata a MÁV által üzemeltetett vasút vonalon bonyolódik, a közúti községi közlekedést a BKK és a VOLÁBUSZ autóbusz járatai biztosítják.

A közlekedési szolgáltatók között a település részéről folyamatos menetrendi harmonizációval kapcsolatos egyeztetés, de nincs egységes jegy- és tarifa rendszer.

### *Vasúti közlekedés*

Törökbálint területén, annak északi részén, kelet-nyugat irányban halad keresztül az országos törzshálózathoz tartozó 1. számú Budapest – Hegyeshalom - Rajka vasúti fővonal. Az ország egyik legfontosabb vasútvonala kétvágányú, villamosított vonal, a transzkontinentális folyosó része, a megengedett maximális sebesség 160 km/óra.

A vonalon ütemes menetrend szerint óránként közlekednek elővárosi személyvonatok, kétóránként indulnak a belföldi gyorsvonatok és a nemzetközi InterCity, EuroCity, EuroNight és Railjet járatok.

Törökbálinton egy vasúti megállóhely található, mely a város észak-nyugati részén, az M7-es autópálya és a 8102. j. út között helyezkedik el. Település széli helyzet miatt csak kis mértékben tud szerepet vállalni a budapesti ingaforgalomból, annak ellenére is, hogy Budapest-Kelenföld állomásra 12 perc, Budapest-Déli

pályaudvarra pedig 20 perc alatt el lehet érni. A reggeli és délutáni csúcsidőszakban félórás ütemben érkeznek a vonatok a megállóhelyre. Csúcsidőn kívül viszont csak óránként állnak meg vonatok a megállóhelyen.

### Közúti közösségi közlekedés

A közúti közösségi közlekedést a BKK és a Volán autóbusz járatai biztosítják. A városba 9 autóbusz viszonylat érkezik, kapcsolatot biztosítva elsősorban a fővárossal, a Móricz Zsigmond térrel, a Kelenföldi vasútállomással, valamint Budaörssel. Problémát jelent, hogy a harántirányú közösségi közlekedési kapcsolatok hiánya miatt csak jelentős kerülővel, lehet csak a szomszédos települések között utazni. Hiányosságként jelentkezik, hogy a város újonnan kialakuló lakóterületein megoldatlan a közösségi közlekedés. A Tükkörhegy területe szinte teljesen ellátatlan, a MÁV-telep északi részén is vannak olyan területek, ahol 300 méternél többet kell gyalogolni az utasoknak. A területi lefedettségen kívül fontos még a menetrendi sűrűség is, hogy ne csak óránként, vagy még ritkábban közlekedjenek menetrend szerinti autóbuszok.

A **BKK által üzemeltetett**, autóbusz viszonylatok:

<b>88</b>	Törökbálint, Nyár utca – Kelenföldi vasútállomás
<b>88B</b>	Törökbálint, Nyár utca – Kelenföldi vasútállomás
<b>140</b>	Törökbálint, bevásárlóközpont - Széll Kálmán tér
<b>140B</b>	Budaörsi lakótelep - Törökbálint, bevásárlóközpont
<b>142</b>	Törökbálint Határ út – Széll Kálmán tér
<b>172</b>	Törökbálint vasútállomás - Kelenföldi vasútállomás
<b>172B</b>	Törökbálint Nyár utca - Kelenföldi vasútállomás
<b>173</b>	Törökbálint vasútállomás - Kelenföldi vasútállomás
<b>272</b>	Törökbálint, Nyár utca - Kelenföldi vasútállomás

### Éjszakai járatok:

<b>972</b>	Budapest, Móricz Zsigmond körtér – Törökbálint, Nyár utca
<b>972B</b>	Budapest, Móricz Zsigmond körtér – Törökbálint, Nyár utca

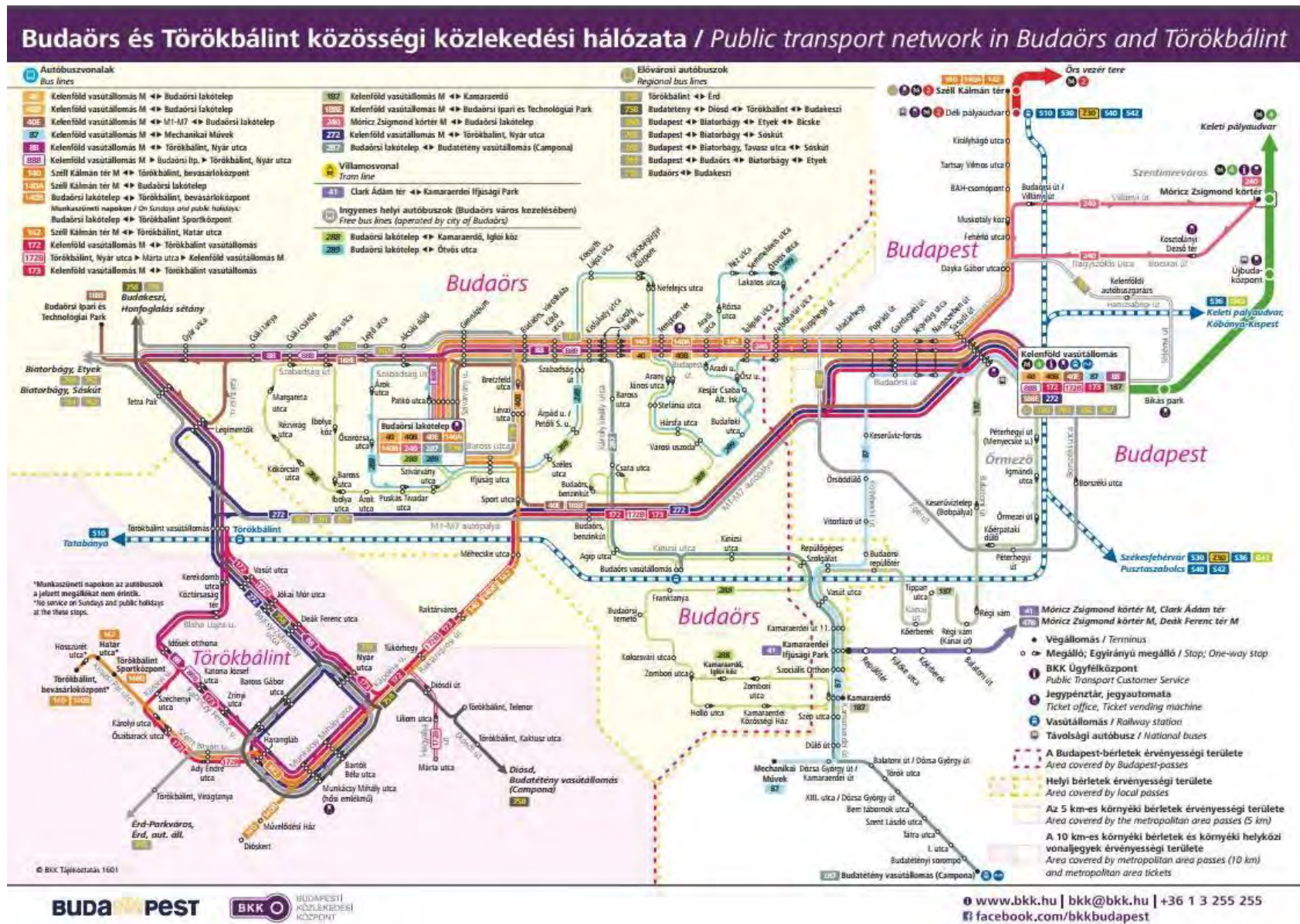
### Volán járatok:

<b>955</b>	Törökbálint – Érd intermodális csomópont
<b>958</b>	Budatétény (Campona) – Diósd – Törökbálint – Budakeszi
<b>755</b>	<b>Budaörs – Törökbálint – Érd</b>
<b>756</b>	Reggel és délután egy-egy járat érinti a települést, mely a Waldorf iskola és Százhalombatta között jár, érintve Érdet és Budaörsöt is.
<b>757</b>	<b>Budatétény – Diósd – Törökbálint – Budaörs - Budakeszi</b>
<b>758</b>	<b>Budatétény – Diósd – Törökbálint – Budaörs - Budakeszi</b>
<b>760</b>	<b>Budapest – Biatorbágy – Etyek - Bicske</b>
<b>763</b>	<b>Budapest – Biatorbágy – Etyek - Bicske</b>

**Belső, helyi járat közlekedik a városban két útvonalon:**

- A Bálintbusz járművei a településen közösségi közlekedéssel nem érintett területeinek feltárására szolgálnak. A járat érint minden fontos intézményt a településen belül.
- A település külterületét érinti a Budaörsi Önkormányzat megrendelésére a VT-Transman által üzemeltetett 288-as és 289-es járat.

A település autóbusz végállomása a Géza fejedelem utcában van, A megfelelő számú induló és tároló állás kiépítésre kerültek.



U1. ábra: Törökbálint közösségi közlekedési hálózata

## I.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Törökbálint területén önálló kerékpárforgalmi létesítmény nem található. Több kijelölt kerékpáros útvonal is áthalad a város területén, az alábbi nyomvonalakon:

- Érd → Dózsa György utca – Szent István utca – Munkácsy Mihály utca – Kápolna utca – Raktárvárosi út → Budaörs;
- Diósd, Vadrózsa utca → M0 felüljáró – Tátika utca – Napfény utca – Séta utca – Hegyalja út – Diósd utca (a Séta utca felől, az Anna hegyet délről megkerülve a Munkácsy Mihály utcába is csatlakozik egy kijelölt kerékpárút);
- Biatorbágy → Régviasútsor utca – Határ utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Géza fejedelem utca (a Határ utca felől a Széles utca – M7 felüljáró – Jókai Mór utca útvonalon is elérhető a Bajcsy-Zsilinszky utca);
- Budakeszi/Budaörs → Bajcsy-Zsilinszky utca;
- Kamaraerdő felől Pistály településrészen át elérhető a Raktárvárosi út;
- A Raktárvárosi úttól a Hosszú-réti patak mentén a Téglagyár utcán keresztül is elérhető a Bajcsy-Zsilinszky utca.

A felsorolt útvonalak egyikén sincsenek megteremtve a biztonságos kerékpáros közlekedés feltételei. A vasúti megállóhelyen nincs lehetőség kerékpár tárolására.

Az országos kerékpárutak törzshálózatát az Országos Területrendezési Terv (OTrT) térszerkezeti terve, valamint Pest megye Területrendezési Terv térségi szerkezeti terve tartalmazza, Törökbálint területén a Budapest-Balaton országos jelentőségű kerékpárút tervezett nyomvonala vezet át. Jelentős forgalomvonzó hatással bírnak a település fontos kulturális, kereskedelmi létesítményei, intézményei. A kerékpáros közlekedés fejlesztés célja mind a helyi hivatásforgalom, mind a környező településekkel való kapcsolat erősítése, mind a turisztikai célú forgalom elvárásainak kielégítése. A turisztikai célú kerékpározás fő elvárása a biztonságos közlekedés lehetősége. Jellemzője, hogy a lehető legrövidebb út választásánál, fontosabb az érintett terület turisztikai vonzereje, a szolgáltatások sűrűsége. A város érdeke, hogy kihasználja és fejlessze a kerékpáros turizmussal kapcsolatos adottságokat, ugyanakkor kiemelt közcél, a helyi-lakossági kerékpározás minőségi fejlesztése is. A helyi-, hivatásforgalom jellemzője, hogy a forrásterülettől, a lakóterülettől, a célterület (iskola, hivatal, bolt) felé, esetlegesen nagyobb baleseti kockázat mellett is, a lehető legrövidebb utat preferálja.

A kerékpárosok szempontjából kiemelten kezelendő a csomópontokon való átkelés biztonsága.

### Kerékpártárolás

A komfortos kerékpáros közlekedés alapfeltétele lenne a célterületeken megfelelő mennyiségű, biztonságos, kerékpárosbarát tárolóhely biztosítása.

A kerékpárparkolók minőségi feltétele:

- lopásvédelem biztosítása,
- kerékpár sérülések, rongálódások megakadályozása,
- a tároló gyors és könnyű megközelíthetősége,
- a célállomáshoz a lehető legközelebbi tárolás lehetősége,
- elegendő hely (2m<sup>2</sup>/kerékpár) biztosítása.

Fontos célkitűzés, hogy a kiemelt célállomásokon (vasútállomás, nagyobb üzletek, iskolák, városközpont, vendéglátóhelyek) fedett, megvilágított, esetleg kamerával megfigyelt tárolók álljanak a rendelkezésre, megfelelő kulturáltságot biztosítva a kerékpárosok számára.

## Gyalogos közlekedés

Az érvényes műszaki előírás a gyalogjárda minimális értékét, a gyalogos úrszelvény (75cm) kétszeresében szabja meg, mely érték kötöttség esetén 1,20 m-re csökkenthető. További általános alapelv, hogy kétoldali beépítés esetén kétoldali járda kiépítése indokolt.

A városbelterületén jellemzően kiépültek a járdaburkolatok, ha nem is mindenütt kétoldali, és sok esetben nem szabványos szélességű.

A gyalogos közlekedés létesítményei közül a legjelentősebbek az egyes területegységeket elvágó autópályák és vasútvonal külön szintű keresztezései:

- a vasúti megállóhoz kapcsolódó gyalogos aluljáró,
- az M7 autópálya kapcsolódó gyalogos felüljáró.

### I.15.5. Parkolás

A családi házas övezetben a parkolást telken belül kell megoldani. Nagyobb mértékű parkolási igény a település központjában és az intézmények környezetében jelentkezik.

A Munkácsy Mihály utcában helyezkedik el a Városháza régi épülete. A közeljövőben várható egy új, a település méreteinek és igényeinek megfelelő új épület felépítése. Átmenetileg néhány hivatali iroda a GL Outlet területére költözött ki. Ennek ellenére továbbra is sokan érkeznek ügyintézésre a régi épülethez, mely fokozott parkolóhely igényt generál. Az ügyélforgalom jellege miatt elsősorban a rövid idejű parkolások jellemzőek. Egy-egy parkolóhelyet így a nap folyamán több jármű is használ. Ezen felül a Városháza munkatársainak is vannak parkolási igényei, melyek azonban hosszú idejűek, akár a munkaidő teljes idejében elfoglalhatnak egy-egy parkolóhelyet. A két típusú parkolási igény keveredése okozhat problémákat. Ezen azzal próbált a város segíteni, hogy egy Városháza közeli telken a saját dolgozói részére telken belüli parkolóhelyeket alakítottak ki. Az ügyélforgalom számára a Városháza mögötti üres területen hoztak létre várakozóhelyet, ezt azonban jellemzően kevesen használják. A nagy terület ellenére a legtöbben a Munkácsy Mihály utcában próbálnak helyet keresni. Az utcán figyelemfelhívó táblák és az úttest fölé kifeszített molinó is hirdeti a parkolási lehetőséget. A Városháza közelében található kórházba sokan jönnek vizsgálatokra, beteglátogatásra. Az ide érkezők jellemzően rövid időre veszik igénybe a parkolóhelyeket.

A Művelődési Ház környezetében a délutáni és a hétvégi időszakban nem okoz problémát a parkolási igény kielégítése, mert akkor nem keveredik a városházi ügyélforgalom és a járóbeteg ellátásra érkezők igénye. Rendezvények idején növekszik csak meg, de ekkor a Városháza mögötti nagyobb parkoló a többletigényt ki tudja szolgálni. A városközpont jellegének változása miatt azonban várhatóan generálódni fog a parkolási igény és az új szolgáltatások, az új szabadidős lehetőségek ezt csak erősíteni fogják. A Dózsa György utcában kaotikus a helyzet a reggeli iskolakezdés előtt, amikor a gyerekeiket az iskolába hozzák a szülők. Még ha csak addig állnak meg, míg a gyerekek kiszállnak a járműből, már azzal is torlódást okoznak a szűk keresztmetszet és a félreállási lehetőség hiánya miatt. Sokan pont az iskola kapujában állnak meg, hogy a gyerekek minél közelebb legyenek a bejáráshoz. Ezzel azonban feltartják a többi autóst az utcában. Megoldást az új városháza mögé tervezett parkoló és gyalogos kapcsolat (lépcső) hoz. Munkácsy Mihály utca mellé tervezett Főtér teljes parkolási igénye az OMÜV telephely megszűnése és más célú hasznosítása esetén, az önkormányzati tulajdonú ingatlan kompenzálásaként lesz megoldható. A Posta és a CBA áruház környékén tapasztalható, hogy nem áll rendelkezésre elegendő parkolóhely csúcsidei forgalom idején. További parkolóhely kijelölésére az érintett környéken korlátozottan állnak csak rendelkezésre területek, ezért a Baross utca felújítása során az út mellett további párhuzamos parkolók kerülnek kiépítésre. A közösségi közlekedési eszközök végállomásainál, jelentősebb forgalmú megálló környezetében jelenleg hiányoznak a P+R parkolók. Az önkormányzat a probléma megoldására több helyen tervez P+R parkoló kialakítását (Eispro parkoló, buszvégállomással szemközt, temető környezetében stb.). Az SCB területe a parkolási igény szempontjából a legjobban ellátott terület, az itt jelentkező nagy bevásárló-forgalom számára elegendő parkoló áll rendelkezésre. A parkolók a kereskedelmi egységekkel párhuzamosan fokozatosan épültek, megfelelően el tudják látni, a jelentkező igényeket.

## I.16. KÖZMŰVESÍTÉS

A település közművesítése folyamatosan fejlődött, eredményeként jelenleg a lakásállomány 80,1 %-a már teljes közműellátással rendelkezik, hiányosan közművesített a lakásállomány 19,9 %-a, s ma már közművesítetlennek tekinthető lakott ingatlan nincs, mert legalább a villamosenergia ellátás valamennyi lakott ingatlan számára biztosított.

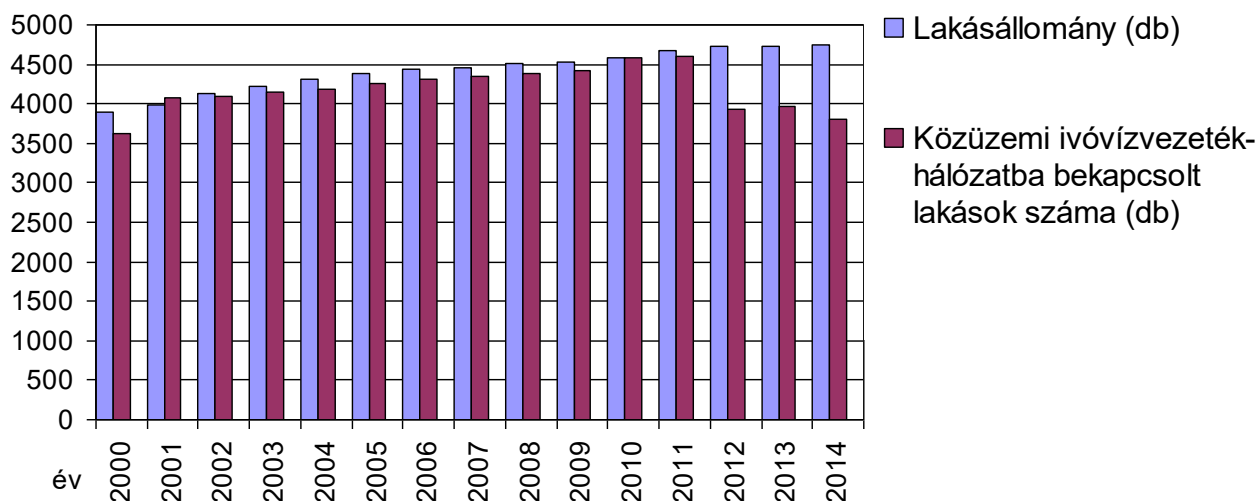
A település intenzív fejlődését jelzi, hogy 2000-2011 között a város népességszáma 25,8 %-kal növekedett, a lakásállomány pedig 22,2 %-kal nőtt.

### I.16.1. Vízi-közművek

#### Vízgazdálkodás és vízellátás

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségűnek tekinthető, a beépített terület minden utcájában kiépítésre került, jelenleg 111,5 km vízelosztó vezeték üzemel a településen.

#### Vízellátottság fejlődése 2000-2014 között



K2. ábra Törökbálint vízellátásának fejlődése 2000-2014 között  
Forrás: Ksh

A diagram mutatja, hogy 2000-ben 3626 lakás, az akkori lakásállomány 93,2 %-a rendelkezett vezetékes ivóvíz-ellátással, 2015. január 1-én 3807 db lakás, a lakásállomány 80,1 %-a.

A statisztikai adatok alapján készített diagramban látható ellátottság „csökkenés” abból származik, hogy a volt vízzel ellátott, lakásként nem használt, zártkerti ingatlanokat is 2001-2011 között a vízzel ellátott lakásokhoz számolták, amely a 2011-es népszámlálás során leválasztásra került. S bár a lakott lakások ellátottsága 2000-2011 között valamelyest emelkedett, a legutolsó rendelkezésre álló KSH adatok alapján az állandó lakásként hasznosított ingatlanoknak csak 80,1 %-a részesedett 2015. január 1-én közüzemi vízellátásban. A vezetékes vízzel el nem látott ingatlanok jellemzően a lakásként hasznosított volt zártkerti ingatlanok között van, de a közüzemi hálózat mentén is vannak vezetékes ivóvíz ellátásban nem részesülő ingatlanok, ezek között néhány a fizetés hátralék miatt a szolgáltatásból kizárt ingatlan, néhány saját kutat használó, közüzemi vízellátást nem igénylő ingatlan van.

A közüzemi vízellátással nem rendelkező ingatlanok vízigényüket jellemzően házi kutakból elégítik ki, de a településen üzemelő 4 közkifolyó is rendelkezésre áll vízvételre.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is fenntartási költségeik csökkentésére jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízáradó rétegből nyert víz, amelynek vízminősége bizonytalan. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település közütemi ivóvízhálózatával 533,8 ezer m<sup>3</sup> vizet szolgáltatott 2014-ben a lakosság számára. Ez alapján a vízellátást igénybevevő lakóköznyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban 132,9 l/fő,nap volt.

A tapasztalatok szerint a távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági, illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása ennél magasabb 150 l/fő,nap érték körül várható. A jelenlegi átlagos vízfogyasztási adatok figyelembe vételével, a meglévő fogyasztóknál a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, ezért számolni kell a vízigény növekedésével.

### Vízellátás műszaki hálózati rendszere (vízbázis, hidrogeológia, hálózati rendszer)

Törökbálint vízellátását Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) szolgáltatja. A Vízmű az ellátási körzetben Érd, Diósd, Herceghalom, Pusztazámor, Sósút, Tárnok, Törökbálint szinte már összeépült területeit, Budaörs egy részét, valamint Biatorbágy egy részét látja el ivóvízzel a saját vízbázisairól, illetve átvett vízzel.

Saját vízbázisai az érdi Sasvárosi vízmű telep, ahol rétegvízre telepített 8 db mélyfúrású kúttal 5500 m<sup>3</sup>/nap a vízkivételi kapacitása és a Papi-földek vízmű telep, ahol 2 db mélyfúrású kút üzemel 1400 m<sup>3</sup>/nap vízkivételi lehetőséggel. Saját vízbázisa a Diósdai vízmű telep, ahol 5 db kút üzemel 2000 m<sup>3</sup>/nap vízkivételi kapacitással. Az ÉTV Duna vízkincsére telepített érdi Duna-parti Vízmű telepén 11 db parti-szűrészű csőkút és egy csápos-kút van, melyek jelenleg üzemben kívül vannak. Ezen felül a vízigények kielégítésére több szolgáltatótól is vételeznek vizet. Legnagyobb vízátvétele a Fővárosi Vízművek Zrt-től van, napi 12.000 m<sup>3</sup> ivóvízmennyiségre van kontingens-szerződése. A Fővárosi Vízművek Zrt a vizet a Csepel-szigeti, szigetcsépi telepéről szolgáltatja, a szigetről NÁ 600-as meder alatti átvezetéssel kerül át az ivóvíz a budai oldalra. Továbbá vesz át vizet az Észak-Dunántúli Víziközművek Zrt-től és a Duna-Menti Regionális Vízművektől is.

A törökbálinti vízelosztó hálózati rendszer a vizet az Érd, Mecsek utcai 2x1000 m<sup>3</sup> + 3000 m<sup>3</sup>-es tározók felől nyomásfokozón keresztül kapja. A tározótól egy NÁ 300-as méretű vezetéken keresztül töltik az ún. Virágtanyai 2x1000 m<sup>3</sup>-es tározókat (t.f.sz.: 236,56 mBf.). A települést ellátó hálózatban a víznyomást ennek a tározónak a vízszintje határozza meg. A település alapbázis felőli betáplálásánál ez az NÁ 300-as vezetéke tekinthető a vízellátás egyik szűk keresztmetszetének. A megfelelő vízellátásra így több oldali betáplálást alakítottak ki

A Rókahegyen van egy üzemben kívüli víztározó medence. A víztározó medence nem az ÉTV tulajdona, a település vízellátásában semmilyen szerepe nincs.

A Virágtanyai tározóktól a település régi beépítésű lakóterületei felé az M7-es autópályával párhuzamosan épített NÁ 300-as méretű azbesztcement vezeték szállítja a vizet. Ez a vezeték a Kazinczy Ferenc utcáig épült meg NÁ 300-as átmérővel, onnan elágazva egy NÁ 200-as vezeték épült meg a DEPÓ-ig, illetve egy másik ág NÁ 150-es mérettel a település nyugati belterületi részei ellátására. Ez a két nagyobb átmérőjű vezeték volt a település ellátó hálózatának gerince, amelyekkel a kisebb ellátó vezetékeket táplálták be. A régebbi építésű ellátó vezetékek mérete zömmel NÁ 80-as, anyaguk azbesztcement. A nyugati ipari területek ellátására a Virágtanyai tározótól kiépült egy másik NÁ 300-as vezeték is a tározótól északnyugati irányban. Ez a vezeték a település belterületi hálózatával is össze van kötve, így a korábbi, a Virágtanyától egy irányból meglévő betáplálás nem okoz problémát.

A 2000-es évek elején a Biatorbágyi, 100-as út menti Vendel Park ellátására kiépült az ÉTV ellátó rendszere felőli egy betápláló vezeték, amely a törökbálinti hálózat irányából épült ki a Budapest területén keresztül, majd a 100-as út északi útpadkájában. Azóta ez a vezeték a biatorbágyi hálózati rendszer irányában továbbépült, a vezeték mérete NÁ 300. Ezzel a vezetékkel így össze van kötve a törökbálinti hálózati rendszer a BIRV regionális hálózatával, így az ebből az irányból való ellátás is lehetővé vált, ami az ellátás biztonságát növeli.



Az ÉTV által ellátott települések hálózati rendszereiben a nyomásviszonyokat a tározók magassági elhelyezkedése határozza meg. Törökbálint változatos topográfiai adottságai miatt a vízelosztó hálózat 4 nyomászónára tagolt és a megfelelő hálózati nyomást 10 nyomásfokozó biztosítja, ezzel a településen nyomásproblémák nincsenek.

A közüzemű vízellátás mellett a település vízellátásában a költségek csökkentése érdekében jelentős szerepet töltenek be a házi kutak is. Erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

### Tűzivíz ellátás

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzivíz ellátást. Azokon a telkeken, ahol a megfelelő tűzivíz ellátásra a közhálózatról vételezhető víz nem elegendő, ott telken belül, helyi kiegészítő beruházással biztosítják a szükséges tűzivizet.

### Szennyvízelvezetés

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Törökbálint a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, valamint érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete ezért a szennyvíz közcsontrás elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladata.

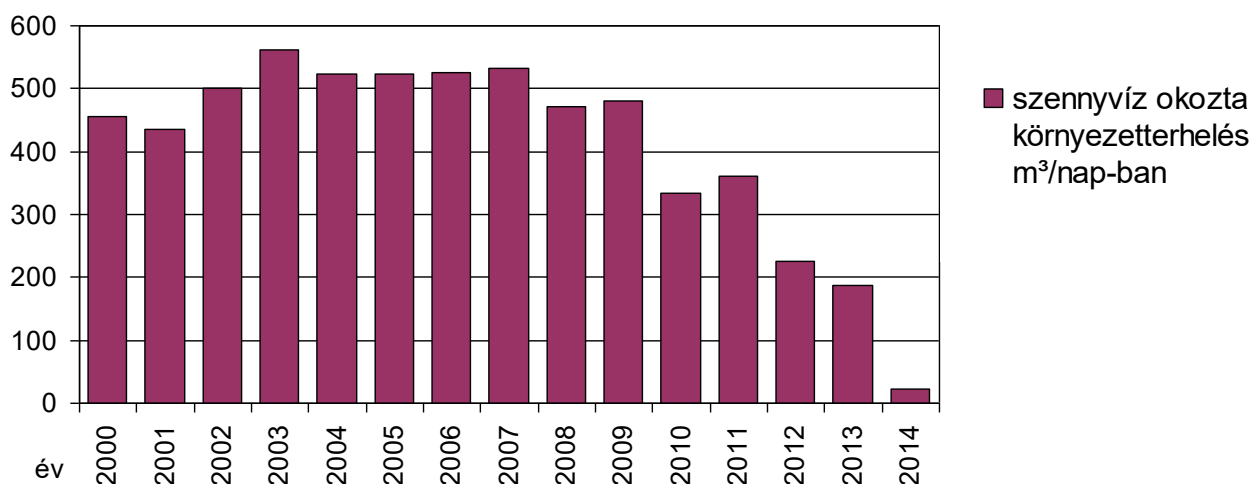


K2. ábra: Országos vízminőség védelmi terület határa  
Forrás: OTRT 3/7. melléklet



K3. ábra: BATrT Területrendezési tervén ábrázolt kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület  
Forrás: BATrT. 3/13 melléklet

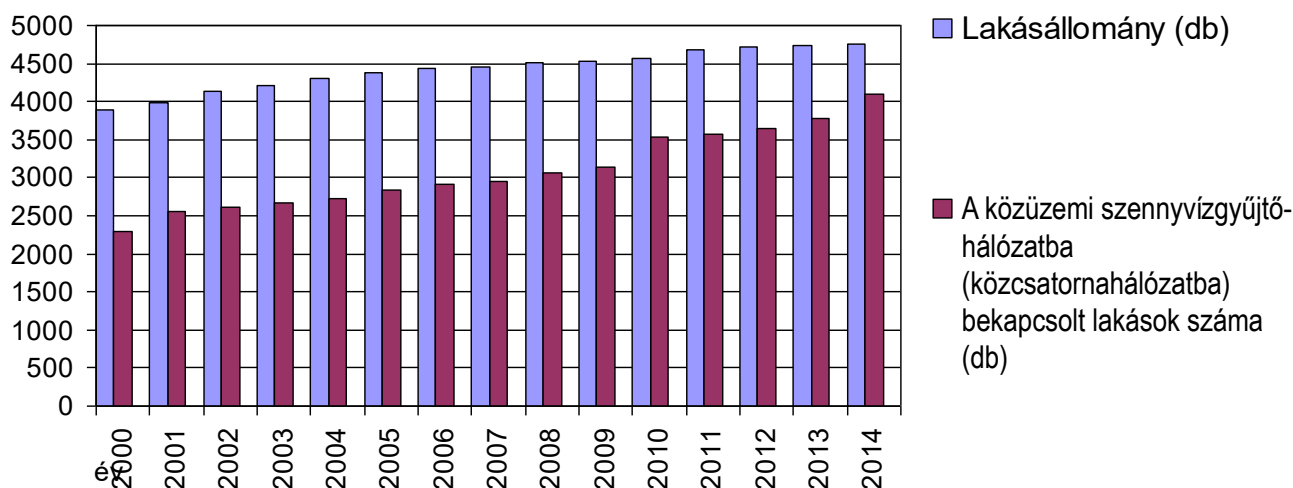
A 2014-es KSH adatok szerint a közcsontra hálózat folyamatos fejlesztésével a rácsatlakozó ingatlanok száma is folyamatosan növekedett. 2015. január 1.-re már a lakások 86,3 %-a csatlakozott a közüzemű csatornahálózatra. A közhálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál a szennyvizet egyedi házi medencékbe gyűjtik, amelynek a hazai gyakorlatnak megfelelően, a döntő hányad, szikkasztóként üzemel. Ez volt a település egyik jelentős szennyező forrása. A közcsontra hálózat fejlesztésével a talajba szikkasztott szennyvíz mennyisége is egyre csökkent. 2014-ben 22,3 m<sup>3</sup>/nap-ra csökkent a naponta átlagosan talajba szikkasztott szennyvíz mennyisége.



K4. ábra: Szennyvíz okozta környezetterhelés

Forrás: Ksh

A talajba szikkasztott szennyvíz 2000-ben még elérte a 456,0 m<sup>3</sup>/nap mennyiséget, 2014-ben már csak 22,3 m<sup>3</sup>/nap volt.



K5. ábra: A közcsatornahálózatba bekapcsolt lakások aránya

Forrás: Ksh

2000-ben 2301 lakás, az akkori lakásállomány 59,2 %-a csatlakozott a közüzemi szennyvízgyűjtő hálózatba, 2015. január 1-én 4105 lakás, a lakásállomány 86,3 %-a.

### [Szennyvízelvezetés műszaki hálózati rendszere \(szennyvízkezelés, hálózati rendszer\)](#)

Törökbálinton elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője az ÉTV Kft. A szennyvízcsatorna-hálózat szinte település szintű kiépítettségű. Korábban a hálózattal összegyűjtött szennyvizeket a Törökbálint-Budaörs közös szennyvíztisztító telepen tisztították meg. A tisztítótelepen két fokozatú -mechanikai és biológiai- tisztítás fokozattal üzemelt, valamint a telepen iszapprothasztó berendezés is működött, amelyben termelt biogázzal a telep energiagazdálkodását segítette. A tisztított szennyvizek befogadója a Hosszúréti-patak.

Az utóbbi évtizedekben a két település, Budaörs és Törökbálint fejlődése felgyorsult a telep kapacitása kiterheltté vált, így a telep kapacitásának már a 90-es években kapacitásbővítését és a tisztító hatásfokának intenzifikálását kellett megoldani. A további igénynövekedés kielégítésére a Törökbálinti Önkormányzat önálló tisztító telep létesítését határozta el, amelynek átadása is megtörtént az ezredforduló előtt.

A törökbálinti szennyvíztisztító telep a DEPÓ-tól nyugatra, a Hosszúréti-patak mentén épült fel, tisztító kapacitása jelenleg 3000 m<sup>3</sup>/d. A telepen mechanikai, mély-levegőztetetes anaerob anoxikus biológiai tisztító fázisok üzemelnek, a tisztító vonal végén utóülepítés történik. A tisztított szennyvizek befogadója a Hosszúréti-patak, mely a II/2 befogadói kategóriába van besorolva, így a telepen a tisztítás ennek megfelelően folyik, a tisztító berendezés az előírt paramétereknek megfelelően üzemel.

A szennyvíztisztító telep védőtávolság igényét a korábbi településrendezési eszközökben 150 m-rel jelölték, jelen tervbe is ez került továbbvezetésre.

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, amely kiépítettsége a belterületen teljesnek mondható, minden utcában üzemel szennyvízcsatorna. A régi építésű szennyvízcsatornák mérete zömmel 30-as, anyaguk nagyobb részben azbesztcement volt, kisebb részben beton. A 90-es évek második felétől épített csatornák zöme 20-as, csak a nagyobb gerinccsatornák mérete 30-as és anyaguk a ma is korszerűnek tekinthető KGPVC műanyag.

A hálózaton a gravitációs adottságok miatt átemelő berendezések üzemelnek, amelyekből a befogadó gravitációs csatornába nyomóvezetékeken keresztül juttatják a szennyvizet. Az átemelő műtárgyak védőtávolság igényéről a szolgáltató nem nyilatkozott. A vizsgálatok során feltételezve, hogy a kivitelezés legalább búzzárral történt, a területeken 20 m-es védőtávolság igény került rögzítésre.

### Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Törökbálint a Budai hegység déli szegélyén helyezkedik el, részben a Tétényi fennsíkon, részben pedig az un. Budaörsi medencén. A terület fő vízfolyása a Hosszúréti-patak, amely befogadója a térség másik két jelentősebb vízfolyásának, a Törökbálinti-pataknak és a Budakeszi-árokknak.

A Törökbálinton eredő Törökbálinti-patak a település nyugati külterületei felől érkezik a belterületre, amely mélyvonalán, két nagyobb, ellentétes irányú kanyart leírva halad keresztül. A patak a belterület északi részén csatlakozik a befogadó Hosszúréti-patakba. A Hosszúréti-patak nyugat-kelet irányba végighalad a településen, a belterületet keleti irányban hagyja el és a külterületen halad tovább Budapest irányába. A Hosszúréti-patak budapesti szakasza zömmel a XI. és a XXII. kerület határán, a Rózsavölgyben halad, a medrének budapesti szakaszának vízszállító kapacitása korlátozott, amely visszahat a teljes patak hosszára. A korlátozott vízszállító kapacitás miatt a patak vízgyűjtő területén az újabb nagyobb méretű burkolt felületek létesítését a Vízügyi Hatóság csak záportározók, helyi vízviszatarítás létesítése mellett engedélyezi.

A Törökbálinti-patak áthalad a település történelmi múltú városrészén, ahol a legrégebben beépült részein a patak medrét zárt csapadékcatornába fektetve vezetik át, majd a Bajcsy-Zsilinszky úti szakaszán már ismét nyílt medrű. A patak mederrendezésére 2012-ben készített tanulmányt Kádár Komplex Kft „A Hosszúréti-patak Törökbálinti-mellékágának vízrendezési feladatairól”. A mellékág zárt szelvényű szakasz nyomvonala a Munkácsy Mihály utca nyomvonalán épült meg, felső szakaszai DN 1650-es méretű ROCLA csatornák, az alsóbb szakaszai régi építésű, különböző szelvényű falazott csatornák. A falazott szakasz egy része az utca déli oldalának néhány telkére benyúlik, valamint a patak a nyílt szelvényből a zárt szelvénybe való váltásának egy falazott szakasza szintén néhány magántelken keresztül épült meg.

A Hosszúréti-patak medre a belterületi részeken zömmel füvesített medrű, csak néhány szakasz burkolt.

A település belterületén a csapadékvíz elvezetés a fent említett Törökbálinti-patak zárt szelvényén, valamint a Tükör-hegy csapadékvíz elvezetését megoldó Árpád utcai DN 500-es méretű, majd kisebb átmérőjű zárt csapadékcatornákon kívül nyílt árkos rendszerrel történik.

A nyílt árkok az utcák mentén zömmel egy oldalon, kisebb mértékben mindkét oldalon épültek ki, de található olyan utcák is, amelyekben egyáltalán nem üzemel csapadékvíz elvezető rendszer. Ezekben az utcákban a burkolt felületekről elfolyó vizek a telkekre befolyanak és ott a talajt erodálják.

A közelmúltban épített gazdasági hasznosítású területeken és az új telekosztású lakóterületeken is jellemzően zártszelvényű csapadékvíz elvezetést építettek ki. A nagyobb burkolt felületű gazdasági területeknél a víz visszatartást részben telken belül, részben záportározó-tó igénybevételel megoldva kiviteleztek a víz elvezetést.

## I.16.2. Energia közművek

### Energiagazdálkodás és energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a település energiaellátásában.

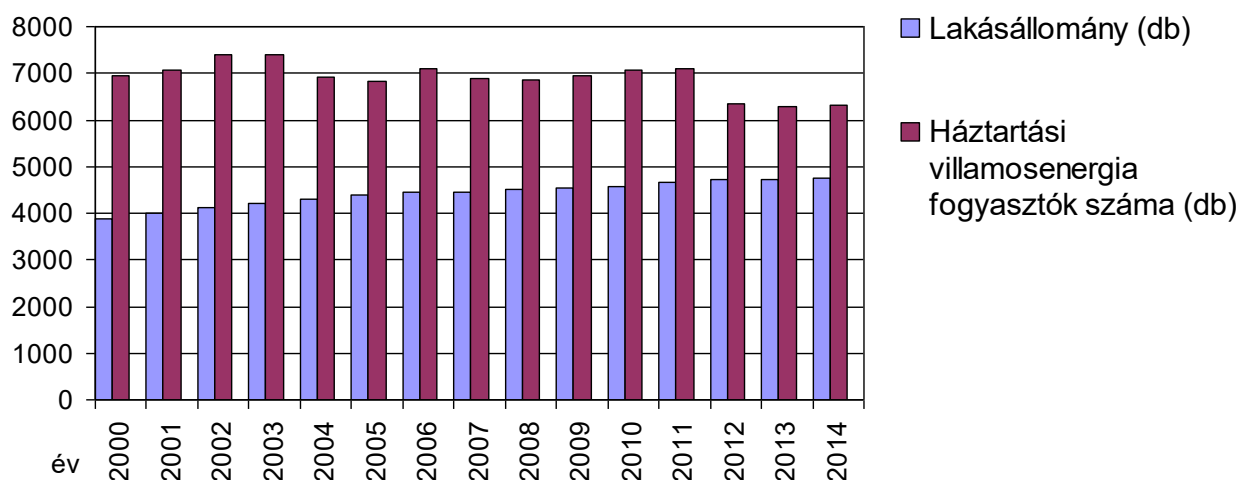
A két, vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását igény esetén lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórta, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 1960 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy több napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett hordó látható, amely jelzi a hasznosítás igényét.

### Villamosenergia ellátás

Törökbálint villamosenergia igényeit az ELMŰ Hálózati Szolgáltató Kft biztosítja.



K6. ábra: Villamosenergia ellátottság változása 2000-2014 között

Forrás: Ksh

A diagram jelzi, hogy mindenkor lényegesen nagyobb volt a villamosenergiát igénybevevők száma a lakásállománynál.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a lakásállományt meghaladja a villamosenergia ellátásban részesülők száma. A statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes és egyéb fogyasztókat is, így e vonatkozásban a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint, a lakásként használt ingatlanok ellátása műszaki szempontból megoldott. Törökbálint helyi

adottsága, hogy a korábbi zártkertek használati megváltoztatása, lakásként való igénybevétele településrendezési eszközök módosítása nélkül, az ingatlanok státuszának szabályozott megváltoztatás nélkül is zajlott. A volt zártkertes területeknek is, ahol azt igényelték és arra társulást szerveztek, a villamosenergia ellátást a szolgáltató kiépítette. Így nyúlt túl a villamosenergia ellátottság a ténylegesen lakásként regisztrált ingatlanokon.

Természetesen Törökbálinton is vannak fizetési hátralék miatt a fogyasztásból kizárt ingatlanok és vannak ingatlanok, amelynek tulajdonosai lemondták a villamosenergia szolgáltatás igénybe vételét, de ezek folyamatosan változnak, így településrendezési szempontból előfordulásuk irreleváns.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település lakossági villamosenergia fogyasztása 16630 MWh volt 2014-ben. Az egy lakásra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztása 219,9 kWh volt. Ez az érték jelzi, hogy a lakások felszereltségének még fejlesztése várható, s vele a háztartások további villamosenergia igény növekedése is prognosztizálható, különös tekintettel a klímaváltozás hatásait kompenzáló klímaberendezések alkalmazásának terjedésére.

### Villamosenergia hálózati rendszere

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Hálózati Szolgáltató Kft. Az ellátás bázisa korábban kizárólag a Budaörsi 132/22 kV-os alállomás volt, amelyet az utóbbi években a Diósi 132/22 kV-os alállomás, valamint a Biatorbágyi 132/22 kV-os alállomás egészít ki, amelyek betáplálása az egységes 132 kV-os főelosztó hálózatról biztosított. A Budaörsi alállomás és a Biatorbágyi alállomás betáplálása is a Tatabánya Bánhida és Kaszásdűlő alállomások között üzemelő, illetve a Diósi alállomás a Dunamenti Hőerőmű és Albertfalva alállomás között üzemelő kétrendszerű 132 kV-os hálózatról létesített bekötéssel megoldott.

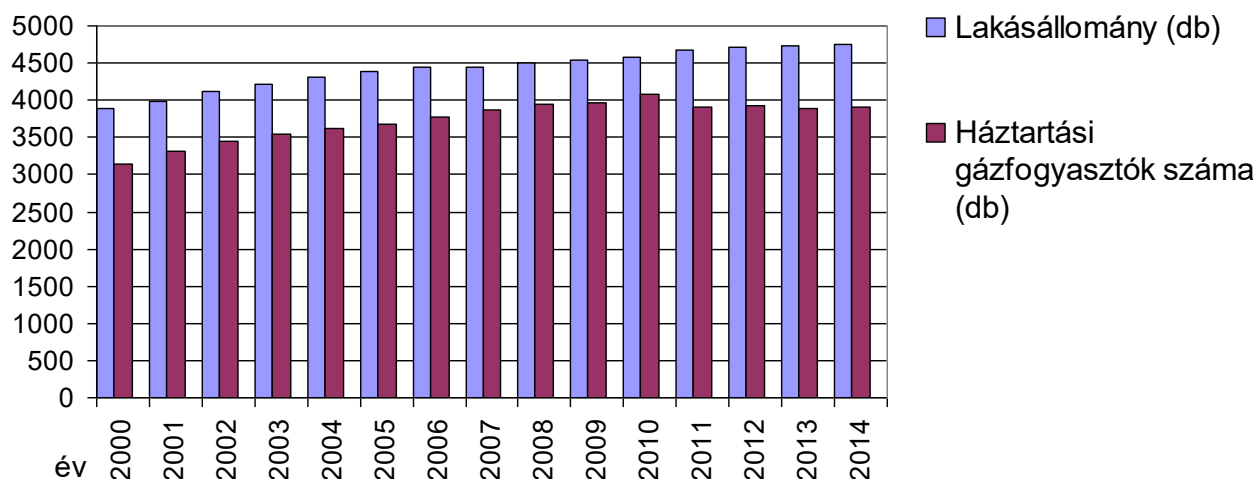
Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok biztosítják a térség, benne Törökbálint település ellátását is. A középvezetékű hálózatok fűzik fel és táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait, amelyek jellemzően oszlopállomások. A település központjában és az újabban épített iparterületeken, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági, vállalkozási területeken, lakóterületeken a hálózat már földkábelrel kivitelezve épült meg és azokon a területeken jellemzően nagyobb egységteljesítményű épített házas állomások üzemelnek.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kifesztésű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kifesztésű elosztásban az újabb ellátási körzetekben már a hálózatot földkábelbe fektetéssel építették. A lazább beépítésű, családi házas övezetben és az üdülőterületeken a kifesztésű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, léghébeles vagy szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kifesztésű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik. Önálló közvilágítási lámpatest csak a főút mellett, valamint az új gazdasági-vállalkozási területeken üzemel. A közvilágítás általánosan a közlekedés biztonságát és a közbiztonságot szolgálja.

### Gázellátás

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki. A település belterületén 120,5 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2014. január 1-én 3902 lakás, a lakásállomány 82,1 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra 3902 lakás hasznosította a földgázt, a lakásállomány 82,1 %-a vette igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

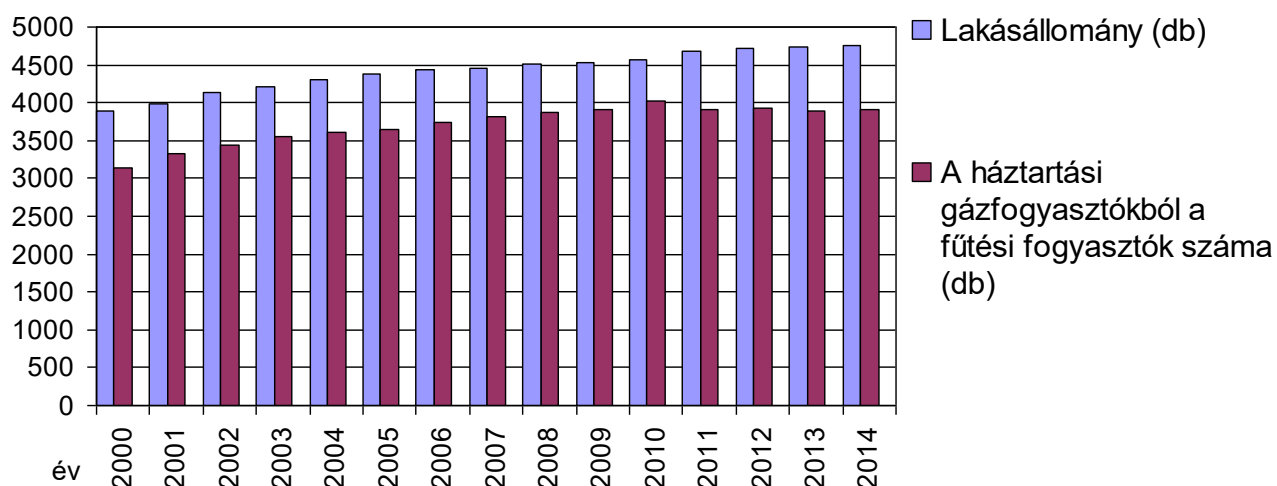


K7. ábra: Földgáz ellátottság fejlődése 2000-2014 között  
Forrás: Ksh

A diagram mutatja, hogy 2000-ben már 3146 lakás, az akkori lakásállomány 80,9 %-a rendelkezett vezetékes földgázellátással, 2015. január 1-én 3902 db lakás, a lakásállomány 82,1 %-a.

A diagram mutatja, hogy a lakásállomány növekedésével 2010-ig a földgáz igénybevétele, a földgáz ellátottság is szinte együtt emelkedett, de ez az együtt-haladás 2010-ben megszakadt, részben az új lakásépítéseknel nem minden építendő igényelte a földgázt, részben korábbi fogyasztók lemondtak a szolgáltatás igénybe vételéről.

A földgázbekötéssel a lakások automatikus üzemvitelű termikus energiaellátását valósították meg, csökkentve a jelentősebb környezetterhelést okozó hagyományos energiahordozó fűtési célú hasznosítását. Ezért hátrányos a földgáztüzelés igénybevételének elmaradása, mert a mikrokörnyezetben a levegőszennyezése a hagyományos tüzelőanyagok növekvő alkalmazása miatt romlik.



K8. ábra: A háztartási gázfogyasztók és fűtési gázfogyasztók aránya  
Forrás: Ksh

A háztartási gázfogyasztókból a fűtési fogyasztók száma 2015. január 1-én 3902 lakás, a lakás-állomány 82,1 %-a.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település lakossági gázfogyasztása 7014 ezer m<sup>3</sup> volt 2014-ben. A gázfogyasztók közül az egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás 149,8 nm<sup>3</sup>/hó, amelyből számolt csúcsigény átlagosan 0,8 nm<sup>3</sup>/h. Ez a mutató azt jelzi, hogy nem mindegyik gázfogyasztó háztartásban hasznosítják a gázt komplexen és ahol fűtésre is hasznosítják, ott is legfeljebb egy-egy gázkonvektort üzemeltetnek. Várható a gázfogyasztó ingatlanoknál a komfortigény

növekedése, a cirko rendszerű központi fűtések kiépítési igénye, terjedése és ez a földgáz fajlagos igénynövekedését fogja eredményezni.

### Földgázellátás hálózati rendszere

A település földgázellátásának szolgáltatója jelenleg a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft, de október 1-től már a Fővárosi Gázművek Zrt lesz. A település gázellátásának bázisa a Nagytétényi fennsíkon üzemelő átadó állomás, amelyből egy DN 400-as méretű acél, 8 bar-os vezetéken keresztül táplálják be a település gáznyomáscsökkentő állomásait. A településen a fogyasztók ellátására részben a nagyközép-nyomású vezetékről táplált körzeti nyomásszabályozókat üzemeltetnek, részben, a nagyobb gázfogyasztók számára, a nagyközép-nyomású hálózatról közvetlen építettek ki bekötéseket

A településen több irányban is áthalad a nagyközép-nyomású vezeték, amelynek nyomvonalát és biztonsági övezetének helyfoglalását a továbbtervezés során -mint korlátozó tényezőt- figyelembe kell venni.

A fogyasztók döntő hányadának az ellátása a körzeti nyomásszabályozóktól induló középnyomású elosztóhálózatról biztosított. Ezzel a településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása jellemzően telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A körzeti és a helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Meg kell említeni, hogy korábban a település keleti szélén dél-észak irányban áthaladt egy PB vezeték, amely a korábbi településrendezési eszközökben szerepelt, jelenleg már ilyen nyomvonalat a szolgáltatók nem tartanak nyilván. Mivel a nyomvonal földből való eltávolítása nem történt meg, a településrendezési eszközökben, mint üzemem kívüli vezeték feltüntetésre kerül.

### Táv hőellátás

Törökbálinton távhőellátás nem üzemel.

### Egyéb energiaellátás

A városban a vezetékes földgázellátással a lakásállomány 82,1 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. Ezzel a lakásállomány 17,9 %-ában ma is a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítják. Ezeknél az ingatlanoknál hőtermelésre a szén és a fa használata a jellemző, bár a vezetékes gázzal nem rendelkező területen a kistartályos PB gáz használata is előfordul.

Az egyéb energiahordozóval történő ellátást érintően meg kell említeni, hogy a háztartásoknak-üdülőknek szolgáltatott éves gázmennyiség az utóbbi tíz évben csökkent, 2000-ben 7062 ezer m<sup>3</sup>, (lakásonként átlagosan 187,1 nm<sup>3</sup>/hó), 2003-ig még növekvő trendű volt, így 2003-ban 9642 ezer m<sup>3</sup>, (lakásonként átlagosan 221,8 nm<sup>3</sup>/hó), majd ezt követően csökkenni kezdett. 2014-ben 7014 ezer m<sup>3</sup> (lakásonként átlagosan 149,8 nm<sup>3</sup>/hó). Ez a csökkenő tendencia jelzi, hogy egyre többen igyekeznek csökkenteni a gázfogyasztásukat. Az egyes gazdasági nehézségekkel küzdő ingatlan tulajdonosok a fenntartási költségeik csökkentése érdekében rákényszerülnek arra, hogy a gázfűtést részben, vagy időszakosan, ha az ingatlan alkalmas hagyományos energiahordozó hasznosítására, költségeik csökkentésére a termikus hőellátásukra földgáz helyett nem vezetékes energiahordozót is hasznosítsanak. Ezzel azonban a település környezetterhelését növelik.

### Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb

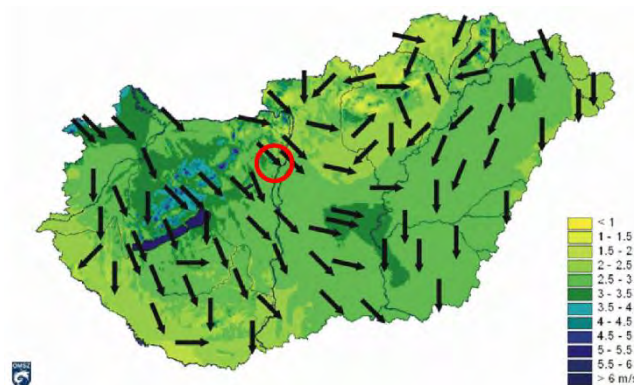
ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban is, így Törökbálinton is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és nem általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

### Szélenergia

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. A térképről is leolvasható, hogy Törökbálint és térsége nem fekszik a szélenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen, de hasznosítási lehetősége nem zárható ki.

Törökbálint területét érintő szél erőmű létesítési szándék jelentkezéséről nincs információ, de jelentkezése esetén célszerű a település egyéb fejlesztési szándékaival a megvalósítás lehetőségét összevetni.



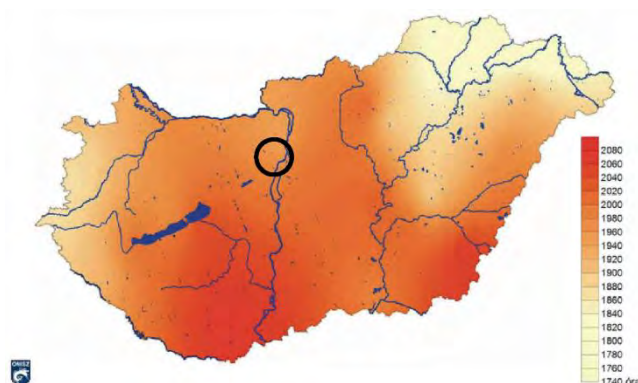
Az évi átlagos szélességek [m/s] és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)

Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)

### Napenergia

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Törökbálint területén körülbelül 1960 óra a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni, bár a globál-sugárzás 4400 MJ/m<sup>2</sup>.alacsonynak tekinthető.



Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján

Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)

Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel, napelemmel villamosenergia termelésre biztosított, de a hasznosításhoz szükséges beruházás megtérülését gyorsan nem lehet várni.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről.



### Vízenergia

Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások alkalmasak, így előfordulásuk Magyarország térképéről leolvashatók.

A térkép jelzi, hogy közüzemű szintű energiatermelésre alkalmas vízerőmű létesítésére Törökbálinton nincs lehetőség.



Kogutowicz K. Vízimunkálatok Magyarország területén, 1921  
(Kogutowicz két ábrája alapján szerk. Hajdú Zoltán)

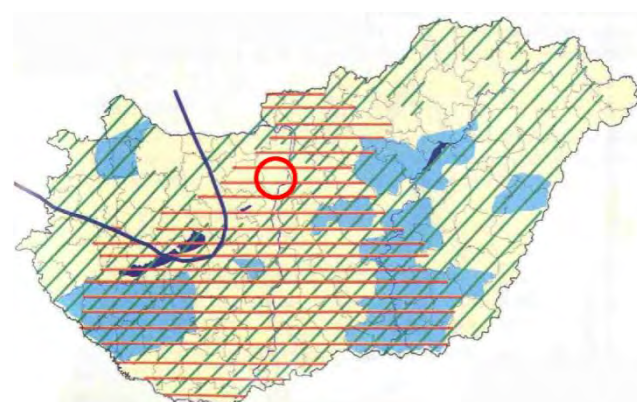
Forrás: Magyar Tudomány A Magyar Tudományos Akadémia lapja  
1999. augusztus Tudomány és politika a magyar századokban/ A magyarországi vízi energia hasznosításának száz éve

### Biomassza-biogáz

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, erdőgazdasági hulladékokból, energiaültetvényekből előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre egyaránt alkalmas, bioetanollá alakítva üzemanyagként hasznosítható.

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így Törökbálint területén is van lehetőség.

Az elégetése során a keletkező CO<sub>2</sub> miatt, azonban a számolni kell a környezetszennyezésre is. Így bár a biomassza hasznosítás lehetőségét Törökbálinton kizárni nem lehet, de megfontolandó, hogy az általa az épített környezetben jelentkező környezetterhelés növekedés felvállalható-e.



**JELMAGYARÁZAT**

	geo-villamoserőmű terület
	bioenergia-hasznosítási terület
	napenergia-hasznosítási terület
	szélenergia-hasznosítási terület

Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek

Forrás: Pylon Kft.

### Geotermikus energia

A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására felhasználható, geoeóomű segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas.

A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.

A térkép jelzi, hogy az ország területén hol lehet a termikus energia hasznosítását kedvezőbben megvalósítani.

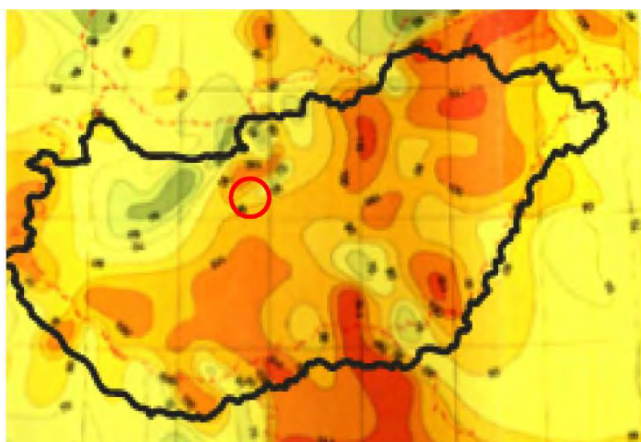


Magyarország 50 C-nál melegebb hővíz feltárására alkalmas területe  
Összeállította: Bélteky Lajos, Dr. Kőrössy László  
Felsőpannon alapján, 1962

Forrás: dr. Barótfi István Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó)  
Geotermikus energia – Magyarország 50 °C-nál melegebb hővíz feltárásának területei

A földhő hasznosítására Törökbálint területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

A térkép jelzi, hogy a termálvíz kivételére csak az alacsonyabb hőfoktartományú 40 °C alatti vízkészletből van reálisan lehetőség, amely energetikailag komplexebb hasznosításra lehetőséget nem ad.



Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőterképe (részlet)

Forrás: PannErgy, Portfolio.hu



Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása

Forrás: Pylon Kft. (Szerkesztette 2001-ben)

### Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott. A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energia ellátásuk pedig földgáz hasznosításával biztosított, helyi hőbázis segítségével.

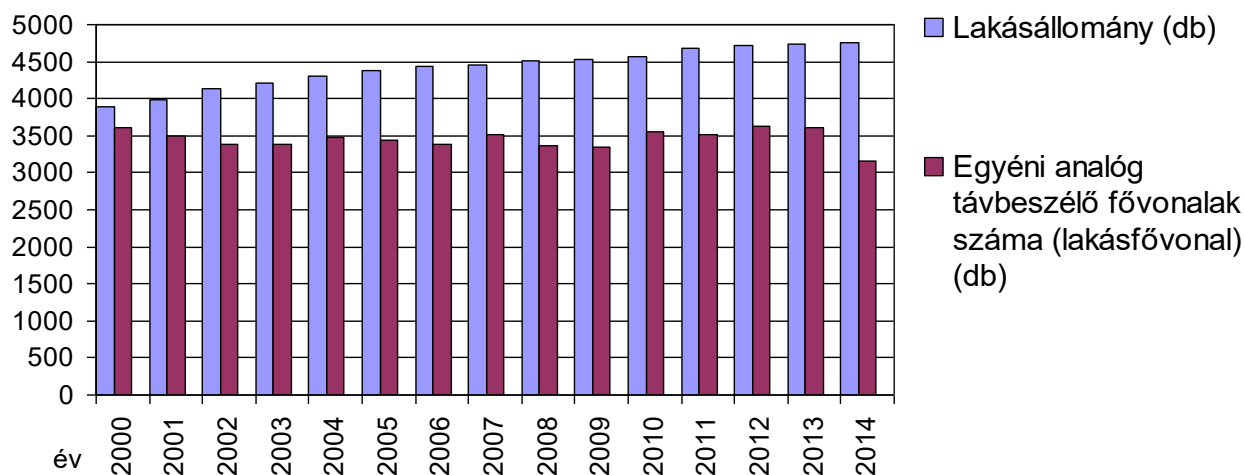
Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások előfordultak, de az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosítására is több beruházás történt (Bóbita Óvoda, Bálint Márton Iskola és Sportközpont).

### I.16.3. Elektronikus hírközlés

#### Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 32-es biatorbágyi primer központ Törökbálint vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 23-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózata kiépült, a kiépítés eredményeként 2000-ben már 3608 db egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 92,8 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 3164 egyéni lakásvonal üzemel, az ellátottság ezzel 66,6 %, de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.



K9. ábra: Lakásfővonalak száma

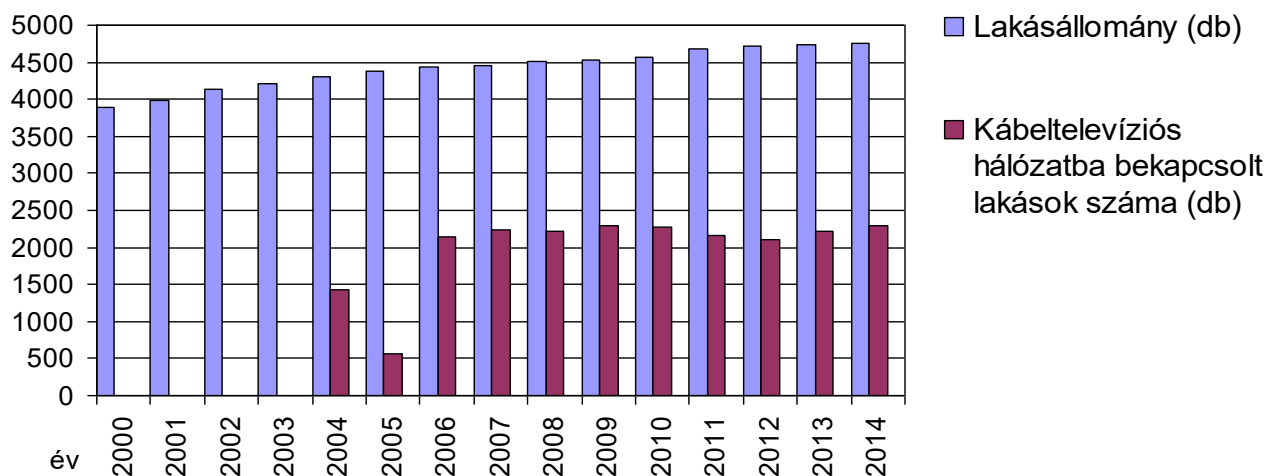
Forrás: Ksh

Jelenleg 3164 egyéni lakásfővonal üzemel, ez a jelenlegi lakásállomány 66,6 %-os ellátottságát jelenti.

A statisztikai nyilvántartás szerint a településen 6 db nyilvános távbeszélő állomás üzemel.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A településen a kábel TV szolgáltatás kiépült.



K10. ábra: Kábeltelevíziós ellátottság

Forrás: Ksh

Jelenleg 2294 lakás kapcsolódik a kábeltelevíziós hálózatba, ez a jelenlegi lakásállomány 48,3 %-os ellátottságát jelenti.

A településen a minőségi műsorvétel lehetőségére kiépítették a kábel TV hálózatot is, amely az ellátást 2003-ban kezdte el. Jelenleg a lakásállomány közel fele veszi igénybe a vezetékes műsorelosztás szolgáltatását.

### Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

A vezeték nélküli szolgáltatással kapcsolatban meg kell említeni, hogy Törökbálint területe felett több mikrohullámú összeköttetés halad át. Ezek a mikrohullámú összeköttetések elméletileg magassági korlátozást okoznak. Jellemzően azonban lényegesen magasabban haladnak, mint a megengedett beépítés építmény magassága, így valós korlátozást nem jelentenek.

### Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a közelmúltban elfogadott 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni kellene a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező konfliktusok feltárhatók legyenek.

Az NMHH azonban a hálózatengedélyesekről nyilvántartást nem vezet, csak a szolgáltatási jogosultsággal rendelkezőkről, amelyek közül saját kiépített hálózattal csak néhány rendelkezik, a többi bérelt hálózaton keresztül vállalja a szolgáltatást. A településrendezési eszközökben csak azok lennének fontosak, akiknek helyfoglalási igényük van, de azok nyilvántartás nincs. A szolgáltatás engedélyesek nagy száma a közvetlen elérést tervezői oldalról nem teszi lehetővé, így azoknak csak a felsorolására van lehetőség.

Hangsúlyozni kell, hogy a szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, de a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

Törökbálint területén 62 **vezetékes távközlési szolgáltató** áll rendelkezésre az ágazati nyilvántartás szerint:

2016.08.12. szerinti állapot

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	ACE TELECOM Telekommunikációs és Informatikai Szolgáltató Kft.	2009.07.10.
2	2	ACN Communications Hungary Kft.	2011.04.27.
3	5	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2009.11.26.
4	6	ATésT Globális Hálózati Szolgáltatások Magyarország Kft.	2011.03.18.
5	8	BORSODWEB Internet Szolgáltató Kft.	2011.10.27.
6	9	BT Limited Magyarországi Fióktelepe	2006.09.05.
7	11	Calgo Kft.	2014.08.26.
8	12	Calltivation Ltd.	2013.10.31.
9	14	Comtest Technikai és Ügyvitelszervezési Kft.	2011.07.05.
10	17	Corvus Telecom Informatikai és Távközlési Kft.	2013.09.25.
11	18	Cost Consulting Szolgáltató Kft.	2008.10.07.
12	19	Cost Consulting Szolgáltató Kft.	2015.04.01.
13	21	DRÁVANET Internet Szolgáltató Zrt.	2009.05.18.

14	22	EnterNet 2001 Számítástechnikai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2006.12.01.
15	23	Ephone Schweiz GmbH.	2015.06.17.
16	24	EQNet Infokommunikációs Zrt.	2005.06.07.
17	25	ES Innotel Kft.	2015.07.21.
18	27	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2004.08.01.
19	29	GTS Hungary Távközlési Kft.	2002.11.01.
20	31	Hungária Informatikai Kft.	2012.10.11.
21	32	H1 Telekom Távközlési és Kereskedelmi Kft.	2003.09.21.
22	33	Interoute Magyarország Távközlési Kft.	2014.05.02.
23	34	Invitech Megoldások Zrt.	2016.07.01.
24	36	Invitel Távközlési Zrt.	2002.02.01.
25	37	Invitel Technocom Távközlési Kft.	2009.06.01.
26	38	IP-Telekom Informatikai és Távközlési Kft.	2010.10.01.
27	40	ITSource Informatikai és Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2011.07.01.
28	42	i3 Rendszerház Informatikai Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.04.01.
29	44	KFL-NETWORKING Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.01.01.
<b>30</b>	<b>49</b>	<b>Magyar Telekom Távközlési Nyrt.</b>	<b>1992.02.13.</b>
31	52	Microsystem Kecskemét Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.12.01.
32	53	Mikroháló Távközlési, Szolgáltató Kft.	2006.05.04.
33	54	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.	2004.03.01.
34	55	MVM NET Távközlési Szolgáltató Zrt.	2016.05.01.
35	56	Net-Connect Communications SRL	2015.06.01.
36	57	Netfone Távközlési Szolgáltató Kft.	2008.08.01.
37	58	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01.
38	59	Net-Portal Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2009.10.01.
39	60	NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2012.04.01.
40	61	NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2012.04.01.
41	62	Nordtelekom Távközlési Szolgáltató Nyrt.	2006.02.21.
42	63	N-System Távközlési Szolgáltató Kft.	2007.08.20.
43	65	On Line System Informatikai és Tanácsadó Kft.	2006.04.10.
44	66	Opennetworks Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2005.09.19.
45	67	PIVo Telecom Kft.	2015.07.13.
46	68	Printer-fair Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.11.15.
47	69	PR-TELECOM Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	2010.05.02.
48	70	Rendszerinformatika Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	2011.05.15.
49	72	R-Voice Hungary Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.09.01.
50	75	Symlink Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2010.10.01.
51	76	Tarr Építő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2006.07.18.
52	77	Telefonica International Wholesale Services Hungary Kft.	2011.06.01.
53	78	TEL2TEL Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2015.07.03.
54	79	UPC DTH S.á.r.l.	2015.05.27.
55	80	Venien Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2009.07.23.
56	83	Virtual Call Center Telekommunikációs és Szolgáltató Kft.	2008.03.15.
57	84	Virtual Communications Kft.	2016.02.01.
58	86	VNM Zrt.	2012.09.10.
59	87	Xyton Kft.	2006.10.08.
60	88	Zalaszám Informatika Kft.	2011.06.15.
61	89	4VOICE Távközlési Kft.	2006.12.01.
62	90	42NETMedia Szolgáltató Kft.	2015.05.01.

Törökbálint területén kiépült a kábel TV hálózat. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 7 vezetőes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

Ágazati nyilvántartásban szereplő vezetékes műsorelosztó szolgáltatók:

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2013.03.25.
2	2	EuroCable Magyarország Kábeltelevíziós, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2015.10.16.
3	3	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2011.10.01.
4	4	Invitech Megoldások Zrt.	2016.07.01.
5	5	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	2006.11.06.
6	6	M7 Group S.A.	2014.03.01.
7	7	<b>PR-TELECOM Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.</b>	<b>2003.06.16.</b>

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 10 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

Ágazati nyilvántartásban szereplő vezeték nélküli mobil szolgáltatók:

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	Agnátus-Pont 2004 Távközlési Szolgáltató Kereskedelmi és Ipari Kft.	2013.02.14.
2	4	<b>Magyar Telekom Távközlési Nyrt.</b>	<b>1993.11.04.</b>
3	5	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01.
4	6	NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2011.10.06.
5	8	Stratos Wireless Inc.	2006.05.08.
6	9	Telefonica International Wholesale Services Hungary Kft.	2011.06.01.
7	10	Telenor Magyarország Zrt.	1994.06.16.
8	11	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2014.11.10.
9	12	Vodafone Global Enterprise Limited	2011.12.14.
10	13	Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.	2002.07.16.

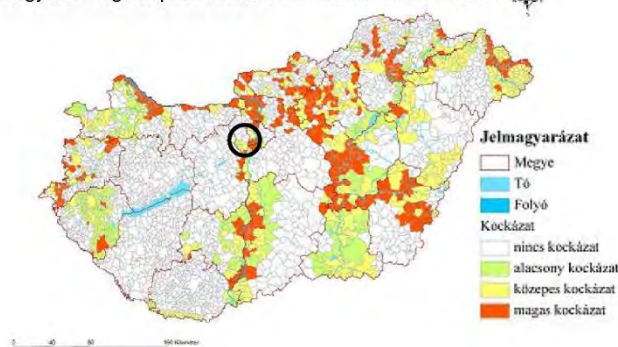
Az internet-előfizetések száma 2014-ben 3249 db volt.

## I.16.4. Árvízvédelem

Törökbálint települést a vízügyi ágazat, árvízvédelmi beavatkozást igénylő települések között nem tartja nyilván, nagyvízi mederrel nem érintett.

A hirtelen érkező nagy intenzitású és hosszabb ideig tartó csapadék okozhat helyi vízelöntést, vízkár „árvízi” eseményt. Ilyen területek a városban a Téglagyári utcában a 3 patak összefolyása. Az így jelentkező vízkár azonban nem igényel „árvízvédelmet”, nagy valószínűséggel a vízelvezető rendszer kialakításának és annak karbantartásának megoldásával kezelhető.

Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása



Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása

Forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban <http://www.vedelem.hu>

A villámárvíz-veszély mértékére a katasztrófavédelem készített térképet, aszerint a település villámárvízi kockázati besorolása magas kockázatú.

Magyarország településeinek villámárvízi kockázati besorolása



Magyarország településeinek villámárvízi kockázati besorolása

Forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban <http://www.vedelem.hu/>

### Vízrajzi veszélyeztetettség

A települést magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján megállapítható, hogy Törökbálint települést nem érinti a nagyvízi meder, így árvízi elöntéssel sem érintett. Továbbá rendszeresen belvízjárta területet sem tartanak nyilván, így belvízzel veszélyeztetett területek sincsenek.

### Árvízveszélyes területek

A települést nem érinti nagyvízi meder, így árvízi veszélyeztetés nincs.

A szélsőséges csapadékesemények hatására előforduló „árvízi” elöntés „villám-árvíz” a vízelvezető rendszer megfelelő kiépítésével, fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.

A Hosszúréti-patak vízgyűjtő területének megnövekedése a vízvásztó vonalak elmozdulását jelentené, de erre utaló információ nem került elő a javítás során. A vízgyűjtő területen a burkoltsági fok emelkedett, ami a csapadékvizek lefolyásának az ütemét fokozta, így a változatlan méretű vízgyűjtő területről intenzívebben összegyűlő csapadékvíz "villám-árvízi" eseményt generál.

### Belvízveszélyes területek

A belvíz-veszélyeztetettség sem érinti a települést. Ami persze nem jelenti, hogy a település mélyvonalain nem állhatna meg a víz, de az vízrendezéssel elvezethető, nem tartozik a belvízzel veszélyeztetett területek közé.

### Mély fekvésű területek

A településen vannak mély fekvésű területrészek, amelyek a topográfiai adottságok mellett, a természet alakította mélyvonalak mentén alakultak ki, illetve a viszonylag síkföldrajzi fekvésen belül is mélyebben fekvő településrészek. A település mély fekvésű területein, ha annak geológiai adottsága miatt kellő szikkasztó képességgel nem rendelkezik, vagy közel a talajvízszint a mély fekvésű területen összegyűlő csapadékvíz rövidebb-hosszabb ideig megállhat. A mély fekvésű területen, ha rövidebb-hosszabb ideig megmarad a víz, az még nem minősül belvízzel veszélyeztetett területnek, mivel mély fekvésű terület megfelelő vízrendezésével a vízállásossága kezelhető.

A mély fekvésű területről a vízelvezetést a csapadékvíz elvezetés rendezésének keretében kell megoldani, hogy indokolatlanul ne alakuljon ki vízállásos terület.

A mély fekvésű területet viszont célszerű a felszíni- és csapadékvíz gyűjtésben igénybe venni. A vízelvezetés rendszerében víz visszatartásban a mély fekvésű terület szerepet tölthet be, kisebb földmunkával lehet

víztározóként, záportározóként hasznosítani. Ez esetben célszerű területét vízgazdálkodási területté átminősíteni. Az így kialakításra kerülő tavaknál a vízutánpótlás megoldásáról is gondoskodni kell, hogy elkerülhetők legyenek a terület környezetét terhelő káros hatások (szúnyog-tanya kialakulás) előfordulása.

Törökbálint vízvezetés szempontjából befogadó hiányos, illetve a befogadásra rendelkezésre álló Hosszúréti-patak korlátozott szállító kapacitása, ezért kézenfekvő a mélyfekvésű területeket vízvisszatartásra záportározóként használni, amelyekre már több tanulmány is készült.

## Árvíz- és belvízvédelem

A településen a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint árvízi veszélyeztetéssel terhelt terület rész nincs, így vízügyi szintű árvízvédelemre szükség nincs. Belvízzel veszélyeztetett terület sincs így belvízvédelmi feladatokat sem várhatók.

Az „árvízi esemény”-nek tekinthető villámárvíz előfordulása kapcsán jelentkező vízelöntés kezelésére a település katasztrófavédelmi terve ad megfelelő utasítást.



Nagyvízi meder területe



Nagyvízi meder területe  
Forrás: OTRT 3/8 melléklet



Nagyvízi meder övezete



BATrT Területrendezési tervén ábrázolt nagyvízi meder övezete  
Forrás: BATrT 3/17 melléklete

Viszont Törökbálinton is az előforduló vízelöntések, vízállások döntő hányada nem árvízi, vagy belvízi eseményként jelentkezik, hanem a szélsőséges csapadékesemények okozzák, amely a vízvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származik. Ezeknek az elöntéseknek a kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár elhárítása „árvízi” esemény a helyi katasztrófavédelem és az önkormányzat feladata.

## Egyéb tevékenységből adódó korlátozások

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

### 1. Vízellátás szolgáltatási területén

- regionális vízvezeték
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

### 2. Szennyvízelvezetés

- Törökbálinti Szennyvíztisztító Telep és 150 m-es védőtávolsága
- Budaörsi Szennyvíztisztító Telep és 500 m-es védőtávolsága
- gerinc szennyvízgyűjtő vezeték és szennyvízátemelő műtárgyai, azok 20 m-es védőtávolsága

### 3. Csapadékvíz elvezetés



- önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló vízfolyások, árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval
- állami kezelésű felszíni vízrendezést szolgáló patakok, vízfolyások, csatornák és azok menti 6 m-es meder-karbantartási sáv fenntartásával
- víztározásra alkalmas területek

#### 4. Energiaellátás

##### Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonal, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete

##### Földgázellátás

- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete
- nyomáscsökkentő állomások
- üzemén kívüli felhagyott PB nyomvonal

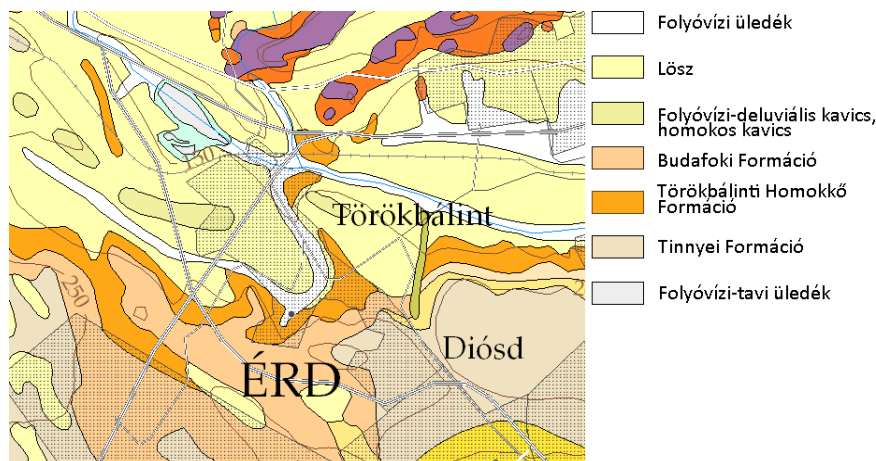
#### 5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók antenna építményei
- mikrohullámú összeköttetés nyomvonal

## I.17. KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS) VIZSGÁLATA

### I.17.1. Talajvédelem

A térség legelterjedtebb talajtípusa a löszös üledékeken képződött, vályog mechanikai összetételű barnaföld, a medencében az öntés és a réti talajok a legjellemzőbbek. A barnaföldek vízgazdálkodása kedvező, jelentős hányaduk szőlőként és gyümölcsösként hasznosított.



KÖR1. ábra: Törökbálint földtani adottságai

Forrás: Magyarország földtani térképe M=1:100 000 – MÁFI 2005.

A település termőterületeiről általánosságban elmondható, hogy a nagy heterogenitású dombvidéki területen nagy változatosságot mutatnak a talajok meghatározó tulajdonságai. A belterülettől keletre Budaörs irányba eső területeken a gyenge termékenységű, gyenge minőségű talajok a jellemzők, míg a belterülettől nyugatra Biatorbágy irányába a termőföldek minősége változatos, a helyi adottságoktól függően a megfelelő minőségűtől az igen gyenge talajokig terjednek. A dombvidéki jellegből adódóan nagymértékű az erózió, a minőséget rontó talajhibák közt a mészfelhalmozódás érdemel említést. A kedvezőtlen folyamatok tovább fokozódhatnak a helytelen talajhasznosítás következtében, ezért a talajvédelemre fokozott gondot kell fordítani.

A településre ez idáig átfogó talajvizsgálat nem készült. Talajterhelés szempontjából problematikus térségek:

- A Hosszúréti-patak partján a Budaörsi szennyvíztisztító szomszédságában a 80-as évek elejéről származó, nehézfémeket is tartalmazó szennyvíziszap található. A szennyvíztisztító bezárásával gondoskodni kell a terület rekultivációjáról, amelynek finanszírozása Budaörs és Törökbálint feladata lesz majd.
- A Tétényi fennsíkon a volt Mechanikai Művek évtizedes tevékenységének romjai, nyomai (nehézfém szennyezés, elhagyott szemét) terhelik a környezetet.
- A volt laktanya területe, mint potenciálisan szennyezett terület.
- A közcsontra hálózatra nem kötött ingatlanok Pistály területén, a szennyezésre érzékeny karszterületek térségében.

Potenciális szennyező forrásként értékelhetők:

- lakossági szennyvízszikkasztók;
- illegális szennyvíz elhelyezés;
- szennyezett csapadékvíz beszivárgás;
- illegális hulladéklerakás;
- műtrágya, növényvédő szerek túlzott bemosódása;
- forgalmas utak mentén kiülepedő szennyezőanyagok (cink, réz és kadmium) és só bemosódás;
- a város ipari üzemai.

## I.17.2. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

### Felszíni vizek

A Tétényi-fennsík kistáj száraz, egész évben vízhiányos terület, így nyáron gyakran kiszáradnak a vízmedrek, jelentősebb vízhozamokat csak havas tél utáni olvadáskor vagy ritka esőzések után vezetnek. Földtani felépítését tekintve triász karbonátos alaphegységen miocén homokos kavics, szarmata mészkő található. E kőzet típusok jó vízáteresztő képességűek, így felszíni vízfolyásait is főként a csapadék által pótolta talajvíz táplálja (kisebb mértékben a bevezetett csapadékvizek).

A település legjelentősebb felszíni vízfolyása a Hosszúréti-patak, amely kb. 10 km hosszan szeli át Törökbálintot. A település területén torkollanak a patakba a Törökbálinti-patak és a Budakeszi-árok vízfolyások. A település legnagyobb állóvize a Hosszúréti-patak által táplált, 25 ha nagyságú Törökbálinti-tó, amelyet a víztározó funkció mellett horgászati célokra hasznosítanak. Kisebb időszakos állóvizek a Törökbálinti-patak mentén találhatóak, továbbá a volt agyagbánya területén kialakult tó érdemel említést. A Budakeszi-árok a Hosszúréti-patak legnagyobb mellékága, a torkolatban nagyobb vízhozamú, mint a főág, de a vízhozam jelentős hányada nem megfelelően tisztított szennyvíz.

A patak völgy korábban beépítetlen területei nem véletlenül maradtak hasznosítatlanul évszázadokig, ugyanis ezek többnyire vizenyős területek, s a magas talajvízszint miatt nem volt célszerű a beépítésük. A Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén fekvő települések térségében megszorodott zöldmezős beruházások és a lakosság fokozott növekedésével, valamint az autópálya építések, bővítések nyomán a patakba újabban bevezetett, illetve bevezetendő vízmennyiség annyira megnőtt, hogy a számítások a patak alsó (fővárosi) szakaszának szelvényét elégtelennek találják a különböző ágakon leérkező víz fogadására. A lefolyás lassítására tározók létesítése szükséges, azonban egyre nehezebb még beépítetlen tározóteret találni. A Hosszúréti-vízrendszeren szükséges és lehetséges megoldások feltárására hatástanulmány készült. A tervezett víztározók közül már több meg is valósult, ilyen az M7 melletti és a Csiki pusztai tározó.

A felszíni vízfolyások minőségéről nincsenek rendszeres, megbízható mérési adatok. Legutóbb 2012-ben az Önkormányzat megbízására végeztek átfogó vízminőség vizsgálatot a Hosszúréti-patakon. Az akkori mintavételi eredmények alapján a patak vízminősége egy-két szervesen komponenszt leszámítva megfelelő volt, friss szennyvízbevezetésre utaló magas ammónia-tartalmat nem mutattak ki a mintákból. A Törökbálinti-tó utáni szakasz mintáiban volt tapasztalható magas érték a szulfát és a klorid (sóképző ionok) vonatkozásában. Ennek oka lehet a Törökbálinti-tó horgászata során felhasznált beetetőanyag bomlásából származó szervesanyag terhelés, vagy esetlegesen a Törökbálinti tótól északra elhelyezkedő iparterület csapadékvíz elevezetése. Egyes pontokon mért magas szulfáttartalom eredhet a téglagyár bányájából származó csapadékvizekből is, míg a kimutatható nitrát terhelés valószínűsíthetően a régi emésztőkőből származó talajterhelés eredménye.

A Törökbálint területén működő szennyvíztisztító telepek tisztított szennyvizeinek befogadója a Hosszúréti-patak. A budaörsi szennyvizek a fővárosi központi szennyvíztisztítóba történő vezetésével a Budaörsi SZVTT hamarosan bezárásra kerül. A beruházás megvalósulását követően az évente mintegy 11 millió m<sup>3</sup>/év tisztított szennyvíz nem fogja tovább terhelni a patakot. A törökbálinti szennyvíztisztító a megvalósult fejlesztések, és kapacitásbővítés révén hosszabb távra biztosítja Törökbálinton a jó tisztítási fokú szennyvízkezelést.

### Felszín alatti vizek

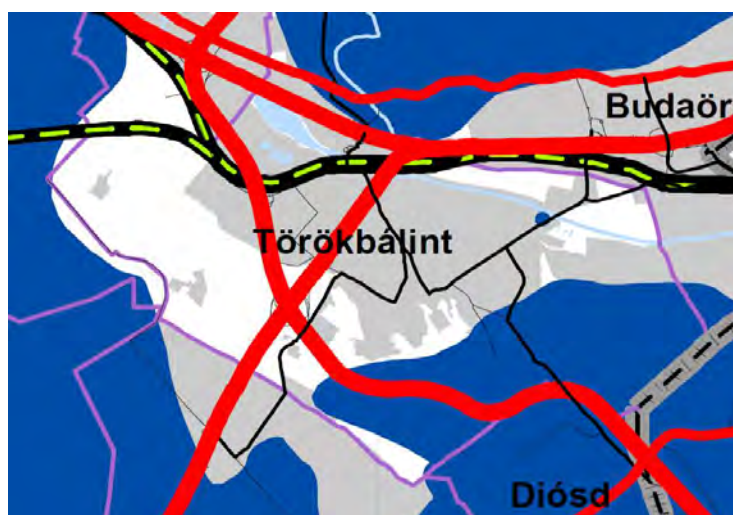
A felszín alatti víz állapota szempontjából Törökbálint a „fokozottan érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint ezen belül „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”. E besorolást elsősorban nyílt karszt területeinek köszönheti, továbbá a város területét érinti a sérülékeny földtani környezetű Diósd Községi Vízmű vízbázis előzetesen meghatározott hidrogeológiai „B” védőterülete. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján, a település

nitrátérzékeny területen fekszik, ezért a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok betartása kötelező.

A Tétényi-fennsíkon a lehulló csapadék nagyrészt beszivárog a felszínen levő mészkőbe egészen a miocén vízzáró agyagrétegig. Mivel a fennsík területén a felszínen vízzáró képződmények nincsenek, a csapadékvíz a különböző eredetű szennyeződések is bemossa. Korábban nagy terhelést jelentett az Iparterület (volt Mechanikai Művek) jelentős mennyiségű szennyvizének évtizedekig történő szikkasztása.

A település belterületén a csatornahálózat kiépítettsége 100%-osnak tekinthető, míg a rákötöttség jelenleg kb. 80%-os. A csatornahálózat nincs kiépítve a külterület jelentős kiterjedésű és beépítettségű volt zártkerti területein (Pistály). Az egyedi szennyvízszikkasztók jelentős környezeti veszélyforrást jelentenek a felszín alatti vizekre nézve, ezért kiemelten fontos a közműves szennyvízelvezetésnek, valamint a csapadékvíz elhelyezésének, elvezetésének megfelelő, környezetet nem szennyező módon történő megoldása.

Vízbeszerzési szempontból a karsztvíz-készlet nem vehető igénybe, mivel a vízminőség nem mindenütt megfelelő. A térségben csak a talajvízkészlet és a miocén rétegvíz áll rendelkezésre korlátozott mennyiségben. Jelenleg a település ivóvíz ellátása az érdi központú regionális vízműről történik.



KÖR2. ábra: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete  
Forrás: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve, 2011

### I.17.3. Levegőtisztaság-védelem

A 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 2. számú melléklete szerint Törökbálint az 1. légszennyezettségi zónába (Budapest és környéke) tartozik, ahol a nitrogén-dioxid, szálló por és benz(a)-pirén légszennyezőanyag koncentrációja tekintetében a túrértéket meghaladó szennyezésekkel kell számolni.

A város levegőminőségét a háttérszennyezettség, valamint a térségben található légszennyező források együttes hatása határozza meg, amit nagyban befolyásolnak a domborzati és aktuális meteorológiai viszonyok. Az uralkodó szélirány alapján a településre érkező levegő az M1 autópálya és M0 autópálya, illetve a budaörsi raktárváros felől érkezik.

A településen automata légszennyezettségi mérőállomás nem található, az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózatnak állomása legközelebb a 6-7 km-re Budapest XXII. kerület Rózsakert lakótelepről szolgáltat rendszeres immisziós adatokat. Az önkormányzat megbízásából 2012-ben elvégzett alkalmi levegőminőségi vizsgálatok alapján a két mérési ponton (Köztársaság tér 8.; Kazinczy Ferenc utca 1.) a környezeti levegőben a szennyező anyagok koncentrációja határérték alatt maradt. A Köztársaság téren határérték közeli porkoncentrációt mértek, amelynek oka nem ismert, de nagyban befolyásolhatta a száraz időjárás.

Törökbálint közigazgatási területén a következő tényezők okoznak levegőterhelést:

- közlekedés – gépjárműforgalom (átmenő forgalom, és környező főutak),
- ipari-gazdasági tevékenység,
- hőenergia ellátás (lakosság, telephelyek),
- mezőgazdasági területek felszínéről származó ülepedő porszennyezés,
- környező területek háttérszennyezése (százhalombattai MOL Rt Dunai Finomító és a Dunamenti Erőmű).

A településen 3 autópálya halad keresztül (M0, M1, M7) ezek légszennyező hatásairól pontos mérések hiányában nem áll rendelkezésre megbízható információ. Az autópályák nyomvonalai és a beépített területek között többnyire nincs meg a szükséges védőtávolság, ezért a gépjármű forgalom okozta légszennyezés terhelés – különösen az autópályákkal szomszédos területeken – komoly problémát jelent. A város és Budapest között jelentős az ingázásból adódó személygépjármű forgalom is, ami tovább növeli a közlekedési eredetű légszennyezést.

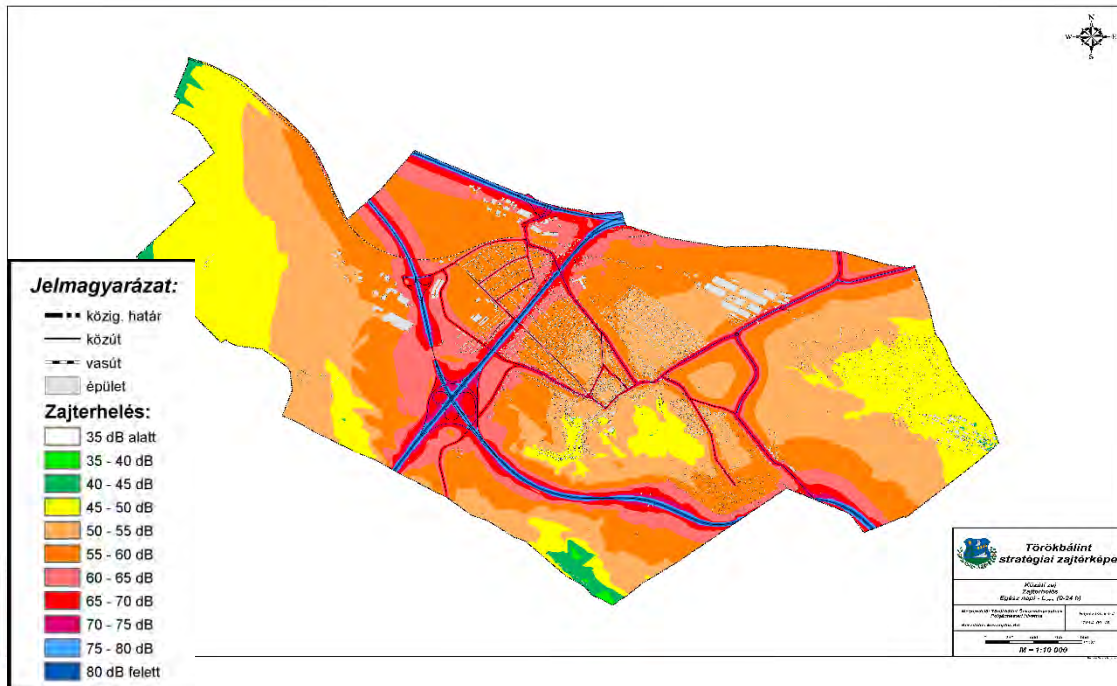
A település környezetében jelentős légszennyező anyag kibocsátást okozó ipari tevékenység nincs. Az É-Ény-i irányban lévő ipari parkokban a jelenlegi tevékenység főként a raktározás (DEPO), kisebb mértékben gyártás (pl. Schöller). A téglagyárral kapcsolatos lakossági panaszok száma korábban csökkent, a hatóság által 2008-ban végzett mérések határérték túllépést nem állapítottak meg. A helyben működő vállalkozások helyhez kötött légszennyező pontforrásai határérték alatti kibocsátásra méretezettek, csak így kaphatnak engedélyt. A kereskedelmi- és szolgáltató egységek, üzemek, raktárak esetenként a lakóterületektől is csak néhány száz méterre vannak, s mivel nagy a személyi és áruforgalmuk, az ebből eredő légszennyezőanyag kibocsátás kihat a város levegőminőségére.

A lakossági gázellátási program gyorsütemű megvalósításának eredményeként a településen a hőenergia termelés során jelentős mértékben csökkent a kén-dioxid és a szilárd légszennyező anyag kibocsátás.

#### 1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés

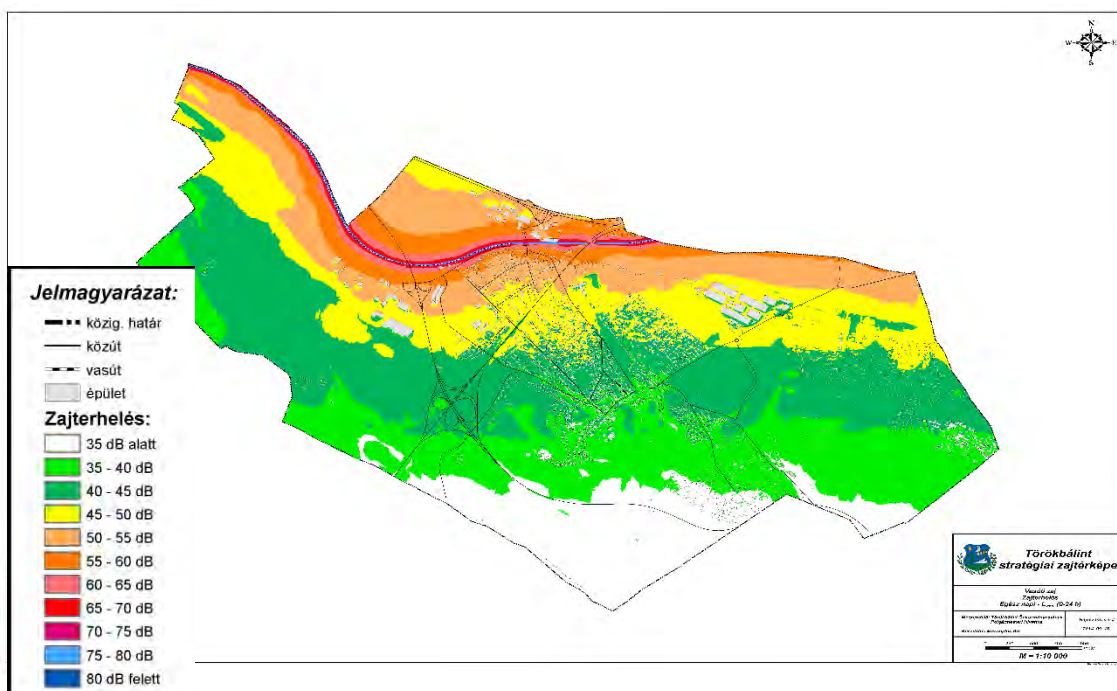
Törökbálint zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a város által 2014-ben elkészített stratégiai zajtérkép szolgáltatja. A zajtérkép alapján megállapítható, hogy a város közútvonalai, a várost átszelő autópályák közelében, a vasúti fővonal mentén tapasztalható a legnagyobb zajterhelés. Néhány fontos útvonal környezetében (M7 autópálya) az Lden zajterhelési szint 70 és 75 dB között van, azaz a terhelés a megkívánt értéknél (63 dB) 7-12 dB-el nagyobb. Jogszabály szerint azonban csak akkor kötelesek az autópálya üzemeltetője intézkedéseket tenni a zajcsökkentés érdekében, amennyiben a határérték túllépés a jogszabályban meghatározottak szerint jelentősnek minősíthető. Tovább rontja a város zajterhelésének megítélését, hogy az éjszakai és nappali zajszintek közötti különbség a nagyobb forgalmat lebonyolító utak egy részénél csak 3-5 dB, vagyis az éjszakai zajterhelés szintje ezen helyeken jellemzően a határértéket meghaladó. A probléma orvoslására a stratégiai zajtérképre épülő intézkedési terv a problémás utakon éjszakai sebességkorlátozás bevezetését tűzi ki célul.

A zaj határérték-túllépés mértéke jelentős továbbá a város főútjai, átmenő forgalmat lebonyolító útszakaszai mentén (Raktárvárosi u., Géza fejedelem u., Bajcsy-Zsilinszky u., Szent István u.). Ugyancsak kedvezőtlen a helyzet azokon a helyeken, ahol a domborzati viszonyok miatt nagyobb motorteljesítményre, illetve fékezésre van szükség (pl. Kápolna u.). Az autópályák, autóút környezetében a magas zajterhelés nem csak a nagy forgalom, hanem a sebesség és az emelkedő következménye is (pl. M7). Kedvező helyzet, hogy az autópálya mindkét oldala jellemzően zajvédő fallal ellátott, aminek hatása a stratégiai zajtérképen – a kötelezően előírt 4 m-es számítási magasság miatt – nem jelentkezik domináns, karakteres módon. Általánosan kedvezőtlennek mondható adottság az „ingázó” forgalom, amely főleg a kora reggeli, és a késő délutáni időszakban emeli meg a terhelést. E tekintetben kedvezően hatott a település belső forgalmának alakulására az M1-M7 autópálya - Raktárvárosi út kapcsolat kiépítése.



KÖR3. ábra: Törökbálint stratégiai zajtérképe – közúti közlekedés - Lden  
Forrás: Enviroplus Kft., 2014.

A Budapest-Hegyeshalom vasútvonal mentén jelentkező zajterhelés a nagy éjszakai teherforgalomnak köszönhetően az éjszakai időszakban jelentősebb, csaknem 3 dB-lel haladja meg a nappali időszakban fellépő zajterhelést. Kedvező a szakasz felújításakor megépült zajárnyékoló fal, így a magas zajszint csak kisebb védendő területet, illetve ennek lakóházait terheli az Őrház utca mentén. Azonban az egész várost figyelembe véve sem a vasúti közlekedés, sem pedig az üzemi zajforrások nem okoznak nagy védendő területet, nagyszámú lakosságot érintő zajterhelést – legalábbis a közúthoz viszonyítva. A vasúti zajkibocsátás általi túllépés csak az éjszakai időszakban fordul elő, az érintettek száma ca. 200 fő.



KÖR4. ábra: Törökbálint stratégiai zajtérképe – vasúti közlekedés - Lden  
Forrás: Enviroplus Kft., 2014.

Kedvező módon vannak a város területén kisebb zajszinttel terhelt területek is, melyek háborítatlanságát a jövőben is meg kell őrizni, pl. Ófalu, Városközpont, Nagyerdő, Annahegy bizonyos része, Szabadházi hegy, Tükörhegy területén.

A stratégiai zajtérképezés során számított érintettségi mutatók a zajszennyezéssel érintett lakosság számát, azaz a zajkonfliktus mértékét mutatják. A város mutatói az össz-lakossághoz viszonyítva kedvezőtlennek mondhatók a hasonló nagyságú és jellegű magyarországi városokhoz képest. Az egész napi mutatót tekintve a lakosság kb. 20%-át éri a küszöbértéknél magasabb zajterhelés, míg az éjszakai időszakban ez az arány kb. 9%. A vizsgálatok alapján a 2006. évben regisztrált helyzethez képest összességében kissé romlott Törökbálint környezeti zajhelyzete, kb. 2 %-os volt az érintettségi mutatókban a romlás (összességében 200 - 200 érintett lakossal nőtt a terhelték száma a vizsgált sávokban). Kedvezőnek mondható, hogy nem jelentek meg újabb, nagyobb zajszinttel jellemezhető sávban érintett területek. Figyelembe véve azt a tényt, hogy a település lélekszáma az elmúlt években megnőtt, és a terhelés ehhez viszonyítva az érintettség arányaiban kisebb mértékben változott, a következő megállapítást tehetjük: Törökbálint újabb lakóterületeinek az elmúlt időszakban történt fejlesztései a közúti közlekedés vizsgált forrásaitól kevésbé terhelt területeken valósultak meg.

Az érintettségi mutatót ábrázoló térképek alapján Törökbálint közigazgatási területén belül a közúti zajjal terhelt leginkább kritikus területek a következők:

- M7. sz. autópálya környezete,
- Kinizsi Pál u. - Szent István u.,
- Géza fejedelem u. - Bajcsy Zs. u.,
- Baross Gábor u.,
- Bartók Béla u.,
- Kápolna u.,
- Raktárvárosi u.,
- Diósdai u.

Meg kell említeni, hogy a Tó-Park területén a zajterhelés mind a nappali, mind pedig az éjszakai időszakban számottevő, amit a későbbi fejlesztéseknél figyelembe kell venni.

Elmúlt időszakban végrehajtott zajcsökkentési intézkedések:

- útfelújítási programok a város egész területén folyamatosan zajlottak/zajlanak – a város útburkolatainak minősége az országos átlagnál jobbnak mondható;
- sebességcsökkentési intézkedések, súlykorlátozások:
  - több belterületi utcaszakaszon van érvényben 30 km/h sebességkorlátozás,
  - Tükörhegyen a 30-as övezet mellett forgalomlassító küszöbök mérséklék a forgalmat,
  - 2015-ben a Dózsa György utca forgalmát egyirányúsították,
  - a Józsefhegyi utca lakó-pihenő övezetében az eddigi 30 km/h sebességkorlátozást 20 km/h-ra csökkentették,
  - 2013-ig a város egészére 12 tonnás súlykorlátozás volt érvényben, a jelenlegi szabályozás szerint a 7,5 tonnánál nehezebb járművek átmenő forgalmát korlátozzák, csak célforgalom hajthat be a településre.
- egyéb korlátozások: 2014. március végétől a szűk Bartók Béla utcában megszüntették a buszforgalmat. Jelenleg csak a helyi járat forgalma bonyolódik itt – mintegy napi 120 autóbusz forgalma szűnt meg ezen a szakaszon.

A zajhelyzet javítása érdekében 2016 áprilisában fogadta el a Képviselőtestület a város stratégiai zajtérképére épülő intézkedési tervet. Az intézkedési tervben kitűzött főbb célok:

- 100 km/h-s sebességkorlátozás kiterjesztése – legalább az éjszakai időszakra kiterjedően – az M7-M0 csatlakozási pontig;
- 40 km/h-s sebességkorlátozás bevezetése 22 órától 6 óráig a Géza fejedelem útján, a Bartók Béla utcában, a Bajcsy-Zsilinszky utcán valamint a Raktárvárosi úton;
- annak elérése, hogy a következő felújításkor hangelyelő tulajdonságú aszfalttal alakítsák ki az M7 autópálya burkolatát a kritikus szakaszokon;
- továbbra is tervszerű, folyamatos útfelújítások biztosítása a városban;
- támogatási rendszer kialakítása nagy hanggátlású nyílászárókra a leginkább terhelt területen élők számára;
- közösségi közlekedés rendszeres felülvizsgálata;
- fokozottan védett/csendes területek kijelölése.
- a stratégiai zajtérkép adatbázisának folyamatos működtetése.

### I.17.5. Sugárzás védelem

Az emberi sugárzással járó technológiák (mobil átjátszók, nagyfeszültségű vezetékek, vezeték nélküli internet, orvosi radiológiai eszközök, lézerek, rádióhullámok, stb.) miatt az ember ma már az egyre terhelőbb környezeti hatások mellett egy növekvő „elektromágneses ködben” éli életét. Környezetünket a sugárzások területén alapvetően természetes sugárzási viszonyok, valamint egyre növekvő mértékben az emberiség által keltett mesterséges sugárzások alkotják, melyek hatásukat tekintve vagy nem ionizáló, vagy ionizáló hatásúak lehetnek. Az elektroszmog egy gyűjtő fogalom, mely vonatkozik mindazon nem radioaktív mesterséges sugárzásokra, elektromágneses terekre, egymással kölcsönhatásban álló elektromos és mágneses felületekre, ezek által gerjesztett elektromos és mágneses térerőségekre, indukciókra, teljesítmény sűrűségekre, melyek a környezetre ártalmasak, melyek az emberi és más élő szervezetekben különböző megbetegedéseket okozhatnak, vagy azok bekövetkezésének rizikóját lényegesen megnövelhetik.

Törökbálint területét e tekintetben érő sugárzások teljes egészében feltáratlanok. Rendelkezésre álló adatok hiányában azt kell előfeltételeznünk, hogy a helyi lakosságot a budapestihez hasonló nem ionizáló hatású sugárzások érik az országos átlaghoz képest nagyobb dózisban, tekintettel a település technológiai fejlettségére. A város közigazgatási területén 2 jelentős adótorony található: Annahegyi kilátón és a Tétényi-fennsík. Az országos háttérsugárzási adatok a katasztrófavédelem honlapján kerülnek folyamatosan közlésre.

### I.17.6. Hulladékkezelés

Törökbálint a Duna-Vértes Köze Regionális Hulladékgazdálkodási Társulás tagja. A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása a város egész területén biztosított, a hulladékgazdálkodási közzolgáltatási feladatokat a VERTIKÁL Zrt. látja el, a Törökbálinti Városgondnokság koordinálása alatt. A rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont lakások aránya 90% körüli, s az állandó lakosok mellett az üdülők egy része is igénybe veszi a szolgáltatást.

A közzolgáltató a vegyes települési (szilárd) hulladékok rendszeres gyűjtése mellett a szelektíven gyűjtött hulladékok elszállítást is biztosítja: a PET-palackot, a fémhulladékot és a papírhulladékot kizárólag háztól viszi el a szolgáltató 2015 közepétől, havi rendszerességgel. A házhoz menő hulladékgyűjtés az üveghulladéokra nem terjed ki, azokat 3 helyszínen kialakított üvegyűjtő pontokon lehet elhelyezni (Munkácsy M. u. 79.; Baross G. u. – Bajcsy-Zs. u. sarok; Márta u. – Hegyalja u. sarok).

A háztartásokban keletkezett zöldhulladék begyűjtése szintén háztól történik a vegetációs időszakban heti, azon kívül kéthetenkénti rendszerességgel. A hulladék szerves anyag tartalmának csökkentésére az önkormányzat rendszeresen komposztáló láda osztási akciókat szervez. A közzolgáltató a háztartási lomokat évente egy alkalommal – az ingatlan tulajdonossal egyeztetett időpontban – térítésmentesen elszállítja. Rendszeres a veszélyes hulladék gyűjtés a Föld napja alkalmából, az Önkormányzat és a Kerekdomb Környezetvédelmi Egyesület szervezésében. A Törökbálinti Városgondnokság Téglagyár utcai telephelyén



(042/6 hrsz.-ú ingatlan) a lakosság számára biztosított a kisebb mennyiségű építési-bontási hulladék (sitt) és a használt autógumi átadása.

A településen begyűjtött hulladékmennyiségek alakulásáról nem áll rendelkezésre adat. A lakossági hulladék mellett az ipari, mezőgazdasági, és szolgáltató tevékenységekből származik számottevő hulladék a veszélyes hulladékokat is beleértve. A Hulladékgazdálkodási Információs Rendszer (HIR) adatai alapján a hulladékgazdálkodási közszolgáltató mellett hulladékkezelési engedéllyel bíró telephelyek: Biofilter Környezetvédelmi Zrt., Glob-Metal Kft, Depo Logisztikai Központ Kft, TOMIDO Kft., Zsolbert Kft., DUO TRANSIT 94' Bt., "Föld-Trans 2001" Kft., Stolzbauer Kft., Alu-Deko Kft.

A településen begyűjtött lakossági vegyes hulladékot regionális hulladéklerakóban ártalmatlanítják, amely hosszú távra rendelkezik elegendő kapacitással. A szelektíven gyűjtött hulladékot az újrafeldolgozó ágazat számára értékesítik. A szelektív hulladékgyűjtés további fejlesztésre szorul a lerakótól való eltérítés megvalósítására. A települési hulladékudvarnál hamarosan kialakításra kerül egy korszerű, zárt rendszerű komposztálótelep, az itt előállított kész komposzt rekultivációhoz és szántóföldi hasznosításra lesz alkalmas, ami többek között a szennyeződésre érzékeny patakmedreket érinti.

Továbbra is jelentős probléma a településen az illegális hulladéklerakás. A közterületeken elhagyott szemét mentésének költsége majdnem minden esetben az Önkormányzatot terheli, mivel a Ht. rendelkezése alapján, ha a hulladék eredete, tulajdonosa nem megállapítható, akkor a mentés a tulajdonos feladata. A hulladéklerakók és egyéb környezeti problémák feltérképezésében segítséget nyújt Törökbálint Város Önkormányzatának környezeti információs weboldala. A térinformatikai adatok alapján a legtöbb illegális lerakó a városszéleken, az erdő és zártkerti területeken, a külterületi utak mentén található. Az Önkormányzat, a Falugazda csoport és a közszolgáltató folyamatosan járja a települést és számolnak föl lerakókat, de sajnos azok igen rövid idő alatt újraképződnek.

A Törökbálinti Városgondnokság a város településtisztasági feladatait is ellátja az alábbiak szerint:

- hó- és síkosságmentesítés az önkormányzati utakon;
- állami tulajdonban lévő utak esetében hó- és síkosságmentesítés szükségességének a jelzése;
- rendezvények utáni takarítás;
- közterületi egér- és patkánycsapdák időszakos kihelyezése;
- hatóság által elrendelt fertőtlenítés;
- önkormányzati tulajdonú utakon lévő autóbussmegállók tisztán tartása;
- közterületi hulladékgyűjtők rendszeres ürítése.

### 1.17.7. Vizuális környezetterhelés

Törökbálinton a legfőbb vizuális környezetterhelő tényezőként az autópályák közelében megtelepedő gazdasági létesítmények, telephelyek látványa a megfelelő fásítás nélküli bevásárló központok könnyűszerkezetes létesítményei – bár ezek többnyire kevésbé kitett helyen található, így a lakóterületek felől nézve nem alkotnak olyan egybe függő markáns egységet, mint a szomszédos Budaörs esetében. MO menti vállalkozói területen. A volt téglagyárhoz kapcsolódó agyagbánya tájrendezése elvileg megtörtént, azonban a kopár domboldalak látványa továbbra is tájsebként jelenik meg a városmag közvetlen közelében.

A települést átszelő hol bevágásban, hol töltésen vezetett autópályák vizuális elvágó hatása eltérő mértékben érvényesül. Az utak a domborzati viszonyok és a jellemzően sűrű védőfásítások miatt kevésbé meghatározók, kivéve a magasan vezetett szakaszokat, ahol a töltések, hídkapcsolatok és az pályát kísérő zajárnyékoló falak rontják a város képét pl. Annahegy, Újtelep, MÁV telep mentén.

Vizuálisan terhelt zóna a hegyoldalakra felkúszó lakó és lakóterületté átalakuló üdülő és kertes területek térsége: a beépítés sűrűsödése mellett az építészeti illeszkedés hiánya, és a járulékos problémák (terepviszonyok megváltoztatása, szemetelés) jelentkeznek.

További megemlíthető konfliktus, hogy a városközpont néhány utcája és az újonnan beépülő gazdasági területek kivételével villamos és hírközlési légvetetékek rontják a város képét.

### I.17.8. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Törökbálint legjelentősebb környezeti problémája a jelentős átmenő és helyi gépjármű forgalomból adódik, amely a környezetminőségre meghatározó légszennyezést és zajterhelést produkál. A levegő minőségéről nem lehet pontos képet alkotni rendszeres mérések hiányában. A zajterhelés mértékéről pontos információkat szolgáltat a közelmúltban elkészült stratégiai zajtérkép, amely alapján határértéket meghaladó zajterhelés adódik az autópályák és az egyéb főutak mentén, az egész napi mutatót tekintve a lakosság kb. 20%-át éri a küszöbértéknél magasabb zajterhelés. A közutak mellett a vasúti zajterhelés is határérték feletti, bár jóval kisebb lakosságot érint. Kedvező ugyanakkor, hogy a zajérintettség az elmúlt években (a lakosság és a forgalom növekedése ellenére) nem növekedett számottevően, köszönhetően az elvégzett zajvédelmi beavatkozásoknak.

A közúti forgalom növekedése mellett a város terjeszkedése egyéb környezeti problémákat is magával von: a beépített területek növekedése a termőterületek pusztulásával és a különböző emissziók (légszennyezőanyag, szennyvízkibocsátás stb.) fokozódásával jár. A környezeti terheléseket kompenzáló zöldfelületek csökkenése tovább erősíti a negatív hatásokat.

Az érzékeny vízföldtani adottságú térségben jelentős konfliktustényező a közműöllő nyitottsága. A csatornázatlan területek veszélyeztetik az értékes karsztvízbázist, a felszíni vizek és a talaj minőségét. Az egykori korszerűtlen tevékenységek máig fennálló szennyezettségeinek megszüntetése jelentős anyagai ráfordítást igényel. A Hosszúréti-patak partján a nehézfémeket is tartalmazó szennyvíziszap mielőbbi felszámolása szükséges. A Tétényi fennsíkon a volt Mechanikai Művek romjai, nyomai (nehézfém szennyezés, elhagyott szemét) terhelik a környezetet, de a volt laktanya területén sem zárható ki a szennyezettség. Állandósult probléma a külterületeket jellemző illegális hulladéklerakás.

## I.18. KATASZTRÓFAVÉDELEM

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. melléklete alapján Törökbálint a II. (közepesen veszélyeztetett) katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

Az egyes települések katasztrófavédelmi osztályba sorolása valamennyi veszélyeztető hatás alapján, azok bekövetkezési gyakoriságának (nagyon gyakori → ritka) és szintjének (nagyon súlyos → alacsony mértékű) figyelembevételével került meghatározásra, úgy, mint:

- elemi csapások, természeti eredetű veszélyek pl. árvíz, földtani veszélyforrások;
- ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszélyek (pl. üzemi létesítmények hatása, közlekedési útvonalak, csomópontok);
- egyéb eredetű veszélyek (pl. járványveszély, légszennyezettség);
- kritikus infrastruktúrával kapcsolatos kockázatok (pl. infrastruktúra, közlekedés sérülékenysége).

### I.18.1. Építésföldtani korlátok

A települést a BATrT-ben lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete és a Vízérózióknak kitett terület övezete is érinti. A várost övező hegyek oldalaiban a felszín alatti víz jellemzően az agyag- illetve márgaréteg felsőmállott részében áramlik, így az ezekre települt rétegek csúszásra hajlamosak, leginkább erózióveszélyesek a löszös partfalak. A nagyobb talajnedvesség, és az építkezések során megváltozott nyomásviszonyok hatására gyakran bekövetkezik a tényleges tömegmozgás. A településszerkezeti terv

csúszásveszélyes területként tartja nyilván:

- Tükörhegy és a volt Téglagyár lejtőit,
- Kerekdomb környezetét,
- Józsefhegy, Annahegy és
- a Pistály lejtőit,
- Jázmin és Akácós utca környezetét.

Jelentősen alápincézett területek Annahegy és a volt laktanya térségében találhatók.

A beépíthetőséget korlátozó tényezőként értékelhetők a felszíni szennyeződésekre fokozottan érzékeny karsztos területek a Róka-hegy, Annahegy és Tétényi-fennsík térségében.

## 1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

A települést a 18/2003. (XII.09.) KvVM-BM együttes rendelete a települések ár- és belvíz alapon történő besorolásáról a települést erősen veszélyeztetett (A) kategóriába sorolja.

### *Árvízveszélyes területek*

A települést magába foglaló területrendezési tervek alapján megállapítható, hogy Törökbálintot nagyvízi meder nem érinti, így árvízi elöntés sem fenyegeti. A település fő vízfolyása, a Hosszúrét-patak árvíz szempontjából kevésbé veszélyezteti a várost, esetleges felhőszakadás, hirtelen tavaszi hóolvadás okozhat problémát a mélyebben fekvő területeken. Ilyen villámárvíz keletkezhet a 3 patak összefolyásánál a Téglagyári utcában, a Szent István és a Dózsa György utcában. Az előforduló „árvízi” elöntés a további tározók kialakításával és vízelvezető rendszer fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.

### *Belvízveszélyes területek*

A belvíz-veszélyeztetettséget a felszínt elérő, vagy terepszintet meghaladó talajvíz állás okoz. A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfi féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzít. Törökbálint területén belvíz veszélyeztetést nem tartanak nyilván.

### *Mély fekvésű területek*

A településen mély fekvésű területek a topográfiai adottságok mellett, a természet alakította mélyvonalakon jöttek létre, ahol időszakos, vagy állandó vízfolyások haladnak. A mélyvonalon haladó vízfolyások természetes útjának fenntartásával a környezetének védelme biztosított.

A mély fekvésű területen, ha rövidebb-hosszabb ideig megmarad a víz, az még nem minősül belvízzel veszélyeztetett területnek, mivel megfelelő vízrendezésével a vízállásossága kezelhető. A vízelvezetés rendszerében, a víz visszatartásban a mély fekvésű terület szerepet tölthet be, víztározóként, záportározóként hasznosítva.

### *Árvíz- és belvízvédelem*

A vizsgált területet érinti a Hosszúrét-patak (AEP602) "Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről" szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztest, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

A településen a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint árvízi és belvízi veszélyeztetés nincs, így vízügyi szintű árvízvédelemre és belvízvédelemre szükség nincs. Az előforduló vízvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származó vízelöntés kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár elhárítása a katasztrófavédelem feladata. A Hosszúréti-patak alsó (budapesti) szakaszának vízvezető képessége korlátos, ezért szükség lehet a törökbálinti szakaszon újabb záportározó(k) létesítésére. A víztározó létrehozása csak térségi összefogással, a Hosszúréti-patak gyűjtőterületével érintett települések közös teherviselésével lehetséges.

### I.18.3. Egyéb

#### Tevékenységből adódó korlátozások

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet meghatározza a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek csoportosítását. E szerint megkülönböztetünk felső küszöbértékű és alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemeket, továbbá a jogszabály előírásokat tartalmaz a küszöbérték alatti üzemekre is.

Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság (OKF) adatbázisa alapján Törökbálint területén két – küszöb érték alatti – veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem található.

Név	Cím	Tevékenység
Z&Partner Kft.	2046 Törökbálint Depo Hosszúréti Hrsz: 062/73	Nagy- és kiskereskedelmi tárolás és elosztás (kivéve az LPG-t, propán, bután, Propán-bután, ipari gázokat) pl.: Raktározás
dm-drogerie markt	2046 Törökbálint DEPO Pf.: 4.	Nagy- és kiskereskedelmi tárolás és elosztás (kivéve az LPG-t, propán, bután, Propán-bután, ipari gázokat) pl.: Raktározás

KÖR1. táblázat: Küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek

Forrás: OKF - 2015. szeptemberi adatai

További katasztrófa-helyzeti veszélyforrások Törökbálint városára:

- Veszélyes anyagok szállítása az átmenő forgalmú közutakon, az M0-M1-M7 autópályák mentén. A kertvárosi lakott részeket elsősorban az M7 autópálya veszélyezteti.
- Veszélyes anyagok szállítása vasúton. A Budapest–Hegyeshalom vasútvonal Törökbálint belterületétől északra halad el. Havária esetén érintett lehet benne a MÁV telep és a Malomdűlő lakossága.
- Veszélyes hulladékok hatásai. A településen több, veszélyes hulladékok gyűjtésével és kezelésével foglalkozó vállalkozás működik. Az üzemek által létrehozott veszélyes hulladékot egyrészt a dorogi hulladékégetőben, másrészt a Mol Dunai Finomítóban telepített hulladékégetőben semmisítik meg, közúti szállítás nem számottevő, jelentősebb veszélyforrást nem jelent.
- Energetikai rendszerek üzemzavarai. A lakosság hőellátását nagy részben a vezetékes gáz szolgáltatja, melyek üzemzavara az ott élő lakosság életkörülményeit befolyásolja. A kertvárosi részekben a fűtés a gázszolgáltatás mellett valósul meg. A villamos energia-hálózatban, valamint az ivóvízellátásban keletkezett zavarok szintén befolyásolják a település lakóinak életkörülményeit.

## I.19. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

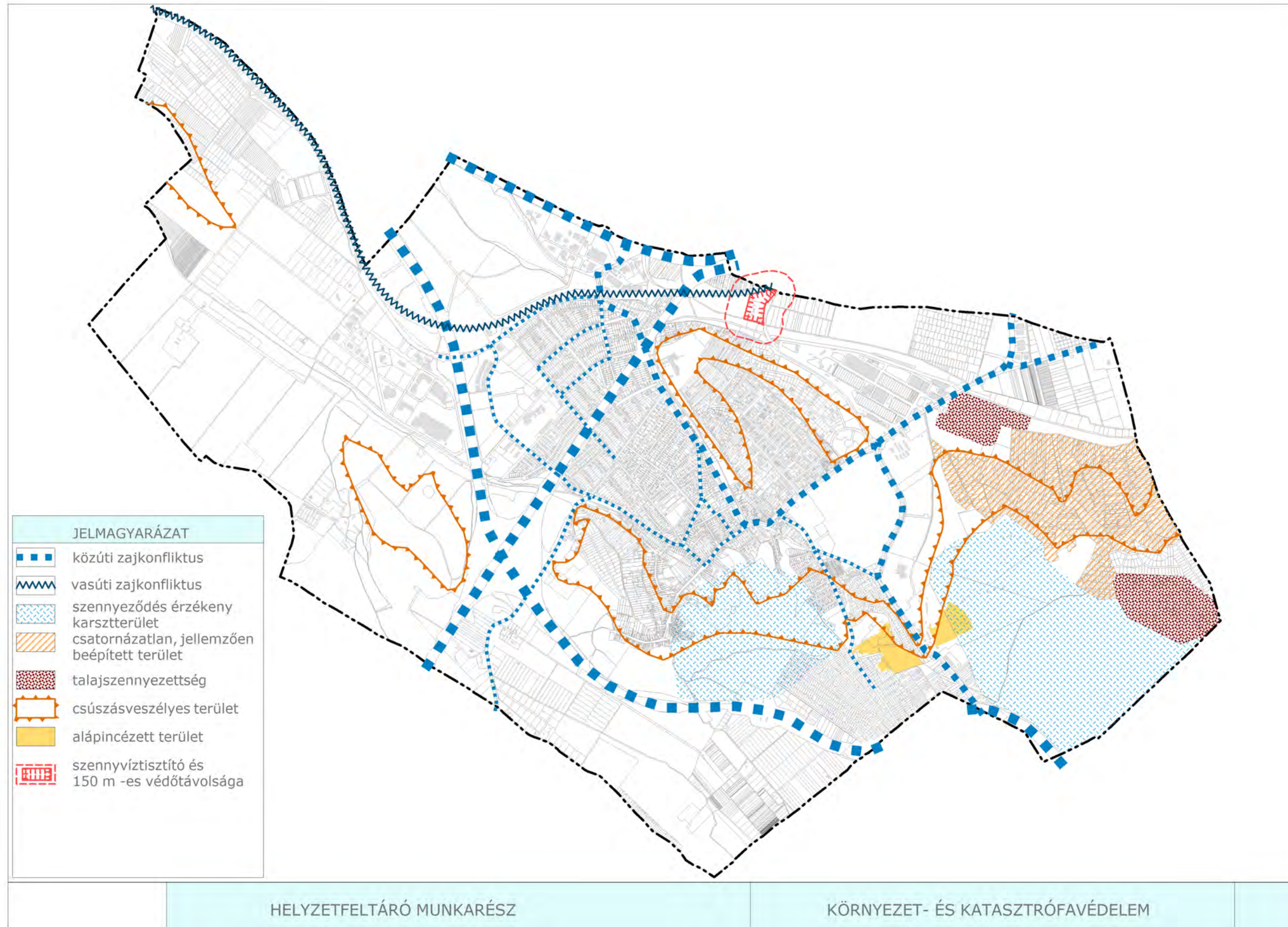
A településen bányatelek, nyilvántartott ásványvagyon vagy felszínmozgás-veszélyes terület nincs a Bányafelügyelet nyilvántartása alapján. A téglagyárhoz kapcsolódó „Törökbálint I. – agyag” védnevű bányatelek 2013-ban bezárt, a terület tájrendezése megvalósult.

## I.20. VÁROSI KLÍMA

Törökbálint mérsékelt meleg-száraz éghajlatú. Az évi napfénytartam 1940 óra. A nyári évnegyedben 765 óra, a téliben 175 óra körüli napfényt élvez. Az évi középhőmérséklet sokévi átlaga a városi hatás miatt kevéssel meghaladja a 10°C-ot, a nyári félév átlaghőmérséklete 17,0-17,5°C. Évente 188-193 napon keresztül, április és október közepe között magasabb a napi középhőmérséklet, mint 10°C. A fagymentes időszak hossza 205 nap körüli. A legmelegebb nyári napok maximumhőmérsékleteinek sokévi átlaga 33,0-33,5°C közötti, a leghidegebb téli napok minimum hőmérsékleteié -13,0 és -14,0°C közötti. Évente 550-580 mm csapadék valószínű, ebből a tenyészidőszakban 320-340 mm eső hull. Átlagosan 35-40 hótakarós nap a megszokott, 20-22 cm átlagos maximális hóvastagsággal. A leggyakoribb szélirányok a nyugati és az észak-nyugati. Az átlagos szélesebség 3-3,5 m/s, a szélnek kitett kopár helyeken közel 4 m/s.

A város klimatikus adottságai közül legjelentősebb befolyásoló tényező annak földrajzi fekvése és morfológiai adottságai. Kedvező adottság, hogy a település közvetlen környezetében, külterületén nagy erdőfoltok, víztükrök biztosítanak biológiailag aktív felületeket, javítva a mikroklímát. A nyugat-keleti irányú völgyek elősegítik a levegő frissítését az uralkodó nyugati szél által. A viszonylag jó átszellőzés fennmaradása a településen jellemző alacsony beépítettségnek (kertvárosias lakóterületek) is köszönhető.

A helyi klíma szempontjából kedvezőtlenek a sűrű beépítettségű, alacsony zöldfelületi borítottságú ipari-gazdasági és kereskedelmi telephelyek, ahol a klímaváltozással általánosan felerősödő hősziget-hatás fokozódásával kell számolni. A beépített és szabadterületek közötti hőmérsékleti különbséget tovább fokozza a helyi hőtermelés: télen a fűtés, nyáron a klímaberendezések hatása.



KÖR5. ábra: Környezet- és katasztrófavédelmi tényezők

## II. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### II.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA GYAKOROLT HATÁSUK ÖSSZELETÉSE

#### *Társadalom, humáninfrastruktúra*

Törökbálint társadalmi helyzetértékelése a város kedvezőbb helyzetére hívja fel a figyelmet az Érdi járás településeihez képest.

A város népességnövekedése elsősorban az 1990 után meginduló, de a 2000-es évek elején felerősödő beköltözéseknek köszönhető. A beköltözők között nagyobb számban voltak a jól képzett fiatal családok. A város demográfiai folyamatait jellemzően befolyásolja a természetes fogyás, a pozitív vándorlási egyenleg és az idősödés kibontakozása. A 2008/2009-es válság eredményeként nagymértékben visszaesett a városban a lakásépítkezések száma, amellyel párhuzamosan a beköltözések száma is csökkent az utóbbi években. A lakónépesség korösszetételében számottevő a fiatalok jelenléte, viszont 2001 óta kismértékben csökkent a középkorú népesség aránya. Az aktív korúak iskolai végzettsége és munkaerő-piaci helyzete előnyös, nemcsak járási szinten, hanem országos viszonylatban is. A lakosok életminőségét kedvezően befolyásolják a város környékének természeti adottságai, illetve a főváros közelsége és jó elérhetősége.

Törökbálinton a 2008-as IVS alapján nem volt a KSH módszertannal körülhatárolható veszélyeztetett és/vagy szegregátum terület, azonban bizonyos városrészekkel (Pistály, Annahegy) és egyes lakótömbökkel kapcsolatban helyi szinten felmerült a slumosodás megindulásának problémája. A 2011. évi népszámlálási adatok alapján sem jelölhető ki a városban szegregátum vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

A települési identitástudat erősítésének célja a beköltözők integrálása a közösségi életbe, a helyi értékek erősítése a civil szervezeteken keresztül, a nemzetiségi hagyományok megőrzése, valamint a helyi kulturális élet fenntartása.

Törökbálint rendelkezik az egészségügyi és szociális alapellátáshoz, valamint a közoktatás működtetéséhez szükséges megfelelő humán infrastruktúrával. Az egészségügyi szakellátás egyes szolgáltatásai is jelen vannak a városban, valamint az Önkormányzat önként vállalt feladatokkal részt vesz a helyi egészségmegőrzésben és betegségmegelőzésben. Az Önkormányzat a szociális jellegű közfeladatok ellátásába a civil szervezeteket is bevonja, illetve együttműködik a környező települések intézményeivel. A szociális ellátás központi intézménye a Segítő Kéz Szolgálat. Törökbálint Város Önkormányzata a 2015. március 1-től hatályos helyi szociális rendeletében foglaltakkal a szociális törvényből kikerült támogatási formákat a lehető legteljesebb módon, saját forrásból pótol települési és rendkívüli települési támogatásokkal. A kulturális és közművelődési feladatellátásban fontos szerepet töltenek be az önkormányzati fenntartású intézmények, amelyek így a települési identitástudat erősítéséhez is közvetlenül hozzájárulnak. Az esélyegyenlőség helyi szintű biztosításában elsődleges szempont a Helyi Esélyegyenlőségi Tervben megnevezett célcsoportok (pl. mélyszegénységben élők és romák, gyermekek, idősek, nők, fogyatékkal élők stb.) társadalmi helyzetének javítása a helyi intézkedések segítségével.

#### *Gazdaság*

Törökbálint a Budapesti agglomeráció nyugati szektorának erősen urbanizálódott települése. Fejlődését az elmúlt évtizedekben meghatározta kedvező földrajzi helyzete, kiemelkedő közlekedési

infrastruktúrával való ellátottsága. A település csak a közelmúltban, 2007-ben kapott városi rangot, ami jelenleg is meghatározó a városi funkciókkal való ellátottsága szempontjából, főként a közigazgatási funkciókkal való ellátottság terén figyelhető meg hiányosságok.

A településen székhellyel rendelkező vállalkozások tőkeellátottsága rendkívül magas, mindemellett fontos megjegyezni, hogy a település vállalkozásai vonatkozásában 90% fölötti a külföldi tőke aránya. A vállalkozássűrűség szintén magas, de nem kiemelkedő a legnagyobb vállalkozássűrűséggel rendelkező Pest megyei járásközpontokkal összevetve. A kiegyensúlyozott gazdasági növekedés szempontjából fontos a KKV szektor további fejlődésének biztosítása, illetve a hazai tőke arányának növelése helyi vállalkozások vonatkozásában.

A településen jellemző a kereskedelmi-logisztikai ágazat meghatározó súlya, ezen ágazat vonatkozásában Törökbálint Budaörssel karöltve az agglomerációban központi szerepet játszik. Köszönhető mindez a város kedvező földrajzi elhelyezkedésének, illetve rendkívül jó közlekedési infrastruktúrával való ellátottságának (M7, M0, M1).

A konkrét ágazati megoszlásról megállapítható, hogy a kereskedelem, gépjárműjavítás nemzetgazdasági ágazat területén működik a legtöbb vállalkozás Törökbálinton (a vállalkozások 19,45%-a), ami meghatározó a település gazdaságának szerkezete szempontjából, azonban nem mutat jelentős eltérést a Pest megyei átlagtól (ott 18,29% ugyanez az arány). Szintén fontos kiemelni, hogy az ágazatban működő vállalkozások száma szerint vizsgálva a következő két ágazat esetében, melyek a szakmai, tudományos, műszaki tevékenység és az ingatlanügyletek, a helyzet részben hasonló. A Pest megyei átlag tekintetében is ezen két ágazat áll rangsorban a második-harmadik helyen, azonban arányuk Törökbálinton már jóval nagyobb mértékben haladja meg a Pest megyei átlagot, mint a kereskedelem, gépjárműjavítás nemzetgazdasági ágazat tekintetében. Mindez azt jelenti, hogy Törökbálinton a vállalkozások több mint fele az előbbieken említett három ágazatban működik, ami jelentősen érzékenyvé teszi a helyi gazdaságot az ezen ágazatokat érintő konjunkturális változásokra. Mindezek alapján elmondható, hogy az önkormányzatnak támogatnia szükséges a helyi gazdaság ágazati diverzifikációját.

Törökbálint költségvetése a 2013-15. években egyensúlyban volt, kiemelten fontos, hogy működési költségvetésének egyenlege ezen időszakban folyamatosan pozitív volt. Mindez azt jelenti, hogy az önkormányzat működési költségei képesek fedezni a működési kiadásokat, így hosszútávon fenntartható az önkormányzat működésének modellje.

A fentiek mellett fontos figyelembe venni az önkormányzat finanszírozásához kapcsolódó kiadások értékét is, melyek ezen időszakban a 2014. év kivételével kifejezetten jelentősek voltak (2013: 500 millió, 2015: 1 milliárd forint). Mindezek alapján, ha az önkormányzat nettó működési jövedelmét vizsgáljuk meg, kevésbé kedvező képet kapunk, annak értéke a 2013. és 2015. év vonatkozásában is negatív. Az önkormányzat ebből adódó finanszírozási igényét elsősorban maradvány igénybevételével fedezte, ami az önkormányzat tartalékai felélésének veszélyét hordozza magában. Fontos ezen tendencia megfordítása, és már középtávon pozitív nettó működési jövedelem elérése, hiszen ez az, ami képessé teszi az önkormányzatot arra, hogy a tárgyévi gazdálkodásából legyen képes fejlesztések finanszírozására. Mindennek kulcsa elsődlegesen a helyi gazdaság fejlődése, az önkormányzatnak az ebből származó, elsődlegesen közhatalmi bevételeinek növekedése kell, hogy legyen.



## Épített környezet

A 19. századra a település területe folyamatosan bővült, rendezett fésűs beépítés volt a jellemző. Általában szoba-konyhás elrendezésű házak voltak a jellemzőek, melyek a családok növekedését követve a telek mélységéig tudtak bővülni. A századforduló környékére Törökbálint fejlődése kissé eltért a szomszédos településektől, egyre több jómódú, értelmiségi, fővárosi polgár építette meg itt villáját, jellemzően a falu északi részén. Éttermek, fürdő és promenád is létesült, üdülőfalujelleg kezdett öltetni a település. Kétnyomtávú lett a vasútvonal, 1914-ben megnyitották a HÉV vonalat, mely mind erősítette a fenti folyamatokat. Parcellázások történtek a MÁV-telepen, elsősorban vasúti dolgozók számára. Fontos mérföldkő a település életében a M1 és az M7, majd az M0 nyomvonalának kijelölése. A fővárosból a térségbe irányuló kiköltözők száma az 1980-as évekre már jelentős mértéket mutatott. Az üdülés, a zártkertekben folytatott kertészkedés fokozatosan átalakult, majd a zártkertek állandó lakhellyé váltak. A zártkerti területek átalakulásával és fokozatos, egyre intenzívebb beépülésével az infrastrukturális hiányosságok egyre nagyobb problémát jelentenek az Önkormányzat számára. A népesség száma folyamatosan növekedett, melyet az infrastruktúra kiépítések csak lassan tudtak követni. A rendszerváltást követően a 32ha nagyságú tükörhegyi, önkormányzati ingatlanok eladásával az önkormányzat közműfejlesztésekre jelentős forrásokat tudott fordítani, ezzel megoldva Törökbálint belterületi közművesítését. A térség gazdasága fellendülőben volt, a közlekedési infrastruktúra lehetőségeit kihasználva a térség a raktározás, a logisztikai központok legfontosabb bázisává vált. A várossá válás, a lakásépítések számának, a lakosság számának növekedése a települések városkép formáló folyamatának jellemző ismérvei, melynek következménye az új városias arculat megjelenése. Ennek megteremtése érdekében új, korszerű városközpont, a Munkácsy Mihály utca alsó szakaszának zártsorú, kisvárosi jellegű beépítése, a minőségi szolgáltatások megjelenése, és a tömbbelső feltárása szükséges. A folyamat első példája a megépült új kulturális központ, az új Művelődési Ház. Jelenlegi állapotában a település magja még mindig falusias jellegűnek mondható, helyenként fizikailag erősen leromló épületállománnyal. A település célja a városközpont területén a kisvárosi milió kialakítása, egyéb városrészekben a kertvárosias jelleg és környezet megtartása, a helyi értékek, az Ófalu építészeti örökségének megőrzésével.

## Táji és természeti adottságok

Törökbálint a XX. század során jelentős átalakuláson ment keresztül. A kedvező természeti adottságokon, jó termőterületeken alapuló mezőgazdasági hasznosítás fokozatosan háttérbe szorult. Először a fővárosiak üdülőhelyévé vált, majd az agglomerációs folyamatokkal egyre többen költöztek Budapestről a jó közlekedési kapcsolatokkal bíró és vonzó, egészséges környezetet biztosító településre, amely így várossá nőtte ki magát. Az autópályák közelsége a térség gazdasági vonzerejét is nagyban növelte, számos vállalkozás megtelepedett, ipari-gazdasági üzemek, logisztikai központok létesültek elsősorban a külső településrészekben.

Kedvező módon Törökbálint alapvetően megőrizte kertvárosias (helyenként falusias) jellegét, a gazdasági területek sem alkotnak még olyan karakteres, nagy összefüggő egységeket. Ugyanakkor a településszerkezeti terv alapján az észak-nyugati termőföldek terhére még jelentős zöldmezős beruházásra van kilátás. További ilyen jellegű átminősítésnek határt kell szabni – a termőföldek, a természeti környezet fenntartható védelmére, hasznosítására kell törekedni. Kedvezőtlen folyamat a tájképileg kitett egykori szőlőművelésű, zártkertes területek lakóterületi átalakulása, ami Tükörhegy, József-hegy és Annahegy „elépülése” után már a Pistályon is előrehaladott a mezőgazdasági besorolás ellenére. A település terjeszkedése mellett még viszonylag nagy arányban maradtak fenn értékes természetközeli területek: a déli hegyvidéken védelem alá helyezett erdőterületek, keleten a korábban honvédelmi hasznosítású területek (ellentmondásos, hogy a fennsík Natura 2000 besorolású területei a TSZT szerint beépítésre szánt kategóriákba sorolt területek) és a kiemelkedő természeti értékű Tétényi-fennsík sztyepprétei.

A beépítések mellett ki kell emelni a közlekedési infrastruktúra hálózatok jelentős izolációs hatását. Az autópályák által „szabdalt” táj ugyan a domborzati viszonyok miatt kevésbé érvényesül, de a széles útpályák nagyban korlátozzák az ökológiai kapcsolatokat, amelyek gyakorlatilag csak a kisvízfolyások mentén maradtak fenn. A Hosszúréti-patak és mellékágai a városi szakaszon erősen átalakított mederben folynak, szakaszosan lefedésre kerültek, de még így is viszonylag jelentős az „élő”, természetközelinek mondható szakaszok hossza.

### *Védett tájlelemek, természetvédelem*

Törökbálint táji- természeti értékekben gazdag település. Tájképvédelmi szempontból különösen értékesek a Tétényi-fennsík szélét alkotó, a település más területeihez képest relatíve magasabban fekvő, kilátás és rálátás szempontjából frekvenciátalabb, jellemzően erdővel borított területek. Külön említést érdemelnek a település kilátópontjai (Kálvária és Annahegyi kilátó), továbbá a település kultúrtörténeti emlékei, az egyedi tájértékek. Az értékes természetes és természetközeli élőhelyek zöme a település déli részén fennmaradt, helyi szinten védett erdőterületek („Törökbálinti erdők”), valamint a Natura 2000 és egyben országos védettségű, kiemelt természeti értékkel bíró Tétényi-fennsíkon koncentrálódnak. A fennsík érzékeny földtani értékei a nyílt karsztok, amelyek általános védelmet igényelnek a természet védelméről szóló törvény értelmében. Fenti védelem alatt álló területeken kívül az országos ökológiai hálózat részét képezi a Biatorbágy irányában fekvő mező- és erdőgazdasági területek jelentős része, valamint a Hosszúréti-patak mellékága is.

### *Zöldfelületi rendszer, zöldterületek*

A természetközeli területek visszaszorulásával, Törökbálint városiasodásával felértékelődtek a fennmaradt szabadterületek. Bár a kertvárosias jellegű lakóterületen gyakorlatilag mindenki számára biztosított a saját használatú kert, de ez nem helyettesíti a pihenést, rekreációt biztosító kisebb-nagyobb fásított köztereket és zöldterületeket, amelyek a városkép javítása mellett jelentős színterei a közösségi életnek. Ezt az igényt felismerve az Önkormányzat sikeresen újíttotta meg számos közterületét, korszerű játszóterek és sportpályák is létesültek és ezek folyamatos karbantartása is biztosított. Ugyanakkor jelenleg még elégtelen a zöldterületi ellátottság mind a közparkok-közkertek összterületét, mind területi eloszlását tekintve. A régebbi városrészek, a Városközpont és Újtelep jobban ellátott, míg a MÁV-telep és Tükörhegy területén csupán 1-2 játszótér, kisebb köztér található és a beállt területeken kevés a realitása új zöldterületek kialakításának. Az Önkormányzat által tervekbe vett közpark fejlesztések megvalósulásával a zöldterületi ellátottság kedvezővé válhat. A 2014-ben elfogadott ciklus programmal összhangban a településen kiemelt programmá vált a közpark fejlesztés. A tervezés – néhol a kivitelezés is – elkezdődött. Településszerkezeti meghatározó szerepet betöltő Hosszúréti-patak mentén – összekötve Törökbálint új városközpontját és alközpontjait – alakul majd ki az új zöldfelületi rendszer, mely messzemenően képes lesz betölteni a település szintű közpark szerepet.

Az utcafásítások, zöldsávok rendszere igen változatos, az egyes településrészekben eltérő feltételek adódtak a fasorok kialakítására, de többnyire kétoldali zöldsáv/fasor található az utak mentén. A város fejlődésével a közműlétesítmények és a közlekedés területi igényének növekedése is szűkítette a fák életterét, amit a múlt században Törökbálinton nagy számban eltelepített diófák megsínylettek, az elöregedő, beteges állomány megújítása / pótlása állandó feladatot ró a zöldfelület-gazdálkodásra.

A zöldfelületeknek jelentős védelmi szerepe van a környezeti terhek csökkentésében a forgalmas közlekedési folyosók mentén és az ipari gazdasági területeken. Az autópályák és néhány gazdasági terület határán kialakításra kerültek (DEPO, szennyvíztisztító) a többnyire megfelelő szélességű véderdősávok és fasorok, ugyanakkor a telephelyek, bevásárlóközpontok zöldfelületi aránya és fásítotttsága általánosan alacsony a hatalmas burkolt közlekedő-, rakodó- és parkolófelületek miatt.

## Környezetvédelem

Legjelentősebb környezeti konfliktus a települést érintő erős tranzit- és célforgalom okozta zajterhelés és légszennyezés. A legfrissebb adatok alapján az egész napi zajterhelést tekintve a lakosság kb. 20%-át éri a küszöbértéknél magasabb zajterhelés a várost átszelő gyorsforgalmi- és egyéb főbb útvonalak, valamint a vasútvonal mentén. Kedvező módon a konfliktus mértéke az elmúlt években lényegében nem növekedett, ami nagyban köszönhető az elvégzett zajvédelmi beavatkozásoknak (zajárnyékoló falak, forgalomcsillapítási eszközök stb.), továbbá, hogy az új lakóterületek a kevésbé konfliktusos területeken kerültek kialakításra. A zajhelyzet javítása érdekében 2016 áprilisában fogadta el a Képviselőtestület a város stratégiai zajtérképére épülő intézkedési tervet. Az intézkedések között szerepel többek között a sebességkorlátozásokkal, útfelújításokkal, burkolatcserékkel történő zajcsökkentés, támogatási rendszer kialakítása nagy hanggátlású nyílászárók cseréjére, közösségi közlekedés rendszeres felülvizsgálata, a stratégiai zajtérkép adatbázisának folyamatos működtetése. A zajhelyzet igazi javulását a technológiai forradalom (nagyon alacsony emissziós közlekedési eszközök) és az ingázás mérséklődése jelenthetik majd.

A település légszennyezettségéről nem állnak rendelkezésre rendszeres mérési adatok, így csak következtetni lehet arra a térségi emissziók alapján. A levegőminőség szempontjából kedvező a domborzati viszonyokból adódó jó átszellőzés és a térség erdeinek mikroklimatikus hatása.

Törökbálint erősen szennyezés-érzékeny karsztos formációit a terjeszkedő beépítések veszélyeztetik, amelyek a felszín alatti vizekre nézve is kedvezőtlen folyamatokat jelentenek. Nagy problémát jelent a zártkertes, átalakuló területek csatornázatlansága, különösen Pistály területén: a lakossági szennyvízszikkasztók potenciális szennyező forrásként értékelhetők. Korábban nagy terhelést jelentett a volt Mechanikai Művek jelentős mennyiségű szennyvizének évtizedekig történő szikkasztása is. A felszíni vizek minőségéről nem áll rendelkezésre rendszeres mérési adat, de a Hosszúréti-patakon a korábbi mérések kisebb szennyezettségeket mutattak ki. Az erősen átalakított patak-szakaszok revitalizációra szorulnak és további záportározók építésére lehet szükség a fővárosi szakaszok tehermentesítésére. A Hosszúréti-patak két szennyvíztisztító telep tisztított szennyvizét fogadja: kedvező, hogy a budaörsi SZVTI hamarosan megszűnik, így annak tisztított szennyvize nem fogja tovább terhelni a patakot. A Törökbálintot ellátó telep a megvalósult fejlesztések, és kapacitásbővítés révén hosszabb távra biztosítja a város szennyvizeinek jó tisztítási fokú kezelését. A felhagyásra kerülő szennyvíztisztító mellett nehézfémeket is tartalmazó szennyvíziszap depónia mielőbbi kármentesítése szükséges, amelynek finanszírozása Budaörs és Törökbálint feladata. Talaj- és vízterhelés szempontjából jelentős konfliktusgóc az egykori Mechanikai Művek telephelye, ahol évtizedes tevékenységének romjai, nyomai (nehézfém szennyezés, elhagyott szemét) terhelik a környezetet. Vizsgálandó a volt laktanya térsége is, mint potenciálisan szennyezett terület. Általános, és nem javuló probléma a külterületeket érintő illegális hulladék-elhagyás, különösen az erdő és zártkerti területeken, a külterületi utak mentén.

A települési hulladékgazdálkodásban jelentős előrelépések történtek az elmúlt években: a házhoz menő szelektív gyűjtési rendszer kialakításával, a zöldhulladékok begyűjtésével és komposztálásával a lerakott hulladékok és azok szerves anyag tartalma folyamatosan csökken. A hulladéklerakótól való eltérítés további javításában a hulladékgyűjtés és -hasznosítás technológiai fejlesztése mellett nagy szerepe van a lakosság szemléletformálásának a hulladékkezelés megelőzésében és a szelektív gyűjtésben való aktív részvételéért.

## Közlekedés

### Közúti közlekedés

Törökbálint az ország egyik legfontosabb közlekedési zónájában helyezkedik el. A település adottságaiból fakadóan mind a városon belüli, mind a környező települések közötti közlekedés, meghatározó jelentőséggel bír. A közúti közlekedés nagytérségi kapcsolatait a gyorsforgalmi úthálózat biztosítja. A kelet-nyugat irányú kapcsolatokat a város északi szélén áthaladó M1-M7 autópályák közös szakasza, nyugati oldalon vezető M7 autópálya, és a délről határoló M0 autót út biztosítja. A város a gyorsforgalmi úthálózathoz öt ponton kapcsolódik.

Közlekedési szempontból jelentős gazdasági előnyt jelent, a város szempontjából az M1-M7 autópálya, az M0 autót út és a vasútvonal, de tagadhatatlanul vannak hátrányos aspektusai is, okoznak problémát is. Előnyük, hogy megkönnyítik az itt élők mobilitását, potenciális befektetőket vonzanak, ugyanakkor az M7 autópálya nyomvonala ketté vágja a települést, így a nyugati és a keleti városrészek között a közlekedési kapcsolatok csak korlátozottan biztosíthatók.

Fenti főúthálózati elemeken kívül, a 8102.j. Nagytétény – Budakeszi összekötő út, a 8103. j. Érd – Törökbálint összekötő út, a 8105. j. Budapest - Törökbálint összekötő út, és a 81101.j. Budapest - Törökbálint bekötőt út érinti a települést.

Míg a település országos gyorsforgalmi hálózati kapcsolatai magas színvonalúak, az összekötő utak szempontjából a belterületi átkelések kedvezőtlenek.

### Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedés kötöttpályás hálózata a MÁV által üzemeltetett vasút vonalon bonyolódik, a közúti közösségi közlekedést a BKK és a VOLÁBUSZ autóbusz járatai biztosítják. A közösségi közlekedési hálózati kapcsolatok közül a vasút szerepe kisebb jelentőségű, az autóbuszvonal hálózat bonyolítja le az utasforgalom nagy részét.

#### **Vasúti közlekedés**

Törökbálint a nagytérségi vasúti közlekedés hálózatát tekintve kedvező helyzetben van. A városon keresztül halad a nemzetközi vasúthálózat részét képező 1-es számú Budapest — Hegyeshalom villamosított vasúti fővonal, biztosítva ezáltal a vasúti kapcsolatot a fővárossal, a környező országokkal, a szomszédos megyeszékhelyekkel. A vonalon *ütemes menetrend* szerint óránként közlekednek elővárosi személyvonatok, kétóránként indulnak a belföldi gyorsvonatok és a nemzetközi *InterCity*, *EuroCity*, *EuroNight* és *Railjet* járatok.

A város vasúti megállóhellyel rendelkezik, mely a település északi szélén található. A települést nagymértékben érintő ingázás lebonyolításában fontos szerepe lenne az elővárosi vasútnak, ami azonban csak akkor képes maradéktalanul betölteni szerepét, ha a vasútállomás elérhetősége megfelelően biztosított a város minden területéről. Törökbálinton a vasútállomás jellemzően periférikus fekvésű, emellett nem megoldott a vasútállomásnál a személygépkocsival és kerékpárral érkezők részére a korszerűen kialakított, őrzött parkolás. Intermodális központ és új vasútállomás tervezett - térségi problémákat is megoldani képes - helye a Tó\_park területén tervezett.

#### **Közúti közösségi közlekedés**

A közúti közösségi közlekedést a BKK és a Volán autóbusz járatai biztosítják.

A város autóbusz közlekedéssel való ellátottsága megfelelő, 9 autóbusz viszonylat biztosít kapcsolatot elsősorban a fővárossal, a Móricz Zsigmond körtérrel, a Kelenföldi pályaudvarral, vagy Budaörsrel, Budatéténnel.

A Volán busz járatai Budapesttel (Campona), és Érdrel (intermodális csomópont) biztosítanak kapcsolatot.

Ezenkívül a város két útvonalán belső, helyi járat is közlekedik.

A fővárost Törökbálinttal és a környező településekkel összekötő buszjáratok korszerűsítése, valamint a hosszú ideje tervben lévő elővárosi gyorsvasút megvalósításának lehetősége, a város hosszú távú érdeke, ami egy nagyobb léptékű, nagyobb távú közlekedésfejlesztési, területrendezési feladat része.

### Kerékpáros közlekedés

A városban kiépített kerékpáros infrastruktúra nincsen, több lakóutcán kerékpáros útvonal van kijelölve. A vasúti megállóhelyen nincs lehetőség kerékpár tárolására.

Az országos kerékpárutak törzshálózatát az Országos Területrendezési Terv (OTrT) térszerkezeti terve, valamint Pest megye Területrendezési Terv térségi szerkezeti terve Törökbálint területén országos jelentőségű kerékpárút nyomvonalként a Budapest- Balatonútvonalat tartalmazza.

Budapest felől a Hosszúrét-patak völgyében jelentkezik igény a szabadidős kerékpározás feltételeinek megteremtésére.

A kerékpáros közlekedés fejlesztés célja mind a helyi hivatásforgalom, mind a turisztikai célú kerékpáros forgalom elvárásainak kielégítése. Kiemelten kezelendő a csomópontokon való átkelés biztonsága, valamint a célterületeken megfelelő mennyiségű, biztonságos, kerékpárosbarát tárolóhely biztosítása.

### Gyalogos közlekedés

A városban belterületén jellemzően kiépültek a járdaburkolatok, ha nem is mindenütt kétoldali, és sok esetben nem szabványos szélességgel, ezzel együtt a kiépítettség megfelelő, a burkolatok minősége kielégítő.

### Parkolás

A családi házas övezetben a parkolás a telkeken belül megoldott, nagyobb mértékű parkolási igény a település központjában és az intézmények környezetében mutatkozik. Első sorban a Munkácsy Mihály utcában, ahol a Városháza ügyfél forgalma jelentkezik. Az ügyfélforgalom jellege miatt elsősorban a rövid idejű parkolások jellemzőek, a Városháza munkatársainak parkolási igénye azonban hosszú idejű.

A Munkácsy Mihály utcában lévő kórházba is sokan jönnek vizsgálatokra, beteglátogatásra. Az ide érkezők jellemzően rövid időre veszik igénybe a parkolóhelyeket.

A Művelődési Ház környezetében a délutáni és a hétvégi időszakban jelentkezik a parkolási igény, ami kedvező olyan szempontból, hogy nem keveredik a városházi ügyfélforgalom és a járóbeteg ellátásra érkezők igényével.

Különösen a Dózsa György utcában kaotikus a helyzet a reggeli iskolakezdés előtt, amikor a gyerekeiket az iskolába hozzák a szülők. Megoldást az új városháza mögé tervezett parkoló és gyalogos kapcsolat(lépcső) hoz.

A Posta és a CBA áruház környékén tapasztalható még, hogy nem áll rendelkezésre elegendő parkolóhely csúcsidei forgalom idején, ezért a Baross utca felújítása során az út mellett további párhuzamos parkolók kerülnek kiépítésre.

Munkácsy Mihály utca mellé tervezett Főtér teljes parkolási igénye az OMÜV telephely megszűnése és más célú hasznosítása esetén, az önkormányzati tulajdonú ingatlan kompenzálásaként lesz megoldható.

A közösségi közlekedési eszközök végállomásainál, jelentősebb forgalmú megállók környezetében jelenleg még hiányoznak a P+R parkolók. . Az önkormányzat a probléma megoldására több helyen tervez P+R parkoló kialakítását (Eispro parkoló, buszvégállomással szemközt, temető környezetében).

## Közművek és elektronikus hírközlés

A helyzetfeltárás készítésekor elemzésre került, hogy a rendelkezésre álló közműellátás és elektronikus hírközlés milyen szinten biztosítja Törökbálinton élők komfortját, a gazdasági életének fenntarthatóságát és hogy védi a város környezeti állapotát. Mivel a városban élők életkörülményeit, a város környezeti állapotát és a gazdasági életének fenntarthatóságát a közmű-infrastruktúra kiépítettsége alapvetően befolyásolja.

A komfortos életvitel alapfeltétele a kedvező közmű-ellátottság, amelyhez a vezetékes közüzemű közművek rendelkezésre állása szükséges. Törökbálinton kedvező kiépítettséggel, településszintű ellátottságot biztosítva, csak a villamosenergia ellátás áll rendelkezésre. A jelenleg kiépített hálózati rendszerein keresztül a vezetékes vízellátás 80,1 %-os, a közcsatornás szennyvízelvezetés 86,3 %-os és a termikus energiaellátásra automatikus üzemvitelű lehetőségét biztosító földgázellátás is csak 82,1 %-os.

Az ellátottság vizsgálata alapján a kiépített hálózatokra csatlakozva a városban élők 80,1 %-a élvez a teljes közműellátás komfortját és összkomfortos, komfortos életkörülmények között él. A lakosság közel 2 %-a számára úgy hiányzik az egészséges ivóvíz ellátás biztosítása, hogy eközben a közcsatornás szennyvíz és a vezetékes termikus energiaellátás rendelkezésre áll, így ezeknek az ingatlanoknak csak részleges közműellátása biztosított. A lakásállomány közel 18 %-a hiányos közműellátású.

A legmeglepőbb a település vezetékes ivóvíz ellátottságában jelentkező hiányok, amelynek mielőbbi településszintű megoldása szükséges. A közüzemű közműszolgáltatás rendelkezésre állása nem csak a lakosság igényesebb közmű infrastruktúra ellátása érdekében fontos, hanem egyben hozzájárul a város környezeti állapotának a védelméhez is. A város területét a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé sorolta, valamint érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete. Ezek a felszín alatti vízbázis védelmet szolgáló korlátozó adottságok a szennyvízelvezetésére szigorú elvárásokat terhelnek.

Az összkomfortos, illetve komfortos termikus energiaellátást biztosító vezetékes földgázellátottság (a lakásállomány 82,1 %-a veszi igénybe) rendelkezésre állása, a város környezeti állapotának alakításában, a levegő tisztaságának biztosításában nagyon fontos szerepet tölt be. A nagyon kedvező termikus (fűtés és használati melegvíz termelés) energiaellátásra hasznosított vezetékes energiahordozó kiépítettség lehetővé tette, hogy a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag kiváltását meg lehessen oldani. Mégis meg kell említeni, hogy az utóbbi években a gázfogyasztó háztartások éves átlagos gázfogyasztása drasztikusan csökkent (az elmúlt 10 év alatt 33 %-ot meghaladón) ami részben magyarázható egyszerű takarékosággal, illetve korszerűsítéssel (fűtés-korszerűsítéssel, szigetelés-javítással, esetenként előforduló megújuló energiahordozó alkalmazásával), de magyarázható a családok gazdasági nehézségeinek növekedésével. A gazdasági nehézségek hatására egyre többen használnak újra hagyományos nem vezetékes energiahordozót is, ahol a műszaki feltételek biztosítottak egymás mellett használnak földgázt és hagyományos nem vezetékes energiahordozót, kandallók, cserépkályhák alkalmazásával a cirko-tüzelés, vagy konvektoros hőellátás mellett. A nem vezetékes energiahordozók alkalmazásának növekedése kedvezőtlen légköri viszonyoknál rontják a környezeti állapotokat, a levegő tisztaságát, minőségét. Miközben Törökbálint vonzását a kedvezőbbnek ígérkező környezeti feltételek jelentik, amelyhez a tiszta levegő biztosítása nagyon fontos lenne.

Vizsgálva a háztartások villamosenergia fogyasztási adatait is, azok az utóbbi években bár a földgázfogyasztás csökkenéséhez képest lényegesen kisebb mértékben, de az elmúlt 10 évben a villamosenergia fogyasztás is 10 %-kal csökkent, miközben a klímaberendezések használatának terjedése a fogyasztás mértékének növekedését indokolta volna. A csökkenés ugyan részben magyarázható lehetne takarékosággal, vagy a megújuló energiahordozók villamosenergia termelési

célú hasznosításának jelentős növekedésével, de ez utóbbit a helyszíni bejárások nem támasztották alá, így valószínűsíthető, hogy a csökkenés a lakosság gazdasági nehézségeivel magyarázható.

A helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható, hogy jelenleg a megújuló energiahordozó hasznosítás a városban szórányosan ugyan előfordul, néhány napkollektor, napelem látható, de energiagazdálkodást, az energiastruktúrát befolyásoló hatása még nem tapasztalható.

A településen élők életkörülményeinek, a város környezeti állapotának alakításában a közművek elhelyezésének is meghatározó szerepe van. A főbb utcák, az utóbbi években épült gazdasági és lakóterületek, valamint városközpont rekonstrukcióval érintett területének kivételével jellemző föld feletti hálózatok egyes utcákban szinte betöltve a föld feletti tereket, egyrészt közvetlenül, a megjelenésük esztétikai hatásával rontják a település arculatát, másrészt helyfoglalásukkal korlátozzák az igényes közterület alakítását és a közterületekkel történő racionális területgazdálkodás lehetőségét, az utcafásítás gondosabb (napfényhatást csökkentő, árnyékoló hatás) kialakításának megoldását.

A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölthetne be az utak-közterek látványát meghatározó közvilágítás. A városközpontban, az utóbbi években épült gazdasági és lakóterületek területén és a főbb utak mentén ugyan a közvilágításra már lámpatesteket helyeztek el, de településszinten ma is jellemzőbb, hogy közvilágítás az esztétikus egyedi lámpatestek helyett, a kífeszültségű elosztóhálózatok tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott, így arculat-alakító hatása nem érvényesülhet.

A városban úgy a vezetékes, mint a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás megfelelően kiépítetten rendelkezésre áll. A vezeték nélküli ellátottságra, a megfelelő beltéri lefedettség biztosításához a szükséges építmények elhelyezésre kerültek. A vezetékes szolgáltatás a városközpontban, az utóbbi években beépített területeken már földalatti elhelyezéssel üzemel, de a település döntő hányadán föld feletti telepítéssel építették.

A környezeti állapotot, s ezzel az életkörülményeket alapvetően befolyásolják a felszíni vízvezetés rendszerében előforduló hiányosságok. A város változatos topográfiai adottsága különösen indokolná a felszíni vízvezetés igényes megoldását.

A településen áthaladó Hosszúréti-patak elméletileg ugyan, mint a csapadékvizek helyi befogadója rendelkezésre áll, de korlátozott befogadó és tovább szállító képessége nem segíti a település zavarmentes csapadékvíz elvezetésének megoldását. A víztározó létrehozása csak térségi összefogással, a Hosszúréti-patak gyűjtőterületével érintett települések közös teherviselésével lehetséges.

### III. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

#### III.1.1. A folyamatok értékelése

#### SWOT TÁRSADALOM, HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kedvező földrajzi helyzet, jó tömegközlekedés</li> <li>• Környező zöldfelületek magas aránya</li> <li>• Lakosok többsége kedvező munkaerő-piaci pozícióval rendelkezik</li> <li>• Aktív civil jelenlét</li> <li>• Korszerű humán infrastrukturális hálózat</li> <li>• Kedvező működési körülmények az oktatás – nevelés területén</li> <li>• Aktív sportélet, korszerű sportközpont</li> <li>• Óvodák tekintetében alapvetően megfelelő irányítási és nevelési keretek léteznek</li> <li>• Régió legkorszerűbb művelődési háza, intenzív kulturális élet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Természetes fogyás határozza meg a népesedési folyamatokat.</li> <li>• Alvóváros jelleg</li> <li>• Lakossági aktivitás alacsony szintje a közügyekben</li> <li>• Városrészek közötti különbségek</li> <li>• Az intézmények közötti együttműködési tradíciók hiányozna</li> <li>• Az humáninfrastruktúra létesítményeinek felszereltsége folyamatos fejlesztést igényel</li> <li>• Az oktatásfejlesztésben forráshiány van</li> <li>• A fejlesztések eredményeinek kommunikálása</li> <li>• A fiatal lakosság kulturált szórakozási lehetőségeinek hiánya</li> <li>• Vendéglátóhelyek hiánya</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Helyi vezetés elkötelezettsége a fejlesztések mellett, amelybe a lakosság is bevonható</li> <li>• A helyi identitás erősítése, beköltözők integrálása a közösségi életbe a kulturális és a sportéleten keresztül</li> <li>• Hatékony kommunikáció megteremtése a helyi vezetés, a lakosság, a gazdasági szereplők és a civil szervezetek között</li> <li>• Köznevelési infrastruktúra rendszer kialakítása</li> <li>• Identitás erősítése a kulturális és sport élet további bővítésével</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beköltözések száma intenzíven növekszik, a növekedés üteme állami intézkedések nyomán felgyorsul</li> <li>• A népesség növekedést a humáninfrastruktúra fejlesztés nem tudja követni.</li> <li>• A humán infrastruktúra minőségfejlesztése és kapacitásbővítése nem alkalmazkodik rugalmasan a változó lakossági igényekhez (pl. idősellátás területén)</li> <li>• A helyi kötődés gyengesége és a kevésbé előnyös életkezdesi feltételek miatt a fiatalok elköltözhetnek</li> <li>• Oktatás tekintetében kiszámíthatatlan a gyermeklétszám,</li> <li>• Szomszédos településekről jelentős jelentkezés, törökbálinti gyerekek kiszorulása</li> <li>• Kedvezőtlen és nehezen ellenőrizhető ingatlanpiaci folyamatok indulhatnak el</li> </ul>



## SWOT GAZDASÁG

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovatív tervi és stratégiai háttér: Városmarketing terv, Gazdasági program, Befektetés Támogatási Stratégia</li> <li>• Fejlett és fejlődési potenciállal bíró helyi gazdaság</li> <li>• Lakosság magas képzettségi szintje, alacsony munkanélküliség</li> <li>• Tőkeerős vállalkozások, nagyarányú külföldi tőkebefektetés</li> <li>• Sok vegyes vállalkozási terület</li> <li>• Kedvező földrajzi elhelyezkedés, fejlett közlekedési kapcsolatokkal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M7 és M0 autópályák belterületen haladnak át, „szétdarabolják” a várost</li> <li>• Magasan képzett munkaerő jelentős része nem helyben kerül foglalkoztatásra</li> <li>• Ágazati koncentráció, kevésbé diverzifikált helyi gazdaság</li> <li>• Néhány önkormányzati intézmény kapacitáshiányos, illetve műszaki állapota nem kielégítő</li> <li>• A helyi vásárlóerő ellenére a költségek nem a településen realizálódnak</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kistérségi gazdaságfejlesztési modell elkészítése</li> <li>• Az önkormányzat tudatos városfejlesztési tevékenysége</li> <li>• A magas képzettségű humán erőforrás kihasználása, helyi munkahelyek megerősítése</li> <li>• Digitális és innovációs technológiák meghonosítása a városban</li> <li>• A gazdasági területek rendelkeznek kihasználatlan tartalékokkal, Mezőgazdasági területek művelése</li> <li>• K+F területén hasznosítható együttműködés felsőoktatási intézményekkel</li> <li>• A Telenor Zrt.-vel folytatott együttműködés eredményeként magas hozzáadott értéket termelő, tudás intenzív ágazatokban működő vállalkozások betelepülése</li> <li>• A helyi lakosság magas vásárlóereje</li> <li>• A minőségi szolgáltatások erősítése</li> <li>• Turizmus lehetőségei: Bp. közelsége+jó közlekedési kapcsolatok, szanatórium szolgáltatására épülő egészség-turizmus, sportközpont, múvház szolgáltatásai, falusi turizmus, lovasturizmus</li> <li>• volt Téglagyár területének hasznosítása</li> <li>• volt laktanya területén található egyedülálló pincerendszer hasznosítása (turisztika, vendéglátás)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magasan képzett fiatalok településről történő elvándorlása</li> <li>• A Közép-Magyarországi Régióban rendelkezésre álló fejlesztési források szűkössége miatt fontos beruházások elmaradása</li> <li>• Környezetterhelés növekedése, vonzó természeti adottságok romlása</li> <li>• Gazdasági terület elnéptelenedése, felhagyott üres csarnokok</li> </ul>

## SWOT TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jelentős mezőgazdasági potenciál</li> <li>Megmaradt erdőterületek – természetközeli állományok</li> <li>Kedvező átszellőzést biztosító domborzati viszonyok</li> <li>Mozgalmas táji formációk</li> <li>Kilátópontok</li> <li>Törökbálinti-tó</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sérülékeny, érzékeny területek (Tétényi-fennsík, vízfolyások)</li> <li>Háttérbe szorult hagyományos tájgazdálkodási formák</li> <li>Beépített területek nagy aránya – szegélyhatás, tájidegen létesítmények</li> <li>Alacsony erdőszültségi arány</li> <li>Erózióveszélyes, löszös talajú területek</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökológikus mezőgazdaság támogatása</li> <li>Erdősítés, véderdősávok rendszerének fejlesztése</li> <li>Megmaradt táji- és természeti értékek védelme és turisztikai hasznosítása</li> <li>Termőföldek védelmének szigorítása</li> <li>Barnamezős területek előnyben részesítése a fejlesztéseknél</li> <li>Lovas és falusi turizmus, tereplovaglás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zöldmezős beruházások – termőföldek csökkenése</li> <li>Erdőterületek csökkenése</li> <li>Zártkertek fokozott lakóterületi átalakulása – zöldfelületi arány csökkenése, tájidegen építészeti megoldások</li> <li>Túlzott beépülés</li> <li>Illegális építések</li> <li>A gazdasági környezet változásával a felhagyott, barnamezős területek számának emelkedése</li> <li>A klímaváltozás kedvezőtlen tájalakító hatásai: szélsőséges időjárási események, termőhelyi adottságok megváltozása</li> <li>Kedvezőtlen és nehezen ellenőrizhető ingatlanpiaci folyamatok indulhatnak el</li> </ul>

## SWOT TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tétényi-fennsík TT</li> <li>„Törökbálinti erdők” természetvédelmi terület</li> <li>Egyedi tájértékek</li> <li>Kisvízfolyások mentén fennmaradt ökológiai folyosók, vizes-élőhely maradványok</li> <li>Természetvédelmi értékek védelmi besorolása megfelelő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jelentős antropogén hatások (szegélyhatás, zavarás, hulladéklerakás)</li> <li>Autópályák, beépített területek izolációs hatása, élőhely-feldarabolódás</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Természetvédelmi oltalom kiterjesztése újabb területekre</li> <li>Patakrevitalizáció, vizes élőhelyek felélesztése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A táji potenciált teljesen felemészítő kedvezőtlen területfejlesztési folyamatok</li> <li>Forráshiányos természetvédelem</li> <li>Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai:</li> </ul>

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gyümölcs és szőlőtermesztés felélédeése</li> <li>• Erdőterületek rekreációs célú használata</li> <li>• Ökoturizmus fellendülése</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• idegenhonos, invazív fajok elterjedése</li> <li>• Kedvezőtlen és nehezen ellenőrizhető ingatlanpiaci folyamatok indulhatnak el</li> </ul> |
|---|--|

## ZÖLDFELÜLETI RENSZER

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fennmaradt külső zöldfelületek (erdők, rétek, nádasok)</li> <li>• Jól felszerelt közösségi zöldterületek, játszóterek, sportpályák</li> <li>• Hatékony zöldfelület-gazdálkodás, gondozott városi zöldfelületek</li> <li>• Térinformatikai információs rendszer - zöldfelületek nyilvántartása</li> <li>• Intézményi zöldfelületek</li> <li>• Kedvező zöldfelületi arány a kertvárosi lakó, üdülőterületi zónában</li> <li>• Utcafásítások, védősávok</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcióhiányos zöldterületek</li> <li>• Zöldterületek egyenetlen területi eloszlása</li> <li>• Telephelyek alacsony aktív zöldfelületi borítottsága, gyenge fásítottsága</li> <li>• Előregedő, beteges közterületi faállomány</li> <li>• Nagy kiterjedésű parkolók fásításának hiánya</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Új zöldterületek kialakítása, sport és rekreációs célú fejlesztések</li> <li>• Erdők rekreációs hasznosítása</li> <li>• Fásítási program</li> <li>• Kisvízfolyások revitalizációja, új záportározók kialakítása (rekreációs másodlagos hasznosítás)</li> <li>• Szabályozási eszközök és egyéb ösztönzők a gazdasági területek zöldítésére</li> <li>• Hosszúréti-patak belterületi szakasza mentén tervezett zöldterületi fejlesztések megvalósítása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forráshiányos zöldfelület-gazdálkodás</li> <li>• Kertes mezőgazdasági terület és üdülőterületek további beépülése</li> <li>• A lakhatási igény növekedésével a kertvárosi területek intenzívebb beépítése a zöldfelületek terhére</li> <li>• Alacsony tervezett zöldfelületi aránnyal rendelkező fejlesztések fokozódása</li> <li>• Kedvezőtlen és nehezen ellenőrizhető ingatlanpiaci folyamatok indulhatnak el</li> </ul>

## KÖRNYEZETVÉDELLEM

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Térinformatikai információs rendszer</li> <li>• Környezettudatos civil társadalom</li> <li>• Csökkenő teherforgalom</li> <li>• Megvalósult zajvédelmi beavatkozások</li> <li>• Kiépített környezeti és kommunális infrastruktúra</li> <li>• Szelektív hulladékgyűjtés fejlődése</li> <li>• Komposztáló, házi komposztálás támogatása</li> <li>• Korszerű szennyvíztisztító</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendszeres környezeti adatok hiánya (levegő- és vízminőség)</li> <li>• Jelentős gépjárműforgalom zajterhelése és légszennyezése</li> <li>• Ipari üzemek emissziói</li> <li>• Felszíni vizek rossz minőségi, morfológiai állapota</li> <li>• Kármentesítést igénylő területek (szennyvíziszap depónia, Mechanikai Művek)</li> </ul>

LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Környezeti adatok bővülése</li> <li>• Környezeti kommunikáció, szemléletformálás</li> <li>• Környezetbarát technológiák elterjedése – alacsony emissziós járművek és ipari üzemek</li> <li>• Közösségi közlekedés fejlesztése – egyéni gépjárműforgalom csökken</li> <li>• Kerékpározás népszerűsítése</li> <li>• További forgalomcsillapítások, elkerülő utak létesítése – átmenőforgalom csökkenése</li> <li>• Növekvő erdőszültségi arány – kedvezőbb levegőminőség</li> <li>• Közműolló záródása</li> <li>• Záportározók létesítése</li> <li>• Megújuló energiák támogatottsága növekszik (szél, termál, nap) - csökkenő emissziók</li> <li>• Villamos autók, buszok használatának preferálása, töltőállomások kiépítése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Csatornázatlan területek – házi szennyvízszikkasztás</li> <li>• Illegális hulladék-elhagyások</li> <li>• Agglomerálódás fokozódása következtében az ingázási forgalom és a környezeti terhelés tovább növekszik</li> <li>• Életszínvonal növekedésével az egyéni személygépjármű használat fokozódik</li> <li>• A karsztos területek felszín alatti vizeinek minőségromlása a beépítés növekedésével és közlekedési infrastruktúra bővülésével</li> <li>• Átalakuló zártkertek infrastruktúrális és közműproblémái</li> <li>• Talajerózió</li> <li>• Éghajlatváltozás negatív környezeti hatásai</li> <li>• Burkolt felületek nagyságának növekedése miatt a Hosszúréti-patak kiáradása, lakóépületek veszélyeztetettsége</li> </ul>

## SWOT KÖZLEKEDÉS

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autópályák közelsége</li> <li>• Sűrű úthálózat</li> <li>• Közvetlen budapesti autóbusz-járatok</li> <li>• Gyors budapesti elérhetőség vasúton</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nagy átmenő forgalom Érd és Diósd felől</li> <li>• Fokozott környezeti terhelés</li> <li>• Vasúti megállóhely kedvezőtlen elhelyezkedése</li> <li>• Szomszédos településekkel való kapcsolat minősége</li> <li>• Kerékpáros infrastruktúra hiánya</li> <li>• Parkolási és megállási problémák</li> <li>• Vasút és autópályák elvágó hatása</li> <li>• Harántirányú közösségi közlekedés fejletlensége</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tópark területén megvalósuló közösségi közlekedési fejlesztések (intermodális központ)</li> <li>• Vasútállomás áthelyezése Tó-Park területére</li> <li>• Elővárosi közösségi közlekedés fejlesztése</li> <li>• Kerékpáros közlekedés részarányának</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forgalmnövekedés az új lakóterületi és kereskedelmi, logisztikai fejlesztések következtében</li> <li>• Közösségi közlekedés részarányának csökkenése</li> <li>• Kedvezőtlen és nehezen ellenőrizhető</li> </ul>

- |   |  |
|---|--|
| <p>növelése</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Új közúthálózati elemek</li> <li>• Csomópontok forgalombiztonságának növelése</li> <li>• Tópark és Érd felé a közlekedési kapcsolat javítása</li> <li>• Tervezett körforgalmak megvalósítása</li> <li>• Gyalogoszónák kialakítása</li> </ul> | <p>ingatlanpiaci folyamatok indulhatnak el</p> |
|---|--|

## SWOT KÖZMŰVEK

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• regionális vízellátást nyújtó közműhálózati kapcsolatból rendelkezésre álló kapacitás lehetőség</li> <li>• a saját szennyvíztisztító telep rendelkezésre állása</li> <li>• kiépített vezetékes földgázhálózat fejlesztéssel megoldható termikus energiaellátás környezetvédelmi állapot javítása</li> <li>• napenergia hasznosítás lehetősége</li> <li>• elektronikus hírközlés kiépítettsége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a vízellátás település szintű kiépítettségének hiányossága</li> <li>• a szennyvízelvezetés település szintű kiépítettségének hiányossága</li> <li>• település szinten jellemző a felszíni vízvezetés megfelelő kialakításának hiányosságai</li> <li>• a villamosenergia elosztó- és a vezetékes elektronikus hírközlési oszlopokra fektetett hálózatok föld feletti helyfoglalása (rendezetlen utcakép, fa-sor telepítés korlátozása)</li> <li>• a villamosenergia elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott közvilágítású területek közvilágításának energetikai, mennyiségi és minőségi hiányosságai</li> <li>• a kiépített vezetékes energiaellátás ellenére az egyéni gazdasági nehézségek kezelésére a környezetterhelő szilárd tüzelőanyag hasznosítására való visszatérés a megújuló energiahordozók hasznosítása helyett</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• megújuló energiahordozók közül a napenergia rendelkezésre álló hasznosítási lehetőségének növelése</li> <li>• a rendelkezésre álló elektronikus hírközlési hálózatok széleskörű szolgáltatási lehetőségének hasznosítása</li> <li>• a rendelkezésre álló internetkapcsolat segítségével a helyben tartás, otthoni munkavégzés, kapcsolattartás növelési lehetősége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• megfelelő gazdasági támogatás hiányában a település vízrendezésének település szintű megoldása, vízvisszatartást szolgáló beruházások kiépítése nem valósítható meg, annak hiányában a település szélsőséges csapadékeseményekre való felkészítése nem oldható meg</li> <li>• megfelelő gazdasági fedezet nélkül az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések által generált projektek, a megújuló energiahasznosítást szolgáló beruházások az elvárt megtérülés hiánya miatt nem tudnak elindulni</li> </ul>

- megfelelő támogatás biztosítása nélkül a föld feletti hálózatok föld alá tétele nem valósítható meg, miközben azok az esztétikai, városkép fejlesztési igényeken kívül a klímaváltozás hatásainak a kezelése érdekében is fontos lenne (fasor-telepítés napárnyékolásra)
- Kedvezőtlen és nehezen ellenőrizhető ingatlanpiaci folyamatok indulhatnak el

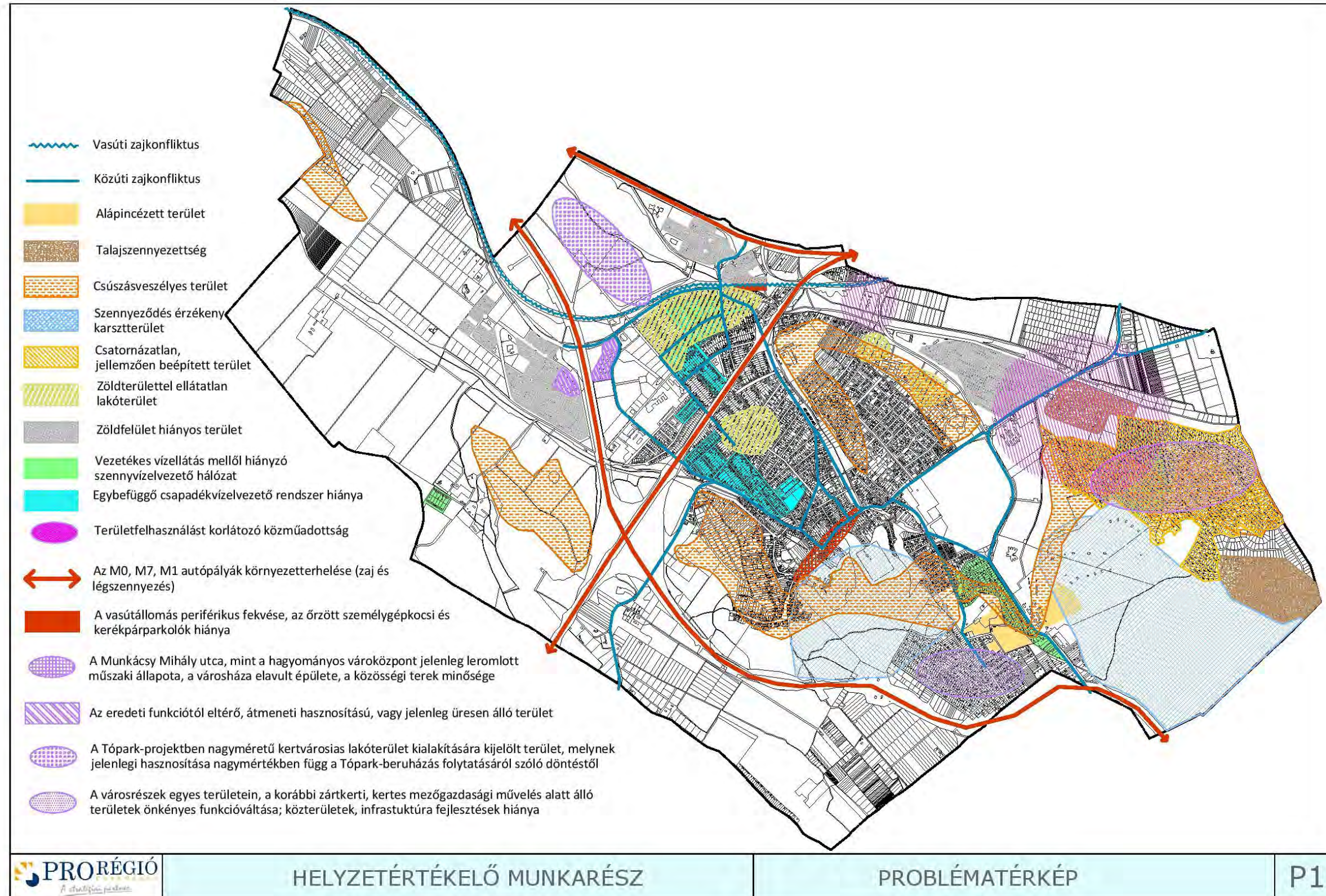
## SWOT

### TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, ÉPÍTETT KÖRNYEZET

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jelentős önkormányzati tulajdonállomány (pl.: oktatási és nevelési intézmények)</li> <li>• Vonzó, élhető kertvárosias jellegű lakóterületek</li> <li>• A belterületi lakásállomány kedvező lakásszerkezetű és komfortszintű</li> <li>• A belterületi lakóterületek infrastrukturális ellátási szintje kedvező</li> <li>• Megfelelő intézményi és szolgáltatási ellátottság</li> <li>• Az Ófalu és József-hegy jelentős számban fennmaradt építészeti értékei;</li> <li>• Sokszínű, differenciált területhasználat</li> <li>• Tudatosan tervezett területfelhasználási rendszer, amely a különböző tervezett funkciók szomszédsági viszonyára a konfliktusok elkerülése érdekében szigorú feltételrendszert határoz meg</li> <li>• A főváros közelsége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Törökbálint alvóváros jellege</li> <li>• Széttagolt településszerkezet</li> <li>• Leromlott állapotú kulturális értéket képviselő lakóépületek a Városközpontban</li> <li>• Kiépítetlen és helyenként leromlott közterületi hálózat</li> <li>• Szabadtéri közösségi terek, találkozási pontok hiánya</li> <li>• Az infrastrukturális hálózatok kiépültsége hiányos, elsősorban, Pistályon, Szabadházi-hegyen</li> <li>• Jelentős a közlekedési lakókörnyezet terhelés, elsősorban az M7 autópálya, a Raktárvárosi út, A Kápolna u. és a Bajcsy Zsilinszky u. mentén</li> <li>• A lakóterületeket kiszolgáló zöldfelületek aránya jelenleg alacsony</li> <li>• A vonalas infrastrukturális elemek jelentős elválasztó hatása</li> <li>• Területhasználati konfliktus a lakóterületeken belül elhelyezkedő gazdasági telephelyek kapcsán</li> <li>• Tényleges városközponti funkciókkal rendelkező településközpont hiánya</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nagy kiterjedésű, egybefüggő és városszerkezeti szempontból is kimagasló potenciállal rendelkező fejlesztésre kijelölt gazdasági, ipari, kereskedelmi-, és szolgáltató, intézményi és lakóterületek</li> <li>• Az épített értékek erőforrásként történő jobb kihasználása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nagyterjedésű volt zártkertek állandó lakás céljára való hasznosítása a közterületi (út, közművek kiépítése) fejlesztések elmaradásával</li> <li>• Zöldterületek csökkenése a növekvő beépítések hatására</li> <li>• A védett épületek rohamosan romló állapota</li> </ul>

- 
- A meglévő épített és a természeti értékek szélesebb körének bemutatása
  - A városi miliő megteremtésére alkalmas hagyományos városközpont kialakítása, tömbbelső feltárása
  - A köz- és lakóépületek, valamint közterületek komplex rehabilitációja iránti elkötelezettség
  - Hosszúréti-patak belterületi szakasza mentén tervezett zöldterületi fejlesztések megvalósítása
  - A rendelkezésre álló tartalék lakóterületek ellenére, az üdülőházas és a kertés mezőgazdasági területek beépítési intenzitása spontán módon növekszik
  - Átfogó fejlesztési koncepciók nélkül a város arculata nem lesz egységes
  - A rendelkezésre álló fejlesztési területek ütemezés nélküli beépítése
  - A település túlzott mértékű növekedése, a szomszédos településekkel történő összenövése

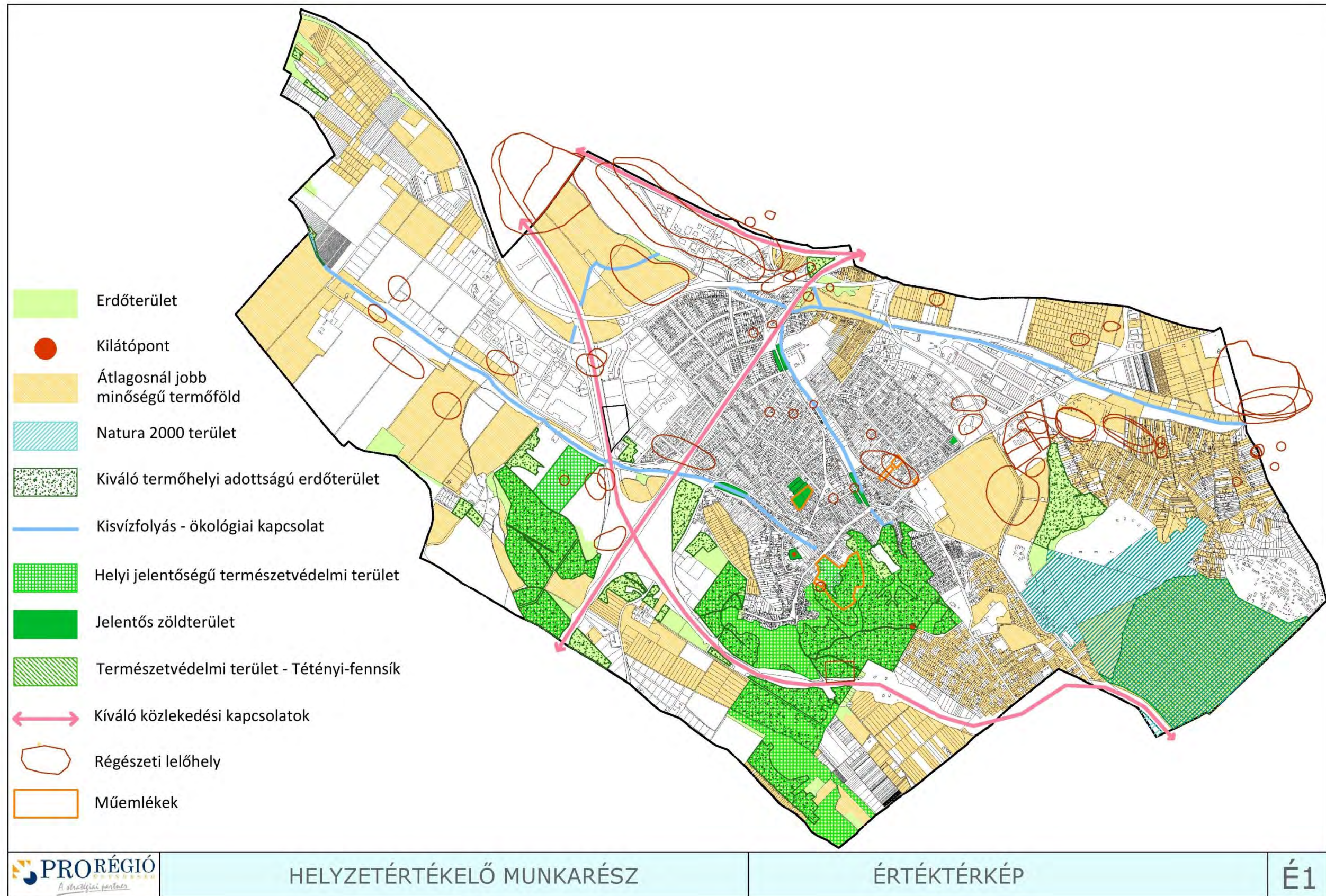
# PROBLÉMATÉRKÉP



P1. ábra: Problématérkép

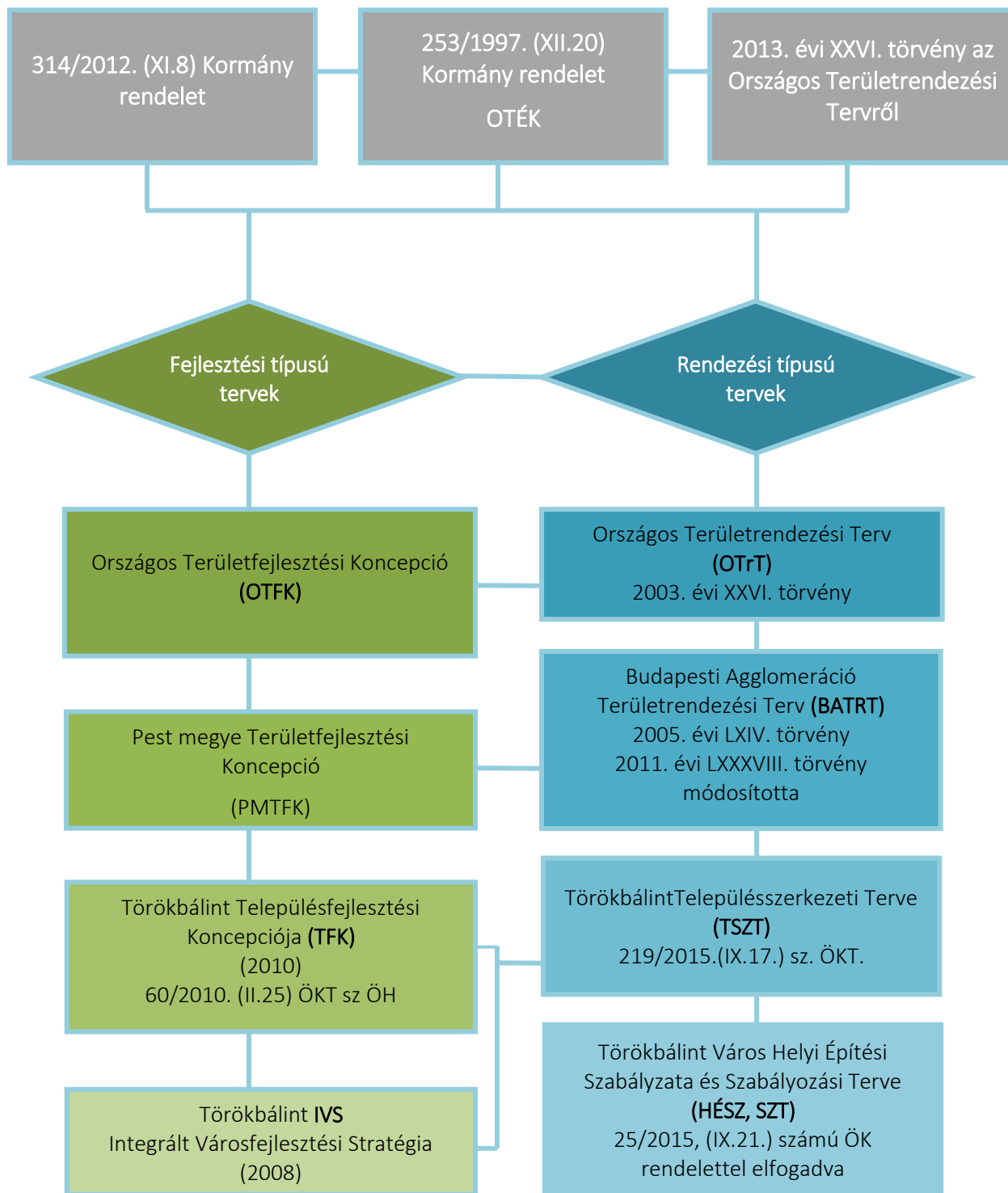


## ÉRTÉKTÉRKÉP



É1. ábra: Értéktérkép

### III.1.2. A településfejlesztés és rendezés kapcsolata



F-R. ábra: A településfejlesztés és rendezés kapcsolata

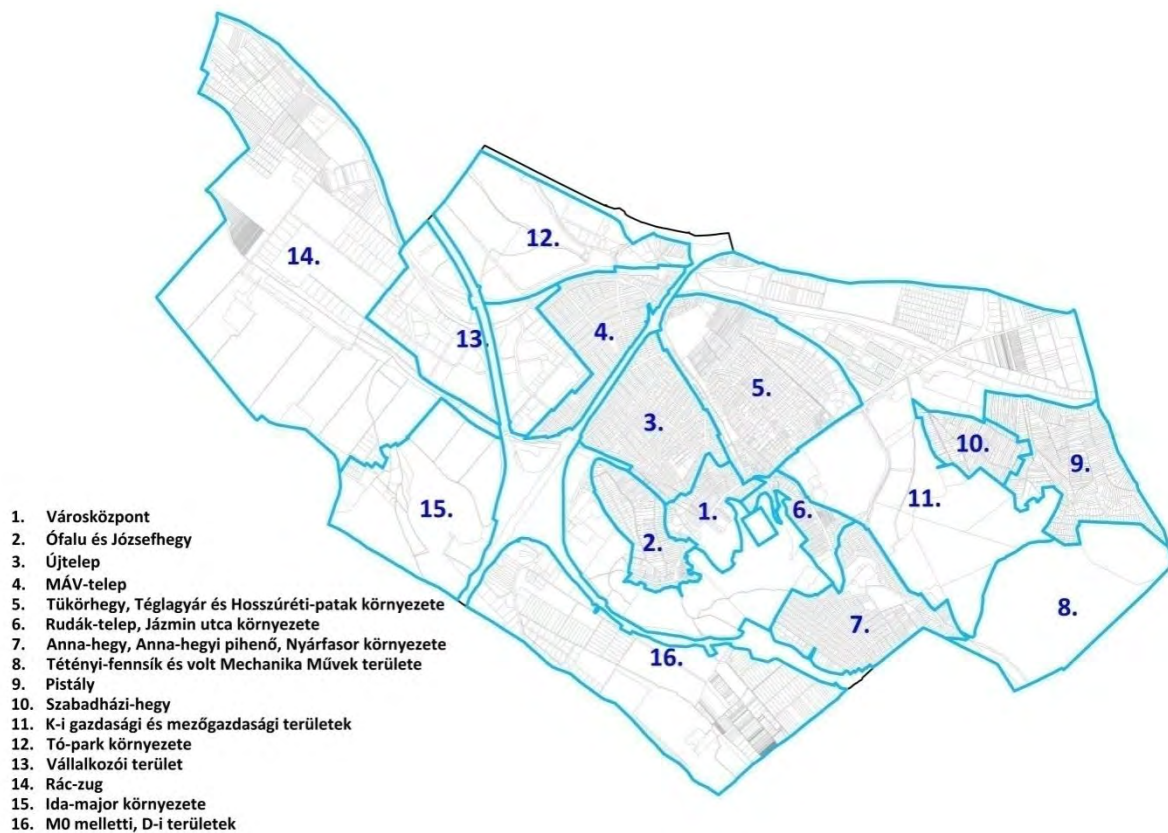
Forrás: Saját forrás

## III.2. ELTÉRŐ JELLEMZŐKSEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK

### III.2.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

#### *A városrészek lehatárolása, jellemzői*

A település városrészeinek épített környezettel kapcsolatos ismertetését az 1.14.5. fejezet tartalmazza.



V5. ábra: Törökbálint városrészei  
Forrás: Saját szerkesztés

A város és a városrészek KSH (2011-es népszámlálási) adatait a T16. táblázat mutatja be.

## III.2.2. Szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

I.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződések, konfliktusok, érdekviszonyok c. fejezetben részletesen bemutatásra került.

## MELLÉKLETEK

## 1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI FOLYAMATOK

Törökbálint Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS) 2008-ban készült el. Az azóta eltelt 8 évben jelentős változások következtek be:

- a piaci és gazdasági körülményekben, a befektetési tendenciákban,
- előtérbe kerültek korábban kisebb jelentőséggel kezelt szempontok (energiahatékonyság, fenntarthatóság, klímaváltozás, stb.),
- nagymértékben változott az önkormányzatok feladatköre, forrásainak mértéke (intézményfenntartás, közművelődés, stb.),
- jogszabályi változások történtek, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben rögzítésre kerültek a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia tartalmára, elkészítésének, egyeztetésének és elfogadásának szabályai,
- 2014-2020 közötti időszakban jelentős uniós forrás áll Magyarország rendelkezésére, melynek lehívása új célokhoz való illeszkedést tesz szükségessé.

A fenti változások következtében indokoltá vált a város hosszú távú fejlesztési dokumentumának a Településfejlesztési Koncepciójának (TK) és a közéletre az IVS-nek felülvizsgálata.

A tervezési folyamat egyik nagyon fontos szempontja volt, hogy a már 2008-ban alkalmazott partnerségi bevonási módok, lakossággal történő kapcsolatfelvétel a tervezési folyamatnak ismét hangsúlyos része legyen.

A lakosság és a civilszféra bevonását a tervezés folyamat kezdetétől szorgalmazta és támogatta a Polgármesteri Hivatal.

A bevonás módjára változatos programok, rendezvények nyújtottak lehetőséget:

### **SWOT workshop (2016. július 15.)**

A SWOT elkészítéséhez a helyi civil szervezetek és jelentős gazdasági szereplők együttműködését kérte a tervező csapat. Az önkormányzat segítségével számos, évtizedes szakmai tapasztalattal dolgozó civil szervezet és gazdasági szereplő került meghívásra. A tervezésben résztvevők tevékenységükkel jelentősen kapcsolódnak a város életéhez, speciális nézőpontjuk, helyismeretük nagy segítséget adott a SWOT analízis kialakításában. Észrevételeiket a SWOT analízisben és a fejlesztési irányok kidolgozásában is felhasználtuk.

### **Törökbálint kistérségi gazdaságfejlesztési modell megalkotásaworkshop (2016. augusztus 16.)**

A workshop keretében a résztvevők egyeztették az önkormányzatok által elérni kívánt célokat, az egyes szereplők közti kommunikációs és együttműködési lehetőségeket.

JELENLETT IŰ

NEV	CÉG	ÉRTELMEZÉS
CELEGE-ZSÓFIA BALASSA LÁSZLÓ	TB. ÖLCOEN. Óregi Társaság	foepitendo@torokbalint.hu balassa.laszlo@freemail.hu
Földvár László	TA. ÖNK.	alpolgarmester@torokbalint.hu
Dr. Niklasz László	tanácsadó	niklasz.laszlo@torokbalint.hu
SZILÁGYI-NAGY ANNA GARMATI MIHÁLY	TB. H. VATA TB. ÖLÉ.	<del>anna.szilagyi.nagy@torokbalint.hu</del> szilagyi.n.anna@torokbalint.hu mihaly.garmati@gmail.com
Dr. Szeizsukósi Tóth Tamás	TB. ÖLÉ.	@sact.miklosi-toti@torokbalint.hu
ELEK SÁNDOR	Tb. Önk.	polgarmester@torokbalint.hu
Pathó Gergely	TIFO képviselő	patho.gergo@gmail.com
Papp Edit	MMHM	papp.edit@mmhm.hu
DR. ALBERT GÁBOR	Tb. Önk. m.	albutg6705@gmail.com
Lakatos Tamás	Auchan	ta.lakatos@auchan.hu
Dr. Körösi Gábor	TELEKOM	gdovosi@telenor.hu
ANTAL ZENÓ	TÖRÖKBÁLINT VÁROS ÖNKÖRMESE	ANTAL.ZENO@TOROKBALINT.HU
Kertesi Ingrid	Operatív, List F. Zememűv. Egység	ingrid@kertesingrid.hu
Fényes Anikó	Környezetvédelmi	fenyes.a.anika@freemail.hu
BOTA-ZSOFIA	PRO RÉGIÓ ÜGYNÖKSÉG	eltes.hu bota.zsafia@proregio.hu
GUTAI BERTA	-K-	gutai.berta@proregio.hu

### 3. TESTÜLETI HATÁROZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ELFOGADÁSÁRÓL

Törökbálinti Polgármesteri Hivatal  
Munkácsy M. u. 79.

#### K i v o n a t

amely készült a Képviselő-testület 2016. október 26-án megtartott nyilvános üléséről készült jegyzőkönyv alapján

„Kihagyva a kihagyandókat”

#### Településfejlesztési koncepció megalapozó vizsgálatának ismertetése

222/2016. (X. 26.) ÖK

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia megalapozó vizsgálati dokumentációját megismerte, a koncepció célrendszerével egyetért.
2. a településfejlesztési koncepció kiválasztott fejlesztési irányait elfogadja, a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának.
3. a partnerségi észrevételekre adott válaszokat elfogadja.
4. felkéri a tervezőt, hogy a költséghatékony, környezettudatos szemléletmódot, zöld szemléletet, „okos város” koncepciót közép- és hosszútávra dolgozza ki és építse be a településfejlesztési stratégiába, illetve településfejlesztési koncepcióba.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2017. november

k. m. f.

Kailinger Ildikó sk.  
jegyző

Blek Sándor sk.  
polgármester

Törökbálint, 2017. február 7.

A kivonat hiteles:

