



**TÖRÖKBÁLINT VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉT MEGALAPOZÓ
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA**

I. FÁZIS: JÓVÁHAGYÁST ELŐKÉSZÍTŐ ANYAG

-módosított javaslatok-

PESTTERV

ISO 9001:2000 MSZT 503/0818(1)-730(1)

Budapest, 2010. január

Törökbálint Város településrendezési tervét megalapozó településfejlesztési koncepcióját Törökbálint Város Önkormányzatának megbízásából elkészítette:

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet
Telefon: (+36-1) 2661342, 2670508, 2677078 Telefax: (+36-1) 2667561, 2665014
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Home page: www.pestterv.hu

A JAVASLATOK ÖSSZEÁLLÍTÁSÁBAN KÖZREMŰKÖDÖTT:

Településfejlesztés:	Károlyi János területrendező vezető tervező	szakképesítés: okl. geográfus, okl. szociológus építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1017 tervezői jogosultság: TR1 szakképesítés: okl. táj- és kertépítész mérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5068 tervezői jogosultság: TR1, TK
Településrendezés:	Schuchmann Péter területrendező vezető tervező	szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463/06 tervezői jogosultság: TT1
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Pekár Zoltán településtervezési vezető tervező	szakképesítés: okl. táj- és kertépítész mérnök építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5149/12 tervezői jogosultság: TT/T, TK és TR-1
Közlekedés:	Mándi József vezető területrendező tervező vezető táj- és kertépítész tervező	szakképesítés: okl. közlekedésépítőmérnök, okl. közúti és városi forgalmi szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-1167 tervezői jogosultság: K1c-1 és K1d-1 szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T
Közműellátás:	Lombár István vezetőtervező	szakképesítés: okl. építőmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456 tervezői jogosultság: VZ-T vízimérnöki tervező
	Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.) vezetőtervező	
	Bíró Attila (KÉSZ Kft.) vezetőtervező	
Szövegszerkesztés:		Pekár Zoltán
Irányító tervező és projekt menedzser:		Pekár Zoltán településtervezési vezető tervező (TT1 013463/06)
Ügyvezető igazgató:		Schuchmann Péter

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2010. január

TARTALOMJEGYZÉK:

Bevezetés	3
1. Törökbálint településfejlesztési és rendezési adottságainak összefoglaló értékelése	4
2. A településfejlesztési célok meghatározásánál figyelembe vehető értékek és erőforrások	9
3. A településfejlesztés- és rendezés problémái és korlátai	10
4. A várost érintő, - de nagyobb térségre vonatkozó korábbi - területfejlesztési, ágazati koncepciók, programok értékelése	13
4.1. Az Országos Területfejlesztési Koncepció térségre vonatkozó elemei	13
4.2. A Közép-Magyarországi Régió stratégiai céljai	14
4.3. Törökbálint településfejlesztési politikáját befolyásoló agglomerációs összefüggések	15
4.4. A Budaörsi kistérség fejlesztési stratégiájának fő elemei	17
5. Törökbálint város jövőképe	18
6. A fejlesztési koncepció célstruktúrája	19
7. A fejlesztési célok tartalma	19
7.1. Hosszú távú cél	19
7.2. Specifikus célok	19
7.2.1. Az agglomerációs helyzet kezelése, a népességnövekedéssel összehangolt városfejlesztés és várospolitikai	19
7.2.2. Az életminőség általános javítása, XXI. századi életkörülményeket biztosító, vonzó kertváros megteremtése	22
7.2.3. A városszerkezet átgondolt, ütemezett és mértéktartó fejlesztése	22
7.2.4. Differenciált gazdaságfejlesztés, a gazdasági környezet javítása	26
Melléklet	28
Törökbálint jelenlegi Településfejlesztési Koncepciója (A 80/2000.(V.4) ÖK. számú határozat 1.) pontjában jóváhagyva)	29

Budapest, 2010. január

BEVEZETÉS

Törökbálint Önkormányzata Képviselő Testülete 2000-ben (a 80/2000. (V.4.) ÖK. számú határozat 1.) pontjával) hagyta jóvá azt a településfejlesztési koncepciót, amely azt követően iránymutató alapul szolgált Törökbálint településrendezési eszközei (településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata) kidolgozásához és jóváhagyásához.

A jóváhagyás óta eltelt időszak alapvetően igazolta a településfejlesztési koncepcióban elfogadott célok és fejlesztési irányok helyességét. Ugyanakkor Törökbálint a várossá nyilvánítást követő időszakban a település új fejlődési pályára lépett, az ország Európai Unióhoz való csatlakozásával, illetve a külső - gazdasági és társadalmi - feltételek megváltozásával lényegesen megváltozott az a környezet és feltételrendszer, amelyben a város fejlesztése folyik. Mindezek indokolják a korábban elfogadott célok, irányok és eszközök újragondolását.

Fentiek figyelembevételével Törökbálint megújított településfejlesztési koncepciója a korábbi helyzetértékelés aktualizálásával, célrendszerének felülvizsgálatával, illetve az időközben 2006-ban elkészült – középtávra szóló – „Integrált Városfejlesztési Stratéga” (IVS) valamint a városfejlesztési politikát meghatározó rövid és közép távú ciklusprogram messzemenő figyelembevételével készül. Célja - a hosszú távra szóló városfejlesztési politika megalapozásán túl - a város településrendezési eszközei (településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata) teljeskörű megújításának fejlesztési oldali megalapozása.

A rendezési eszközök (a rendezési terv) feladata Törökbálint alapvető településszerkezeti, területfelhasználási, műszaki infrastrukturális és intézményellátó rendszerének, építészeti kialakításának meghatározása. A terv hosszútávra (mintegy 15 évre) a rendezési feladatok megoldása mellett, kiinduló adatokat szolgáltat a további fejlesztési és rendezési elképzelésekhez. A rendezési terv nagy távra (15 éven túl) a meghatározó jelentőségű területfelhasználási elemek területbiztosításáról is gondoskodik.

Tekintettel jelen – elsősorban a településrendezési terv felülvizsgálatát és módosítását megalapozó - településfejlesztési koncepció elsődleges céljára jelen dokumentum Törökbálint hosszú távú érdekeit figyelembe véve döntően azokra a kérdésekre koncentrálni, amelyekre a településrendezési terv eszközkészletének hatása lehet. Ebből következőleg nem - vagy csak érintőlegesen - foglalkozik azokkal a gazdaságfejlesztési, szociális, oktatási, egészségügyi, településműködtetési és településfinanszírozási kérdésekkel, amelyek alakításában a településrendezési tervnek nincs közvetlen ráhatása.

Jelen – elsősorban rendezési terv felülvizsgálatát megalapozó - településfejlesztési koncepció kidolgozása tehát nem teszi feleslegessé az Önkormányzat számára sem a helyi “fenntartható fejlődési folyamatok” kezdeményezésére szükséges “helyi” AGENDA 21 stratégia meghatározását, sem a településfejlesztéshez kapcsolódó gazdaságfejlesztési, vagy más kapcsolódó ágazati koncepciók és programok, (közte a környezetvédelmi törvényben az önkormányzatok számára kötelezően előírt) települési környezetvédelmi program kidolgozását és elfogadást.

x x x

Ebben a nagy funkciószűrésű agglomerációs térben egyetlen település fejlesztése sem fogalmazható

- az országos és térségi terület- és településfejlesztési célok és prioritások ismerete, illetve
- a szűkebb és tágabb települési környezet (a szomszédos települések, Törökbálint vonatkozásában Budaörs, Érd, Biatorbágy, Budapest XI. és a XXII. kerület (Budafok - Budatétény) sajátosságainak figyelembevétele nélkül.

Ezért a településfejlesztési koncepciót a helyi érdekek szem előtt tartásával, de ennek a regionális térnek a figyelembevételével lehet csak megalapozottan megfogalmazni.

Törökbálint hatályos településrendezési eszközei elfogadása óta egyaránt jelentős változások következtek be:

- a településfejlesztési és rendezési tervezés követelményeit meghatározó jogszabályi környezetben,
- a településtervezés mozgásterét befolyásoló területrendezési tervezésben (elfogadásra került a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005: LXIV. törvény),
- a Törökbálint tervezését – fejlesztési célkitűzéseit meghatározását is befolyásoló - térségi területfejlesztési dokumentumokban:

Elkészült és elfogadásra került:

- az Országos Területfejlesztési Koncepció (OTK)
- a Közép-Magyarországi Régió Területfejlesztési Koncepciója és Programja
- a Budapesti Agglomeráció Területfejlesztési Koncepciója és Programja
- a Budaörsi kistérség Területfejlesztési Koncepciója és Programja

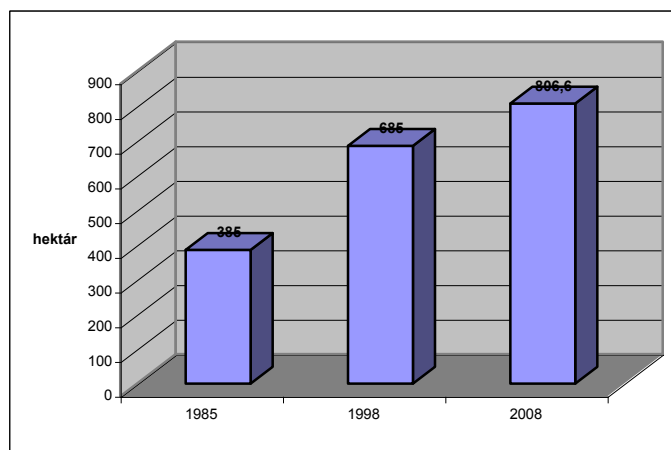
1. TÖRÖKBÁLINT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI ADOTTSÁGAINAK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

A településfejlesztési koncepció kellő megalapozása érdekében elengedhetetlen Törökbálint adottságainak településrendezési szempontból történő összefoglaló értékelése. Az alábbi értékelés gerincét a településszerkezeti terv kidolgozása során elkészített településrendezési vizsgálatok adták.

Terület

Az összesen 2939 hektár nagyságú igazgatási területből a földhivatali nyilvántartás szerint ma 806,6 hektár a belterületek nagysága, ami a teljes terület 27 százalékát teszi ki. 1985-ben még csak 385 hektár, de 10 éve, 1998-ban is még 685 hektár volt a belterület nagysága. A belterület az igazgatási terület súlypontjától kissé É-ra eltolódva helyezkedik el.

Törökbálint belterületének változása 1985-2008 között



Népesség

Törökbálint lakónépessége 2008 elején 12886 fő, amellyel Pest megye kisebb lélekszámú városai közé sorolódik. A település népességszáma folyamatos emelkedést mutat.

Törökbálinton az elmúlt évtizedek trendjét megvizsgálva számottevő különbségek tapasztalhatók a népességszám változásának irányában és a változás intenzitásában is. 1970-től napjainkig többnyire intenzív növekedés a jellemző, de emellett népességvesztés is megfigyelhető volt a 80-as évtizedben. Az akkor még község Törökbálint legdinamikusabban

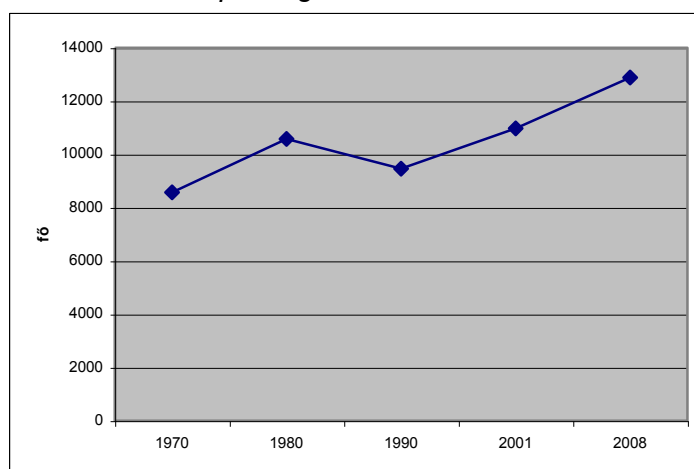
a 70-es években növelte népességét, amikor közel negyedével nőtt a település, egyrészt a kedvező természetes reprodukciós értékeknek köszönhetően, másrészt pedig az ország távolabbi részeiből történő beköltözések hatása is szerepet játszott. A 80-as években ennek ellenkezője zajlott, elsősorban az elköltözések (Budapestre beköltözések) hatására 11 százalékkal csökkent a lakosságszám. A rendszerváltást követő gazdasági és területi folyamatok eredményeként a 90-es években a negatív tendencia megfordult, és intenzív növekedés vette kezdetét, amely töretlenül a mai napig tart.

Lakónépesség változása 1970-2008

Szám					Változása (%)			
1970	1980	1990	2001	2008	1970-1980	1980-1990	1990-2001	2001-2008
8.571	10.579	9.459	10.974	12.886	+23%	-11%	+16%	+17%

Forrás: KSH népszámlálás, www.ksh.hu

Lakónépesség változása 1970-2008



A Budapesti Közlekedési Szövetség területére készített népességprognózis¹ kistérségi bontásban adja meg a térség Budapesten kívüli részére vonatkozóan az előrejelzett népességszámot. A Budaörsi kistérséget alkotó településekre összesen számított népességnövekedés a 2006-2021 közötti időszakban 24162 fő (+30%), a 2006-2036 közötti időszakban 34527 fő (+44%). Törökbálinton a rendelkezésre álló fejlesztési területek beépítését feltételezve a távlati népességnövekedés alacsony beépítési intenzitás esetén, +63%-os, magas beépítési intenzitás esetén +99%-os nagyságú. Ezek a kalkulált értékek lényegesen meghaladják a kistérség prognosztizált növekedési ütemét.

Lakásállomány

Törökbálint lakásállománya 4453 lakásból áll 2008 elején. 2001-ben a népszámláláskor még csak 3908 lakást tartottak nyilván a városban. Hét év leforgása alatt tehát 14 százalékos növekedés következett be. 2002-ben 134, 2003-ban 89, 2004-ben 93 lakás épült egy-egy év leforgása alatt. Mindez azt jelzi, hogy Törökbálint az elmúlt években egyenletes és jelentős bevándorlást tudhat magáénak, a városban folyamatos igény van új lakások, illetve építési telkek iránt.

Településrészek

Törökbálint különböző településrészei nagy heterogenitást mutatnak. E különbözőség figyelembevételével feltétlenül indokolt a fejlesztési célkitűzések és a rendezési-, szabályozási megoldások differenciált megfogalmazásánál. Főbb területegységek:

¹ A Budapesti Közlekedési Szövetség Területén lakó népesség előreszámítása, 2006-2036. Készítették: Hablicsek L., Rédei M., Kincses Á. Budapest, 2008. október

- a Városcsokpont területe;
- a Felsővár utca (Festung), az Ófalu térsége;
- a XX. századi egyéb lakóterületek: Újtelep, MÁV-telep, József-hegy, Rudák-telep, Tükör-hegy;
- az Anna-hegyi volt zártkerti területek;
- a Szabadházi-hegyi és a Pistály-hegyi volt zártkerti területek;
- a Depó és a Hidas vállalkozási területei;
- Égett-völgy és a Köles-dűlő beépülő területei;
- a volt Mechanikai művek térsége;
- a Tétényi fennsík, volt laktanya térsége;
- A Malom-dűlő és a téglagyár környezete;
- A Schöller és környéke;
- a Törökbálinti tó és környezete (Tó Park);
- a Nemzetközi Üzleti Park, a Dulácska-major és környékük;
- a Fortuna Kemping és fejlesztési környezete;
- a Czégényi-tanya lakóterületei és a Józsefhegyi volt zártkerti területek;
- M0-án kívüli kereskedelmi, vállalkozási övezetek (SCB és Techno Park);
- M0-án túl a Petőfi-tanya térsége (M0 pihenő);
- az Ida-major, és a Virág-tanya

Településszerkezet, terület-felhasználás

A települést a morfológiai tényezők és a közlekedéshálózati elemek jelentősen szabdalják. Törökbálint településszerkezete egyaránt mutat kedvező és kedvezőtlen elemeket.

Kedvező, hogy a gyorsforgalmú utak (M1, M0) részben elkerülik a település hagyományos lakóterületeit, kedvezőtlen viszont, hogy ezek a nyomvonalak a lakóterületekhez több ponton olyan közel haladnak, amely már a nyugodt lakókörnyezet biztosítását nehezíti, különösen az M7 autópálya, amely kettészeli a várost.

Kedvező, hogy - a korábbi településfejlesztési célok következetes érvényesítésével - az autópályák által meghatározott térségen belül az Önkormányzat nem járult hozzá nagy forgalmat gerjesztő létesítmények telepítéséhez, a belterülethez kapcsolódó területeken pedig a beépítés intenzitásának lakóterületet meghaladó mértékéhez. Kedvezőtlen viszont, hogy a fejlesztési területek kiszolgálása miatt megnövekedett forgalom okozta környezeti terhelés a belterület egyes lakóterületi részeit is érinti. Kedvező, hogy a belterületet ma már nem terhelik olyan funkciók (bányászat, téglagyár, stb.), amelyek korábban kiterjedt területen korlátozták a települési funkciók kiterjedését. Sajátos adottság, hogy a külterületen számos olyan nagy kiterjedésű volt zártkerti, üzemi illetve majorsági terület található, amely nem kapcsolódik a település belterületéhez. Ezek megközelítése, belső feltárása nem kielégítő, tényleges területhasználatuk még nincs összhangban az érvényes övezeti besorolással.

Környezetminőség

A felszín alatti vízkészletek szempontjából meghatározó adottság, hogy a Tétényi-fennsíkon a lehulló csapadék nagyrészt beszívárog 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 a területen a Mechanikai Művek jelentős mennyiségű szennyvizének évtizedekig történő szikkasztása.

A Hosszúréti patak vízgyűjtőjén több olyan település található, amelynek lakosszáma az utóbbi évtizedekben jelentősen megnövekedett. Ezek közé tartozik Törökbálint is. A Hosszúréti-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 helyzeten úgy lehet javítani, ha tározók

létesítésével lassítják a lefolyást, ezáltal nagy záporok idején az összegyülekező víz nem jut azonnal a patakba.

A levegő minőség alakulásában a település sajátos helyzetéből adódóan, az M1-M7 és az M0 autópályák átvezetése miatt, a közlekedési eredetű levegőszennyezés a legmeghatározóbb. 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.

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású ipari-gazdasági telephely, vagy szórakozóhely nem működik. A településen jelentős a zajterhelés, melynek okozója alapvetően a közlekedés, azon belül is a vasúti forgalom. Törökbálint határában válik ketté az M1 és M7 autópálya, majd ezután az M7-es autópálya kettészeli a belterületet. Az M7-es autópálya lakóterületet átszelő szakaszán a zajterhelés csökkentése érdekében zajgátló védőfalat építettek. Az M0 autópálya nyomvonala elkerüli ugyan a törökbálinti lakóterületeket, ellenben elhalad az Annahegyi zártkerti területek mellett, majd az M7-es csomópontja után kettészeli a belterületi, részben beépített kereskedelmi és intézményfejlesztési területeket. A Budapest-Hegyeshalom vasútvonal által okozott zajterhelés szélesebb területsávot érint, mint az autópályák menti.

A település kevés erdővel rendelkezik, ellenben ezek a belterületet délről határolva viszonylag összefüggő területet alkotnak a Nagy-erdő, Anna-hegy, Róka-hegy területén. Az erdőterületek jelentős része „Törökbálinti erdők” néven helyi jelentőségű természetvédelem alatt áll.

A település mezőgazdasági területei környezetvédelmi és talajvédelmi szempontból közepesen érzékenyek, többnyire gyenge termékenységűek. A dombvidéki jellegből adódóan nagymértékű az erózió és a heterogenitás. A kedvezőtlen folyamatok tovább fokozódnak a helytelen talajhasznosítás következtében.

A település területének közel harmada áll természeti értékvédelem alatt, melyek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat területei és a Natura 2000 területek teszik ki. A településnek egy helyi jelentőségű természetvédelmi területe van, amely „Törökbálinti erdők” néven került védetté nyilvánításra. Ez több erdőterületet foglal magába, melyek a Nagy-erdő, Anna-hegy, Róka-hegy területére esnek. Összterületük mintegy 243 hektár.

Infrastrukturális ellátás

Törökbálint infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú (az alábbi adatok lakóterületekre vonatkoztatva értendők). A településen az egészséges vezetékes ivóvíz ellátottság 97,4 %, amely jelzi, hogy a vezetékes vízellátás a településen minden utcában (89,2 km hosszban) kiépítésre került, csak még nem minden ingatlan kapcsolódik rá. A szennyvízcsatorna-hálózat a településen 100%-os szintre kiépült. Azonban a település lakásállományának csak 66,27 %-a csatlakozott 2008 január 1.-én a közcsatorna hálózatra, amely az összegyűjtött szennyvizet a tisztítótelepre szállítja. A tisztított szennyvizet befogadja a Hosszúréti patak.

A vezetékes ivóvíz ellátottság és a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötöttség közötti különbség 29,8 %, amely a közműöllő nyitottságát mutatja. A közcsatorna hálózattal össze nem gyűjtött szennyvizet döntő hányadát a talajba szikkasztják jelentősen szennyezve a talajt és a talajvizet. A lakásállomány majdnem 87,0 %-a rendelkezik gázellátással már 2008 január 1.-én.

Közüntézményellátás

Törökbálint meglévő közintézmény-hálózatának a kapacitásvizsgálatánál a 2008. év végén a meglévő mintegy 13000 fő lakosszám, illetve a 4300 meglévő lakás képezte a kalkuláció

alapját. Jelenleg nincsenek érvényes és egységes normák a szükséges intézményi kapacitások kalkulálásához. Számításaink alapját településtervezésben korábban hivatalosan alkalmazott irányszámok képezték. Az alább közreadott kalkulált szükséges kapacitásértékek átlagos értékek, amelyek nem veszik figyelembe azt az agglomerációs sajátosságot, hogy a városban élők egy része bizonyos szolgáltatásokat nem lakóhelyén, hanem Budapesten vesz igénybe.

A településrendezési vizsgálatok azt mutatják, hogy több alapfokú közintézmény vonatkozásában már most is hiányok tapasztalhatók, mely hiányok - további kapacitásbővítés nélkül - már a jelenlegi népességszám kismértékű növekedése esetén is fokozódnak.

Igazgatási intézmény:

- A Polgármesteri Hivatal elhelyezkedése megfelelő, de kialakítása a település jelentőségétől messze elmarad. A hivatal az épületállomány adottságai (pl. széttagoltság, zsúfoltság, avultság, parkolási gondok) miatt, nehézségek árán alkalmas a jelentkező igények kielégítésére.

Egészségügyi és szociális intézmények:

- A város bölcsődéje 60 férőhellyel rendelkezik. A szolgáltatás a kalkulált mintegy 150-180 férőhely csupán harmadát biztosító kapacitásokkal rendelkezik.
- A körzeti orvosi rendelő összes kapacitása 6 fő körzeti orvosi munkahely. A szolgáltatás a kalkulált 6-7 munkahellyel közel megegyező kapacitással rendelkezik.
- A fogorvosi rendelők összesen 4 fő munkahellyel működnek. A szolgáltatás a 4-5 munkahelynyi kalkulálthoz képest, lényegében megfelelő kapacitásokkal rendelkezik.
- A gyermek szakorvosi rendelő 2 fő orvosi munkahellyel működik. A szolgáltatás így a kb. 2 fő orvosi munkahelyszükséglethez képest lényeges kapacitáshiánnyal elvben nem rendelkezik.
- Az idősek otthona 150 férőhelyes. Jelenleg mintegy minimum 70-80 fős igény jelentkezik erre a szolgáltatásra a településen, ezért ez az érték megfelelőnek minősíthető.

Oktatási és művelődési intézmények:

- A 4 db óvoda összes kapacitását tekintve 504 férőhelyes. A pillanatnyilag szükséges összes kapacitásszám mintegy 510-600 férőhely lenne. Az intézmények összes kapacitása tehát a szükségéstől -különösen a beköltözés miatt- elmarad.
- A két általános iskola összes kapacitása (a középiskolás és a vegyes használatú tantermeket leszámítva) $42+10=52$ tanterem. Az átlagos korösszetételű népesség esetén számított szükséges kapacitásszám jelenleg mintegy 43-52 tanterem lenne, azonban a népesség korösszetétele miatt hiány jelentkezik. Emiatt az intézmények szolgáltatási összes kapacitása megfelelő ugyan, viszont a települést jellemző viszonylag magas bevándorlás következtében a korösszetétel megváltozott, az iskoláskorú lakosság aránya megnövekedett. Az iskolák elhelyezkedése megfelelő, de a településszerkezeti adottságok miatt a meglévő iskolák megközelíthetősége nem problémamentes.
- A Munkácsy Mihály Művelődési Ház összes férőhelyszáma jelenleg 940 fő, ami a polgármesteri hivatal átadását követően várhatóan 1020 főre emelkedik.

Zöldterületi jellegű intézmények:

- A jelenleg működő saját temető területnagysága (a budaörsi temető nélkül) mintegy 29 hektár. A jelenleg szükséges összes területnagyság -hagyományos, koporsós temetkezés esetén- mintegy 52 hektár lenne. A meglévő kapacitás tehát nem elégséges. A temető bővítése megoldandó feladat lesz.
- Törökbálint legjelentősebb sportpályája, a TTC sportpályája a belterület szélén, magasabban fekvő dombos területen található. Megközelíthetősége nehézkes, a parkolás csúcsidőben nehezen oldható meg.

2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI CÉLOK MEGHATÁROZÁSÁNÁL FIGYELEMBE VEHETŐ ÉRTÉKEK ÉS ERŐFORRÁSOK

Törökbálint kiemelkedő geoökonómiai helyzete, településföldrajzi potenciálja, fekvése, kedvező természeti-, táji adottságai, ennek részeként:

- Az M1, M7, M0 autópályák és a vasút által biztosított kivételesen sokirányú megközelíthetőség és feltártság, kedvező elérési idő Budapest vonatkozásában.
- A főváros közelsége, a városkapu szerep a legfrekvenciáltabb irányokból.
- A kedvező táji környezet, a völgyfekvés, a tagolt domborzat, a belterületet védő erdősáv (zöldövezet) közel teljes zártsága.
- A helyenkénti túlépítésből és a jelentős közlekedési terhelésből származó környezetállapot romlás ellenére is a budapesti, illetve az agglomerációs összehasonlítási rendszerben kedvező lakóhelyi környezet, a táji adottságokból eredő korábbi kiemelkedően jó levegőminőség romlása ellenére is a relatív kedvező környezetminőség.
- A belső agglomerációs elhelyezkedésből adódó előnyök (munkalehetőségek, a szolgáltatási és szabadidő eltöltési kínálat a fővárosban), kedvezően kihasználható dinamizmus a gazdasági változásokban.
- Megfelelő közúti és tömegközlekedési kapcsolatok elsősorban a fővárossal (kevésbé a szomszédos településekkel), a BKV és a Volánbusz nagy járatsűrűségű, színvonalas tömegközlekedési szolgáltatása. A meglévő MÁV vonal kihasználásával az elővárosi vonatközlekedés megteremtésének lehetősége.
- A Főváros nyugati kapuja térségében az M1-M7 autópályák közös szakasza mentén kialakult összefüggő kereskedelmi-szolgáltató zóna közelsége széles skálájú, kiváló szolgáltatási környezetet biztosít Törökbálint lakói számára.

Az itt élő népesség jellemzőinek kedvező mutatói, ezen belül:

- A várost az agglomerációs átlaghoz és a Közép-Magyarországi Régió átlagához viszonyítva is kedvezőbb demográfiai mutatók jellemzik. Igaz, a mutatók differenciáltak az egyes településrészekben. A korösszetételt tekintve Annahegy, Tükörhegy és Józsefhegy mutatja a legkedvezőbb, a városközpont területe a legrosszabb képet. A város egészének kedvező korstruktúrája elsősorban a beköltöző fiatal korosztályok magas arányának köszönhető.
- Törökbálint társadalmának nyitottsága, amely befogadja azoknak a társadalmi rétegeknek, akik lakóhelyükként és pihenőhelyükként választják a várost. A település társadalmának viszonylagos nyitottsága ellenére a helyi hagyományok is közösség-összetartó és településfejlesztő erőt képviselnek.
- A városban kiemelkedően magas a vállalkozási aktivitás. A regisztrált vállalkozások 1000 lakosra jutó számának növekedése 1996 óta töretlen volt egészen 2004-ig. A növekedés üteme az országos és a Közép-Magyarországi dinamizmust is felülmúlta. 2005 végén 1390 működő vállalkozást tartottak nyilván a városban.

Továbbfejleszthető településszerkezet:

- A jellegében fokozatosan változó, az urbanizált település karakter irányába eltolódó településarculat.
- A területhasználatban kimutatható nagyfokú funkcióváltoztatosság, differenciáltság, amely egyúttal alapja lehet az egészséges területhasználati zónarendszer kialakításának.
- A funkcióváltásra potenciálisan alkalmas, még rendelkezésre álló területek léte (műszakilag már igénybevett, vagy még igénybe nem vett területek).
- Az itt befektetett tőke - a megvalósult beruházások jelentős nagyságrendje miatt - további tőkevonzó, településfejlesztést gerjesztő hatással bír.
- A település meglévő, nagy értékű épület és létesítményállománya (egyaránt beleértve a régi településrészek helyi karaktert mutató beépítéseit, valamint a település hagyományos belterületén kívül megvalósult új létesítményeket).
- Az Ófaluban még meglévő épített értékek lehetővé teszik a településfejlődés eddigi irányának gazdagodását, a rehabilitáció során a lakókörnyezeti választék bővülését.

- A kiépült műszaki infrastruktúra-hálózatok léte és bővíthetősége, amely jórészt képes a fejlesztési területeket is széleskörűen kiszolgálni.
- A megépült 8105. sz. út tehermentesítő és településfejlesztő hatása.

3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS- ÉS RENDEZÉS PROBLÉMÁI ÉS KORLÁTAI

A város kedvező település-földrajzi, agglomerációs, demográfiai, településrendezési, területhasználati adottságai mellett negatív jelenségek, valamint a településfejlődést, -fejlesztést korlátozó tényezők is megfigyelhetők. Ezek:

A földrajzi elhelyezkedésből származó problémák:

- Sajátos helyzet, hogy ami egyrészt a településfejlesztés szempontjából erőforrás, az itt egyúttal veszélyforrás is. A főváros közelségéből, a kiemelkedően jó megközelítési lehetőségekből, a városkapu szerepből adódó fejlesztési energiák a túlfejlesztés veszélyével is járnak, azzal, hogy a földek megnövekedett értékére, a mezőgazdasági művelés ellehetetlenülésére hivatkozva minden - vagy legtöbb - terület felhasználásra kerül. Ezzel elveszítheti a település karakterét, ronthatja a szerkezetét, és a lakókörnyezet minőségét. A túlépítés, túlfejlesztés éppen azoknak az értékeknek az elvesztésével, vagy veszélyeztetésével jár együtt, ami a települést és a térséget ma vonzóvá teszi.

A népességnövekedéssel összefüggő területfelhasználási és intézményellátási konfliktusok:

- A népesség változásával összefüggő településfejlesztési problémák részben a népesség számszerű emelkedéséből részben összetételének változásából adódnak. Ezek a változások egyaránt kihatnak Törökbálint hosszútávú területfelhasználására, ellátó intézményeinek szükséges kapacitására, valamint a település presztízsének alakulására.
- A város területén található lakó célú fejlesztésre potenciálisan alkalmas területek tényleges igénybevétele, azaz benépesülése további intézményi kapacitásbeli illetve ellátási problémát generálhatnak, amennyiben a népességnövekedés ütemével nem tart lépést a város ellátórendszerének fejlesztése.
- Külön - továbbgondolásra érdemes - probléma a volt zártkertek területének rendezése és az ezeken a területeken várhatóan megjelenő lakónépesség közintézményigényének biztosítása. A területfelhasználás hosszú távra szóló eldöntése és a terület rendezése nélkül folytatódnak azok a ma tapasztalható spontán folyamatok, amelyek a településrészek rendezetlen beépítéséhez, a rendezés későbbi ellehetetlenüléséhez vezethetnek.
- Amellett, hogy Törökbálint képes népességének megtartására és bővítésére, a bővítésen belül kettős folyamat zajlik le. Egyrészt egy kedvező: a Törökbálinton közművesített építési telket vásárlók a fiatalabb, képzetesebb, gazdaságilag aktívabb népességből kerülnek ki, akik hosszútávon erősítik a helyi társadalmat, (akik először csak lakásuknak, későbbiekben otthonuknak tekintik majd nemcsak saját házukat, hanem a települést, fokozatosan beintegrálódnak a helyi társadalomba.
- Ennél kedvezőtlenebb folyamat is zajlik elsősorban a volt zártkerti területek egyes részein, ami a viszonylag alacsony közterületi és infrastruktúra kiépítettség, az alacsonyabb értékű építmény miatt olyan rétegek számára is elérhető, akik kiszorulnak a budapesti lakáspiacról, akik nem képesek (vagy nem akarják) fizetni az ott megnövekedett költségeket, eladva a lakásokat földrészletet vesznek az agglomerációban, bejelentkeznek állandó lakásra sokszor alkalmatlan ingatlanokba majd a szociálisan támogatandók rétegét növelik. Az önkormányzatnak semmilyen jogi eszköze nincs a folyamat befolyásolására. Az utóbbi években a folyamat Törökbálinton egyre kisebb mértékben jellemző már, a térség és a város folyamatos felértékelődésével az utóbbi években az ingatlanárak a volt zártkerti területeken is olyan mértékben emelkedtek, amely egyre inkább távoltartja a rétegeket. Ez a folyamat hosszútávon a településfejlesztés számára értékes területek harmonikus fejlesztése lehetőségének esélyét csökkenti. Nagy különbségek vannak ugyanakkor a kialakult állapot, (a

területrészek megközelíthetősége, rendezettsége, közművekkel való ellátottsága, az építmények minősége között) az ott tulajdonnal bírók összetételétől, a területrészt presztízstől függően, amely az ingatlanárban is megjelenik.

A településszerkezettel összefüggő problémák:

- A települést a morfológiai tényezők és a közlekedéshálózati elemek jelentősen szabdalják, a településrészek közötti szerves kapcsolat kifejlődését, fenntartását megnehezítik. A domborzati és területhasználati adottságok a településszerkezet későbbi módosíthatóságát is erősen korlátozzák. Ezekben a tényezőkön jelentősen nem lehet változtatni.
- Törökbálint területhasználati szempontból igen nagy heterogenitást mutat, amely már korábban is jelentős településszerkezeti és környezeti konfliktusokat okozott. A Mechanikai Művek és a Téglagyár megszűnése e tekintetben kedvező változást hozott. A még fennálló helyi konfliktusok esetében települési eszközökkel elő lehet segíteni a zavaró területhasználatok más településrészre való áttelepítését (pl. OMÜV-telep), vagy helybenmaradás esetén a környezet igénybevételének módját, mértékét szabályozni lehet.
- A karakteres, jól megközelíthető, a sokrétű (intézményi, szolgáltatási, szabadidős, stb.) funkciók kielégítését biztosító központ hiánya, valamint az alközpontok szükségességének tisztázatlansága, továbbá a települési közintézményi szolgáltatások kapacitáshiánya is jellemzi a várost. A szükséges intézmények elhelyezésére alkalmas területek megszerzése átgondolt intézménytelepítési (telekvásárlási, szociális bérlakás-építési) stratégiát igényel az önkormányzattól. A közintézmény-hálózat átgondolt fejlesztése megfelelő választ adhat a központképzési kérdésekre is.

A terület-felhasználásból adódó konfliktusok:

- Az urbanizációs, szuburbanizációs folyamat gyorsasága, gyorsulása miatt sem a területek rendezettsége, sem intézményi ellátottsága vonatkozásában nincs kellően felkészülve a város a változások konfliktusmentes kezelésére (pl. a volt zártkertek rendezetlensége, a település alapfokú intézményellátásában meglévő és a népességnövekedéssel egyre fokozódó problémák, stb.) Törökbálintnak törekednie kell arra, hogy ne csak saját eszköztárával (a helyben maradó bevételek növelésével), hanem külső segítséggel is (a pályázati források igénybevételével) megoldódjanak ezek a problémák, hiszen a település nem tud kitérni az urbanizációs és szuburbanizációs folyamatok hatásai elől.
- Egyes területek az adottságaikhoz, értékükhöz képest az alulhasznosítottak (a tó környékén, amely terület a városkapu térség sajátos adottságú és kiemelkedő értékű területe, vagy az SCB területén, illetve a Flóra kemping mögötti térségben), amely korábban a beruházói igényeknek meg nem felelő építésszabályozásnak (a túl alacsony beépíthetőségnek) is köszönhető volt. Ezen a tényen változtathat, ha az igénybevételre kijelölt területeken olyan beépítési és környezethasználati szabályozás születik meg, amely a környezetvédelem jogos közösségi szempontján túl a méltányolható gazdasági, gazdaságossági követelményeknek, a befektetői igényeknek is megfelel.
- Az Ófalu sűrűn beépített, de helyi értékeket képező településrésze revitalizációjának korábbi elmaradása szemmel látható szlömösödési folyamatokat indított el a településen. Mivel az értékvédelem és a már beépített területek megújítása különösen forrásigényes feladat, ezért jelentős eredmények csak akkor várhatóak, ha a település közössége az építés- és környezethasználat szabályozásán, a helyes területhasználat biztosításán túl a régiós kiírású városrehabilitációs pályázatok igénybevételével is támogatni tudja ezeket a területeknek a revitalizációját.
- A jelentős mértékben beépített, volt zártkerti területek túlzott kiterjedése, ezeken a területeken a megfelelő szabályozási szélességű úthálózat hiánya jellemző agglomerációs tünettípus Törökbálinton is. A volt zártkerti telekállomány egy jelentős részének méretbeli, geometriai problémái, ebből adódóan e területek funkcióváltásra való alkalmatlansága (közterület és telekrendezés, azaz szabályozás nélkül) társadalmi feszültségforrássá válhat. Szigorú szabályozás nélkül ezek a területek nem fogják tudni kihasználni földrajzi elhelyezkedésükből és táji-, környezeti adottságaikból adódó

potenciális lehetőségeiket és folytatódni fog a műszaki és a társadalmi leromlás.

- Az M1-M7 autópályával új kapcsolatot teremtő megépült 8105. sz. út jelentős területhasználati módosulást eredményez Törökbálint későbbi területfelhasználásában. Az új - főváros irányú - autópályakapcsolat felértékelte az eddig nehezen megközelíthető - részben feltáratlan - területeket. Ugyanakkor e területek strukturálatlan beépülése Budaörs és Törökbálint összeépüléséhez, az ökológiai térszerkezet további romlásához vezethet.
- A külterületen elszórtan kialakult, építési célú területek (korábbi majorok, tanyák), mint urbanizációs gócpontok területi növekedésére erőteljes nyomás tapasztalható.

A fejlesztésre rendelkezésre álló és prognosztizálható erőforrások szűkössége:

- A személyi jövedelemadó helyben maradó részarányának változása, a vállalkozásokhoz kapcsolódó helyi iparüzési adóknak *(illetve az adórendszer valamennyi hosszú távú elemeinek)* kiszámíthatatlansága annak a veszélyét vetíti előre, hogy a területnövekedéssel és a beépítés sűrűsödésével együtt járó fejlesztési kényszereknek hosszú távon csak a terhei maradnak helyben, a megoldásukhoz szükséges források megszerzése nem garantált.
- A település a jelenlegi finanszírozási rendszerben nem rendelkezik azokkal a többlet forrásokkal, amelyek a népességnövekedésből adódó alapellátó rendszer jelentős bővítéséhez, majd annak működtetéséhez szükségesek. Mivel ez nem országos probléma, ennek a sajátosan agglomerációs kérdésnek a kezelésére még a megfelelő finanszírozási formák elvei sem alakultak ki. Új lehetőségként megjelent e téren a településrendezési szerződések megkötése a településen érdekelt fejlesztőkkel.

A környezetminőséggel kapcsolatos gondok:

- A települést földrajzi elhelyezkedése miatt jelentős, saját igazgatási területén kívülről származó külső környezetterhelések is érik (Százhalombatta, Budapest). Ezekkel a hatásokkal szembeni védelemhez gyenge a települési önkormányzat eszköztára.
- A különböző településrészeket eltérően érinti a megnövekedett átmenő forgalom megjelenése a lakóterületen. Emiatt kiemelkedő feladat az egyes közlekedési igénytípusok elkerülő utakkal való szétválasztása, a zavaró terhelések átterelése konfliktustűrőbb térségekbe. A gazdasági területekre áthelyezendő utak (és forgalom) a város meglévő lakóterületeinek csendesebbé válását eredményezi.
- A funkcióúrsúságból adódó környezeti problémák, a völgyhatás, az átszellőzés, a tiszta levegő utánpótlás esélyének csökkentése, a biológiailag aktív felületek és a művi felületek arányának kedvezőtlen változása, a völgytalphoz kapcsolódó területek beépítése következtében

A közterületek rendezettségével, a településképpel kapcsolatos problémák:

- Az érdektelenség, a környezetkultúra hiánya, az egymáshoz való alkalmazkodás hiánya.
- A közterületek szabályozatlansága, a vízelvezető árok és a burkolatok összehangolatlansága, az utcafásítás és növénytelepítés hiányosságai, illetve a kerítések és azok színezése okoz településképi problémákat.
- A lakóterületek bővülését nem mindenütt követte a járdák kiépítése, pl. a Tükörhegy I.-III. ütem teljesen kiépült lakóterületén nincsenek járdák.
- A helyi társadalom gyors átalakulása, a helyi értékek és szokások háttérbe szorulása.
- Az elmúlt évtizedek változásának kedvezőtlen tudati hatásaként a közterületek iránti érzéketlenség.
- A település egészében a besűrűsödés, a nem mindig megfelelő és alkalmazkodó átépülés, az új építések egymásra nem figyelő sokfélesége, máshol az értékek elhanyagolása okoz egyes területeken kedvezőtlen településképi hatásokat.

A fejlesztésben való eltérő érdekeltségből adódó problémák:

- A különbözőségek az eltérő értékválasztásból, a "fejlődés" különböző értelmezéséből, illetve a föld, illetve telektulajdon szerinti érintettségéből és érdekeltségből adódnak.

4. A VÁROST ÉRINTŐ, - DE NAGYOBB TÉRSÉGRE VONATKOZÓ KORÁBBI - TERÜLETFEJLESZTÉSI, ÁGAZATI KONCEPCIÓK, PROGRAMOK ÉRTÉKELÉSE

Alábbiakban mindazok a hatályos koncepciók és programok kerülnek ismertetésre (azon belül pedig kivastagításra azok a részek), amelyek tartalma iránymutatást jelenthet a város jelene értékeléséhez és jövője megfogalmazásához. (A Törökbálinthoz közvetlenül nem kapcsolódó megállapításokat nem idézzük.)

4.1. Az Országos Területfejlesztési Koncepció térségre vonatkozó elemei

Az Országgyűlés által elfogadott Országos Területfejlesztési Koncepció szerint a főváros és elővárosi gyűrű alkotta budapesti agglomeráció az ország legversenyképesebb területe, legfontosabb kapcsolódási pontja, amely egyedülállóan alkalmas arra, hogy rajta keresztül hazánk egésze bekapcsolódjon az európai, ill. a globális gazdasági, társadalmi, kulturális vérkeringésbe. Számos funkciójából adódóan nem a hazai térségekkel, hanem más, elsősorban közép-európai, nagyvárosi térségekkel kell versenyeznie. Budapest nemzetközi versenyképessége, és az ország többi régiójával való együttműködésének (kompetencia- és munkamegosztás, elérhetőség, kooperáció, stb. révén) hatékonysága alapvetően befolyásolja az ország egészének, s minden egyes régiójának fejlődési pályáját. Az ország legnépesebb, erős elővárosi térséggel rendelkező agglomerációjában elengedhetetlen az élhető nagyváros és térsége harmonikus együttműködési rendszerének megteremtése.

Az OTK szerint alapvető célkitűzés, 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 gazdaságszervezési 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, lakóinak is élhetőbb városi környezetet biztosítson. Szintén fontos, hogy szűkebb, kárpát-medencei és országos vonzáskörzetében a fejlődést terjesztési tudó szerves kapcsolatrendszere révén képes legyen megosztani a növekedés bizonyos erőforrásait és egyes nagyvárosi terheket az ország többi részével.

Az Országos Területfejlesztési Koncepcióban (OTK) középtávú területi célként fogalmazódik meg a versenyképes budapesti metropolisz-térség. Az OTK a fenti célkitűzéseken túl az alábbi részcélokat fogalmazza meg, amelyekkel Törökbálint településfejlesztési koncepciójának is összhangban kell lennie.

Részcélok:

- Budapest gazdaságszervező nemzetközi jelentőségű pénzügyi-szolgáltató, K+F központ szerepének és az európai gazdaságba való szerves bekapcsolódásának megerősítése. A transznacionális vállalatok, különösen a pénzügyi és üzleti szolgáltató vállalatok közép- és kelet-közép európai, illetve a Balkán és Kelet-Európa térségére is ható irányítási-szervezési, K+F központjai megtelepedésének ösztönzése a nemzetközi versenyképesség fokozása érdekében az európai gazdaságba való szerves, elmélyült bekapcsolódás kiemelt fontosságú.
- **Budapest kapuvárosi szerepének erősítése** az Európai Unió és a Balkán, valamint Kelet-Európa között;
- **High-tech iparágak és a kiemelkedően magas hozzáadott értéket előállító tevékenységek** ösztönzése;
- **Magas szintű üzleti, IKT és személyi szolgáltatások** fejlesztése, melyek révén a térség nemzetközi versenyképessége nagyban javulhat;
- **Nemzetközi turisztikai és kulturális központ szerep** erősítése;
- **Az élhető város (várostérség) megteremtése**, mely a minőségi életet lehetővé tevő egészséges lakókörnyezet kialakításán, a pihenés és felüdülés tereinek bővítésén és minőségi fejlesztésén alapul. Szükséges (...) a városon belüli és a várost körülvevő zöldterületek védelme és lehetőség szerinti növelése;
- **Az agglomerációs települések fizikai összenövésének megakadályozása**, a zöldmezős beruházások és a belterületbe vonások korlátozásával, a főváros körüli zöld területek védelmével, ill. növelésével cél egy kiegyensúlyozott zöldfelületi rendszer, ökológiai és rekreációs „zöld gyűrű” kialakítása. (**Budai-hegység**, Pilis, Visegrádi-hegység, Gödöllői-dombság, Ócsai TVK, Duna-mente, **Tétényi-fennsík**, stb.);
E gyűrűben biztosítani kell egyrészt a köztes mező- és erdőgazdálkodási zöldterületek ökológiai célú hasznosulását, másrészt a főváros számára minőségi rekreációs lehetőségek - a fenntarthatóság szempontjaival összhangban álló - széles körét (pl. kerékpáros-, vízi-, horgász-, lovassport és turizmus, természetjárás, vízi turizmus, stb.), lehetővé téve a jelenleg kevés helyszínen nagy terhelést jelentő kiránduló- és üdülőforgalom szétterítését, ezzel összhangban az erdők közjóléti szolgáltatásainak bővítését.
- **Harmonikusan működő agglomerációs rendszer** megteremtése, fejlesztések menedzselése az agglomeráció szereplőinek hatékony együttműködésével;
A főváros és elővárosi gyűrűjének fejlesztése egységes tervezést igényel, mely a kerületi, fővárosi, települési, megyei önkormányzatok, a régió, a közszolgáltatók és a társadalmi szervezetek partnerségén alapul. A hatékony végrehajtást is csak együttműködő menedzsmenti szervek biztosíthatják. Ezért törekedni kell az összes érintett település agglomerációs externáliákat kezelni képes intézményi kooperációjának biztosítására.
- **A kiegyensúlyozott térszerkezet kialakítása, az alközpontok fejlesztése**, az élhető lakókörnyezet megteremtése érdekében szükséges, hogy a különböző szereplők összehangolt, túlzott területhasználatot kerülő fejlesztései eredményeként az agglomerációban élők mind nagyobb aránya számára váljanak településükön ill. a szomszédos településeken elérhetővé a munkahelyek, szolgáltatások, csökkentve a közlekedési rendszer és a környezet terhelését.
- **Közlekedési kapcsolatok modernizációja**, a környezeti szennyezéseket csökkentő beruházások támogatása, haránt irányú közlekedési kapcsolatok fejlesztése, forgalomcsillapító, az elővárosi gyűrűvel összehangolt integrált várostervezés megteremtése, a környezetbarát közösségi közlekedés előtérbe helyezése az egyéni közlekedéssel szemben.

4.2. A Közép-Magyarországi Régió stratégiai céljai

A Közép-magyarországi régió legyen a minőség elvein nyugvó, élhető, az itt élők számára egészséges, lakó és munkakörnyezetet biztosító, ugyanakkor a fenntarthatósági kritériumokat gazdasági, környezeti és társadalmi vonatkozásban egyaránt teljesítő, kreatív, nemzetközileg is vezető, regionális identitással rendelkező, a Kárpát-medence fő szervező erejét jelentő térség.

A régió fejlesztés jóváhagyott átfogó céljai

A Régió gazdasági versenyképességének növelése

A Közép-magyarországi régió vitathatatlan központi helyet foglal el Magyarországon: földrajzi fekvése mellett az élet minden területén vezető pozíció jellemzi. Nagytérségi viszonylatban, a hasonló adottságú nagyvárosi régiókkal összehasonlítva a régió pozíciója már veszélyben van. A régió egésze számára sorsdöntő kérdés, hogy a gazdasági életét meghatározó Budapest milyen szerepet tud betölteni az európai városhálózatban, hiszen a főváros fejlődése az egész régió jövőjét is meghatározza.

A Közép-magyarországi régió - amely Magyarország egyetlen, és Kelet-Közép-Európa egyik meghatározó nagyvárosi térségét foglalja magába - versenyképessége döntő befolyással van hazánk versenyképességére és a magyar gazdaság fejlődési ütemének alakulására. Az Európai Unió tagjaként, az egyre fokozódó nemzetközi verseny szférájában különösen fontos, hogy az európai versenytársakhoz mérjük régióink erősségeit, lehetőségeit és gyenge pontjait. Ilyen összehasonlításban világosan kirajzolódnak azok a tényezők, amelyek egy versenyképes térség kialakításának lehetőségét hordozzák magában. A gazdasági folyamatok mára kirajolták azt az érdekeltségi területet, melyben a Régió az ország határain túlnyúlóan regionális funkciókat láthat el elsősorban a vállalati regionális központok letelepedése, az üzleti szolgáltatások, az innováció, kutatás-fejlesztés és logisztikai funkciók terén.

Egy régió versenyképességét külső és belső tényezők határozzák meg, rendkívül összetett módon. A globalizálódó gazdaság a korábban meghatározó alapfeltételek - földrajzi elhelyezkedés, elérhetőség, méret - mellé új, az elsődleges feltételeknél összetettebb tényezőket állított. A legfontosabb az innovációs és adaptációs készség, a kommunikációs infrastruktúra fejlettsége és mindehhez a szellemi tőke jelenléte. Az üzleti folyamatok összetettsége, a gazdaság új húzóágazatainak kialakulása egy térségben meglévő szellemi kapacitásokat rendkívüli módon felértékelte. **A Régió rendelkezik a hosszú távú versenyképességhez szükséges alapadottságokkal - fekvés, közlekedési kulcspozíció, gazdaság „kritikus tömege”, szellemi tőke koncentrációja, innovatív iparágak megléte -, de a nagyvárosok éleződő versenyében a meglévő adottságok tudatos és koncentrált továbbfejlesztésére van szükség.**

A Közép-magyarországi régió azon túl, hogy az ország térszerkezetének kiemelt központja, közlekedés-földrajzi helyzetéből fakadóan természetes csomópontja a nyugati és keleti, délkeleti közlekedési, áruszállítási kapcsolatoknak. Az adottságai és a fenti tényezők jelenlegi színvonala Budapestet és térségét potenciális regionális szerepkörrel bíró várossá teszik. A kirajzolódó regionális szerepkör megerősítéséhez azonban több tényező együttes fejlesztése is szükséges, melyek közül kiemelkedő fontosságú az áruk, szolgáltatások és információk áramlását biztosító közlekedési-logisztikai és telekommunikációs rendszerek fejlesztése, valamint e szerep tudatos felvállalása, építése és kommunikálása, és az ehhez szükséges humán erőforrás háttér folyamatos fejlesztése.

A versenyképesség a fenti tényezők érvényesítésén keresztül a tökevonzó képesség erősödésében, a húzóágazatok kiemelten gyors fejlődésében nyilvánul meg. A versenyképes gazdaság biztosítja azokat az eszközöket, mellyel a gazdasági eredmények ésszerű felhasználásával kialakítható a Stratégia másik átfogó célja az Élhető régió megvalósítása. A régió így alkalmassá válik arra, hogy nemzetközi, európai uniós, politikai, kulturális, gazdasági intézmények települjenek ide, amelyek presztízsükkel és gazdasági, kulturális kisugárzásukkal további fejlődést generálnak.

Társadalmi kohézió erősítése

A társadalom belső békéjének demokratikus eszközökkel történő biztosítása, az igazságosság, a szolidaritás, az esélyegyenlőség és a méltányosság értékeinek érvényesítése a demokráciáról szóló gondolkodás központi kérdése.

A Közép-magyarországi régió szuburbanizációs folyamatai olyan népességi változásokat idéztek elő, amelyeket az ellátórendszer nem volt képes maradéktalanul követni. Jelentős hiányok tapasztalhatók a települések és kerületek oktatási intézményi ellátottságában, csakúgy, mint a meglévő intézmények infrastruktúrájának minőségében.

A humán közszolgáltatást nyújtó közintézmények (szociális, egészségügyi, foglalkoztatási, kulturális) nem biztosítják kiegyenlítően, egyenletesen jó minőségben, és a társadalom minden csoportja számára egyformán hozzáférhetően szolgáltatásaikat. A humán szolgáltatások színvonalának emelése egyrészt biztosítható a közintézményeket befogadó épületek állapotjavításával, rekonstrukciójával és a működésükhöz alapvetően szükséges technikai eszközök, gépek, berendezések modernizálásával. Másrészt szükség lehet új szolgáltatások létrehozására, a szakember-ellátottság javítására, helyenként a szakmai színvonal emelésére a szolgáltatási kínálat bővítése által.

A társadalmi kohézió feltételeinek biztosítása egyaránt fontos a másik két átfogó cél a gazdasági versenyképesség és az élhető régió megvalósítása szempontjából.

Élhető régió megvalósítása

Az élhetőség mindazon tényezők gyűjtőfogalma, amely a régió lakosságának életminőségére kihat. Ezen belül kiemelt összetevők az ember testi és mentális egészségét befolyásoló, környezeti és természeti tényezők. A Stratégia végrehajtásának operatív szintjén a környezetvédelmi szempontok horizontális érvényesítése szükséges.

A többpólusú térszerkezet kifejlesztése az egyközpontúsággal szemben, az



ehhez szükséges új közlekedési kapcsolatok kiépítése (elsősorban haránt irány), a közösségi közlekedés színvonalának és elérhetőségének nagymértvű javítása, az alternatív közlekedési módok lehetőségeinek megteremtése fontos lépés a Régió lakosságának életminőség javulásához.

A 2007-2013-as ciklusra a Régió a következő elvek érvényesítését tűzi ki célul:

1. **A ciklusban rendelkezésünkre álló források felhasználásánál érvényesíteni kell a területiség elvét,** meghatározva a Régió azon fejlesztési sávjait, földrajzi területeit, amelyeket előnyben részesítünk a fejlesztések során:
 - A Közép-Duna Völgy komplex fenntartható fejlesztésének sávja (Dunakanyar, Budapest érintett kerületei, Ráckevei-Soroksári dunaág)
 - Duna-Tisza-csatorna
 - **M0 gyűrű fejlesztési sávja** (mint az agglo-merációs „interface”)
 - Termál klaszter
2. **A fejlesztési forrásokat a területiség elvén túl a céljában meghatározott kiemelt témákra kell koncentrálni:**
 - Kulturális gazdaság (termékek, szolgáltatások)
 - Turizmus és szabadidő-gazdaság
 - K+F „tudásipar”
 - Üzleti szolgáltatások
 - **„Alkonygazdaság” (silver economy)**
 - Környezetvédelmi ipar, természetvédelem
3. Az előző elvekhez kapcsolódóan a kiemelt területek (földrajzi és tematikus) jelentős elemeit direkt projektfinanszírozás keretében kell fejleszteni, ezzel növelve a hatékonyságot a korábbi évek forráselosztásával szemben, míg a többi térség, illetve téma esetében a pályázati alapok nyújthatnak forrásokat.

A Törökbálintot is magába foglaló délnyugati agglomeráció ebben a koncepcióban mint az M0 gyűrű fejlesztési sávja, annak kiemelt fejlesztési területe fogalmazódik meg.

4.3. Törökbálint településfejlesztési politikáját befolyásoló agglomerációs összefüggések

A Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács 2006-ban hagyta jóvá a térség hosszú távú fejlesztési koncepcióját és programját. A **Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Koncepciója** megállapítja, hogy a fejlődés egyik legfőbb gátlóját a térségben a kiegyensúlyozott térszerkezet hiánya jelenti. Ezért **a koncepció a területfejlesztésben kiemelkedő jelentőségű feladatnak tekinti a térszerkezet fejlesztését, egy a térség adottságaival, értékeivel, potenciáljával és távlati jövőképével egyaránt harmonizáló kiegyensúlyozott és strukturált térszerkezet kialakítását.**

A kiegyensúlyozott térszerkezet fejlesztése az alábbi alapelvek szerint került kibontásra a koncepcióban:

- mennyiségében és minőségében is megfelelő területkínálat biztosítása a gazdaság, továbbá a valós társadalmi igényeknek megfelelő lakóterületek, közösségi szolgáltatások, a rekreáció számára,
- a fejlesztések területi koncentrációja az urbanizált területekre, a fővároson kívül főként az övezet alközpontjaira, illetve a kötöttpályás tömegközlekedéssel megközelíthető területrészekre, a fejlesztési csomópontokra, a természeti területek beépítetlenül hagyásával,
- a szabad területek megfelelő hasznosításának megtalálása és azok ilyen irányú fejlesztése, a Zöldövezet filozófiája szerint.
- A decentralizált koncentráció alapján egy új típusú munkamegosztást javasol a BAFT koncepció a térség póluspontjai, (a) központjai között, amely:
 - az egész régióon belül a policentrikus településrendszer kialakításában, a települések és központok közötti munkamegosztásban érvényesül, a híd szerep erősítésére;
 - az Agglomeráción belül a térség területei között az alapvető szolgáltatásokban meglévő - és társadalmilag indokolhatóan - különbségek felszámolásával párhuzamosan a teret szervező pólusok, kitüntetett helyek, intelligens terek, monumentumpontok fejlesztésében jut érvényre, az egész térség, illetve az adott szektor életminőségének, életkörülményeinek javítása érdekében.

Az "azonos különbözőség", azaz az elemek tartalmi differenciálásának és az azonos minőség biztosításának kettős elve, amelyben

Az azonosság annyit jelent, hogy **biztosítani kell a metropolisz-térség minden részében a közel azonos minőséget, urbánus színvonalat. A homogén minőségre törekvés mellett azonban megjelenik a sokszínűség, a különbözőség is,** amely éppen a térséget alkotó körzetek sajátos, speciális és eltérő adottságainak kihangsúlyozására építve alakítja sokszínűvé, változatosá a metropolisz térséget. Így mindenki megtalálhatja egy közel azonos minőségen belül a számára vonzó másságot.

A helyszínek, kitüntetett helyek, pólusok fejlesztése, kijárlása során ugyanakkor törekedni kell a különbözőségek megőrzésére a terek, helyek lokális karakterének kihasználására. A differenciáknak a lokális karaktereknek, specialitásoknak megfelelő fejlesztésekkel egy kaleidoszkópszerűen sokszínű metropolisz térség alakulhat ki. Ezekkel a különbözőségekkel érhető el egy összetett, minden igényt kielégítő kínálat, és egyben azonosítható helyszíneljeg.

A BAFT koncepció célkitűzéseivel kapcsolódóan a térszerkezet fejlesztésére kidolgozott programok célja:

- A térség sajátosságainak, karakterének megfelelő és **a területfejlesztési koncepció céljainak megvalósulását elősegítő térszerkezet kialakítása,**
- **fenntartható és működőképes területi struktúra létrehozása,**
- a térség egésze, vagy szektora számára jelentőssé tehető "kitüntetett" pontok helyszínné válásának elősegítése,
- **az áramlást biztosító kapcsolati rendszerek fejlesztése**

E fejlesztési programok között a BAFT dokumentum több olyan elemet (*alprogramot*) határoz meg, amelyeknek a budaörsi

kistérség szempontjából is kiemelt szerepe lehet, amelyhez ezért a kistérség egésze, de kiemelten az erőteljesen agglomerálódott Budaörs–Törökbálint településcsoport csatlakozni tud.

Ilyen agglomerációs alprogramok:

- o a fenntartható fejlődés térségi struktúráinak meghatározására, kialakítására,
- o az urbanizált centrumok, alközpontok rendszerének kialakítására, valamint
- o az örökség helyek kialakítására vonatkozó program.

1. A fenntartható fejlődés térségi struktúráinak meghatározására, kialakítására vonatkozó BAFT alprogram a térség területrendezési terveire támaszkodva tervezni feltárni a különböző funkciókra rendelkezésre álló területeket, javaslatokat kidolgozni a területek tényleges igénybevételének ütemezésére. Az alprogram kezdeményezi és elősegíti a területtakarékos területigénybevételeket, területelőkészítést, történjen ez ipari park, vállalkozási terület, vagy lakóterület célra.

A területi struktúrák meghatározása során a BAFT program - a régió fejlesztési célkitűzéseivel és programjaival is összhangban - a következő alapelvek figyelembevételét javasolja:

- o gazdasági hatékonyság - azaz a várostérség egész területét tekintve optimálisan rendeződjenek el a különböző funkciók, egyrészt az új beruházások számára kialakítandó területi és infrastrukturális kínálattal, másrészt a meglévő funkciók átrendeződésével. További fontos feltétele a hatékonyságnak, hogy az áruk, a tőke, az információk és a munkaerő áramlásának az optimális feltételei megteremtődjenek, és a humán erőforrások megfelelő fejlesztésére is sor kerüljön
- o lakhatóság és élhetőség - a természeti és az épített környezet megóvása, a karakter- és értékörzés és az új értékek teremtése, a humán tevékenységek hangsúlya hasonlóan fontos eleme kell, hogy legyen a területi fejlesztésnek, egyrészt a Budapesti Agglomeráció versenyképességének részeként, másrészt az itt élő emberek jobb életkörülményeinek biztosítása céljából, harmadrészt a fejlődés fenntarthatóságának biztosítására. A környezet minőségének javítása megkívánja a területi folyamatok koordinálását: a decentralizált koncentrációval lehet megteremteni a lehetőséget annak, hogy a növekedési pólusokon kívüli területek - amellet, hogy kapcsolódásaik javulnak a pólusokhoz - értékeinek és karakterének megőrzése az urbanizációs átalakulás visszatartásával biztosítható legyen.
- o kiegyensúlyozott térszerkezet - az urbánus és az ökológiai térszerkezet összehangolása, azaz az ökológiailag is hasznosítható zöldterületek megtartása, a korlátlan szétterülés megakadályozására, a település és településrész-karakterek, a lokális identitások fenntartása, újrafelújítására.

Mindhárom alapelv érvényes kell, hogy legyen a budaörsi kistérség, illetve Törökbálint fejlesztésénél is.

A BAFT alprogram a térszerkezet és a területhasználat vonatkozásában a következő szempontokat tartalmazza, amelyek a budaörsi kistérség, illetve Törökbálint tervezése során is relevánsak:

Az intenzív munkahelyi / gazdasági területek vonatkozásában:

- o a jelentős szállítással járó tevékenységek területi igényeinek támogatása a gyorsforgalmú és főforgalmú utak csomóponti térségeiben,
- o a jelentős munkahelyi területek kialakításának, illetve meglévő gazdasági, további fejlesztési potenciállal rendelkező, bővíthető gazdasági területek kijelölése - elsősorban a közlekedéssel is megközelíthető területeken (binnen ipari parkok)
- o irodaterületek, vállalati központok koncentrációja
- o innovációs klaszterek, oktatási és K+F zónák kijelölése kereskedelmi, szolgáltatási zónák kialakítása, kiskereskedelmi, lakossági szolgáltató központok

A lakóterület fejlesztés kiemelt területei vonatkozásában

- o **a lakásépítés területei biztosításának támogatása - a differenciált igények figyelembevételével - elsősorban tömegközlekedéssel, azon belül is kötött pályás közlekedéssel megközelíthető térségekben**, amennyiben adott térségben már az azonos célra előkészített területek elfogytak és a fejlesztésre kerülő terület csatlakozik a beépített területekhez.
- o **a lakóterület célú területigénybevétel esetén a közepes intenzitású beépítések kaphatnak támogatást**, - a luxusigényeket szolgáló területek előkészítésének területfejlesztési támogatása nem indokolt, ugyanakkor kijelölésük, fejlesztésük előkészítése (*marketing, promóció*) javasolt a fejlesztések nagyobb területegységre történő kisugárzása, dinamizáló hatása miatt.

A rekreációs és kulturális szolgáltató területek vonatkozásában

- o **térség, a táj erre alkalmas helyeinek egyediséggel, karakterrel bíró helyszínekké fejlesztésének megalapozása a rekreációs, turisztikai kínálat és a térségben élők szabadidő eltöltési lehetőségeinek bővítése, választékának növelése céljából.** A táj természeti-, régészeti-, történelmi-, kultúrtörténelmi értékeinek feltárása, lehetőség szerinti bemutatása, megjelölése a területen. A térség identitását, egyediségét erősítő nevezetes helyek, helyszínek megjelölése és tudatosítása.
- o Olyan központok létesítése (létesítésének támogatása), amelyek a tömegközlekedési megállókhöz (vagy) autóparkolókhöz kapcsolódnak, amelyek a gyalogos, kerékpáros, lovas, és (vagy) vizeitizmus kiinduló pontjaiként vagy kiemelt állomásaiként - a természeti- táji értékek veszélyeztetése nélkül - fejleszthetők.

A védelemre, megőrzésre érdemes területek vonatkozásában

- o **a térséget átszövő zöldhálózatok rendszerének kialakítására, városon belül és kívül a természeti érték, az egyediség és sokszínűség, az ökológiai potenciál, a településszerkezet tagoló-, a környezetjavító hatás szempontjából stratégiai jelentőségű zöldterületek és zöldfelületek lehatárolására és védelmére.**
- o **A ZÖLDÖVEZET címen fejlesztendő területek meghatározása, az e címen kedvezményezett területek lehatárolása, összhangban a rendezési tervekkel**

2. Az **urbanizált centrumok, alközpontok rendszerének kialakítására** vonatkozó BAFT alprogram szerint az agglomeráción belüli fejlesztéseket, és fejlesztőerőket olyan gerjesztő pólusokra, kiemelt helyszínekre kell koncentrálni, amelyek a környezetükre a lehető legnagyobb felhajtóerőt tudják kifejteni.

A pólusok, helyszínek fejlesztését két egymással szinergiában lévő keresletre kell alapozni. Az egyik a gazdasági központtá

váláshoz szükséges központi szerep fejlesztése érdekében a külföldi és hazai befektetők kereslete, a másik az életmódváltozásokra reagáló, az életminőség javulásában érdekelt térségi és helyi lakosság kereslete.

Az urbanizált centrumok, alközpontok rendszerének kialakítására vonatkozó BAFT alprogram célja, hogy a térséget, a teret szervező központok kialakításával, erősödésének támogatásával hozzájáruljon egy strukturált metropolisztérség kialakításához a decentralizált koncentráció fejlesztési elvének érvényesítése mellett.

Az alprogram részét képezi az **urbanizált központok rendszerének kialakítása - azon településközpontok kijelölése és fejlesztése, amelyek helyzetük és szerepük révén még dinamikusabb fejlődés lehetőségét hordozzák, képesek arra, hogy - mennyiségi és minőségi szempontból is - magas színvonalon szolgálják ki térségüket.** A meglévő központ jellegű terak funkcionális és esztétikai színvonalának emelése érdekében koncentrált fejlesztés előkészítése javasolt - a központ jellegű területek lehatárolása, egyedi vonzerő, illetve "intelligens terak" kialakítása, illetve a csatlakozó és határoló főutak, főutak "intelligens tengelyé" történő átalakítása érdekében javaslatok megfogalmazásával.

Funkcionális vizsgálat után a BAFT program feladatnak tekinti a szolgáltatások minőségi és mennyiségi fejlesztésére vonatkozó ajánlások kialakítását, a magántőke bevonásának, illetve a pályázati lehetőségek előkészítését, feltárását.

Mivel ezek a célok egybeesnek a Közép-Magyarországi Régió Operatív programjában megfogalmazottakkal, illetve az ehhez kapcsolódó ROP pályázat célkitűzéseivel Törökbálint településközpontjának fejlesztése egyaránt szolgálja az agglomerációs, illetve a helyi célokat.

3. A települési arculat, karakter, minőség, örökség és identitáshelyek fejlesztésére vonatkozó BAFT alprogram szükségességének indoklása megállapítja, hogy a helyszínné váláshoz, a kognitív térképen való azonosíthatósághoz - és egyben a *társadalmi kohézió megteremtéséhez is* - szükséges azonosság, identitás és karakterjegyek kifejtése (újra-teremtése). A program keretében az előző időszakban "elolvadt" hely szellemét kell a lágy és kemény elemek kombinációjával a korábbi örökségekre, "gyökerekre" építve újra-teremteni és egyfajta "új vagy élő hagyományra" a területet azonosíthatóvá, jellegzetessé és megkülönböztethetővé tenni. Ezzel megalapozódik a tér heterogenitása, a "kaleidoszkóp" elemrendszere, a körzetek sokszínűsége, különböző kultúrája megélhető, tetten érhető és ezzel tudatosan választható lesz. Ez növeli a kohéziót, az összetartozás tartalmi és formai elemrendszerét, a misztériumokkal és az örökség helyek fejlesztésével pedig egyben javítja a környezet minőségét. Ennek alapján a kulturális örökség, ezen belül elsősorban az ott élő emberek elődeinek múltbeli életmódja, a körzet, település történeti fejlődése során kialakult értékei, kultúrája és az ezeket jelképező elemek örökség helyszínek, monumentumok és karakterek (*településszerkezeti elemek, terak és épületegyüttesek, jellemző táji elemek amelyek üzenettel bírnak és így védelemre, továbbélésre érdemesek, az új életkörnyezetben is*).

A BAFT program előírja, hogy ki kell dolgozni az egyes kulturális körzetek önazonosság-jegyeit, a hagyományainak, gyökereinek ismeretére épülő XXI. századi identitását és ennek tartalmi és formai elemeit. Egyfajta nyilvánosság munkával (belső marketinggel), amely közösségi részvétel megszervezésével megindítja a gyökerek ismeretének szükségességével kapcsolatos felismerést, elő kell segíteni a térség lakói gondolkodásmódjának "újrafelfedezését", és egyben a társadalmi innovációt, megújulást.

4.4. A Budaörsi kistérség fejlesztési stratégiájának fő elemei

A kistérség jövőképe az alábbiak szerint került meghatározásra:

A Budaörsi kistérségben hosszútávon, magas szinten állandósult növekedést mutató minőségorientált, nagy jövedelemtermelő képességű gazdaság működik és megvalósul a belső területi harmónia. A fejlődés jellege egyaránt szolgálja a kistérségi, a kistérségen belüli mikro-térségi és települési szintű érdekeket, figyelembe veszi azok eltérő sajátosságait és igényeit. A települések lakosságának, településtípustól független, magas színvonalú életminőségét a térségi alközpontok által hálózatba szervezett és települési, településközi szinten megvalósított intézményi és infrastrukturális rendszer támasztja alá. A Budaörsi kistérség stabilizálja országos szinten kiemelkedő prosperitását és növekedési ütemét, községei és városai egyaránt képesek a Budapest közelségéből adódó fokozottan urbanizálódó környezetben a lehető legideálisabb körülményeket megteremteni lakosságuk, a térségben működő vállalkozások, a térségben dolgozók és befektetők számára

A kistérség fejlesztés elfogadott stratégiai céljai

I. Teremtődjenek meg a növekedési ütemében fenntartható, jellegében térségi, mikro-térségi adottságokhoz és igényekhez alkalmazkodó, stratégiájában területileg eltérő gazdaságfejlesztés feltételei

Ezen belül cél:

- A helyi lehetőségeknek és igényeknek megfelelően területileg elkülönülő mennyiség-, illetve minőségorientált gazdaságfejlesztés
- A tudás-intenzív gazdasági ágak számának, tevékenységének és térségi kapcsolatainak bővítése
- A helyben foglalkoztatás arányának növelése és a veszélyeztetett foglalkoztatotti csoportok re-integrálása
- A térségben magas színvonalú szakképzés térségi biztosítása

- Az idegenforgalomi potenciálnak a jelenlegi jövedelmezőséget felülmúló, szervezett formában történő kihasználása

II. Javuljon a vonalas és kommunális infrastrukturális hálózatok és szolgáltatások színvonala

Ezen belül cél:

- A települések közötti és az agglomerációs reláció fizikai kapcsolatainak megerősítése a közlekedési elérhetőség feltételeinek javítása
- A csapadékvíz elvezető és tároló rendszer térségi szintű problémáinak megoldása
- A települések szennyvízkezelő rendszereivel kapcsolatos hiányok megszüntetése
- A hulladékgazdálkodás minőségi paramétereinek javítása
- A különösen erős közlekedési terhelésből adódó lég- és zajszennyezés csökkentése

III. Javuljanak a közintézményi szolgáltatások elérhetőségi feltételei; váljon intenzívebbé a települések közötti kapcsolattartás, növekedjék a térség településeinek kohéziója

Ezen belül cél:

- A bölcsődei szolgáltatás intézményi hátterének fejlesztése
- Óvodai és általános iskolai kapacitások kihasználásának racionalizálása
- Az oktatás-nevelés és a kultúra magas színvonalú speciális szolgáltatásainak térségi hozzáférhetősége
- Az egészségügyi szolgáltatások (járóbeteg és fekvőbeteg ellátás) elérhetőségének javítása
- Erősödjön meg a kistérség külső és belső kommunikációja

A kistérség fejlesztés támogatott prioritásai

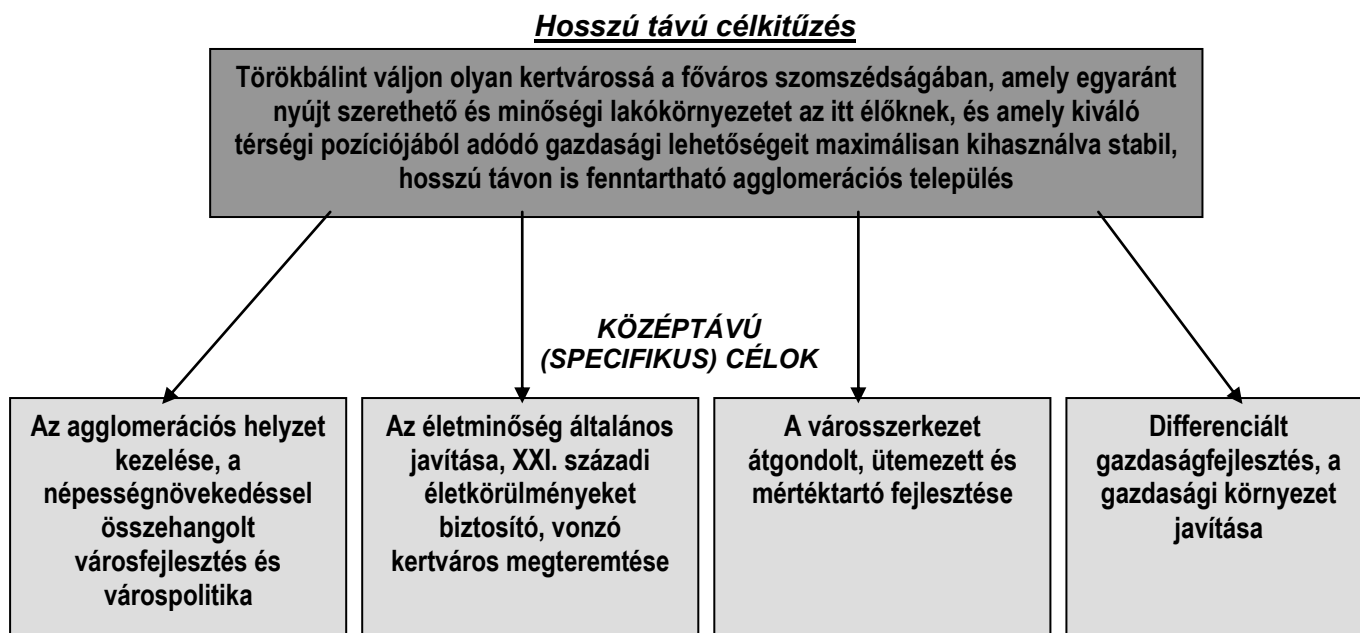
- A fenntartható gazdasági növekedés feltételeinek megteremtése
- A közlekedési hálózatok fejlesztése a szolgáltatások színvonalának emelése
- A kommunális és hálózati infrastruktúra mennyiségi és minőségi fejlesztése
- Az intézményi közszolgáltatások színvonalának és elérhetőségének térségi szintű fejlesztése

5. TÖRÖKBÁLINT VÁROS JÖVŐKÉPE

Törökbálint az agglomerációs átlagot felülmúló életfeltételeket és kellemes lakókörnyezetet biztosító, az itt élőket városi intézményekkel és egyéb szolgáltatásokkal magas színvonalon ellátó, fejlett, élhető település, illetve kertváros. Törökbálint – köszönhetően a településen működő intézményeknek és vállalkozásoknak - megélhetést biztosít lakói nagyobb részének, ugyanakkor képes kiaknázni a Budapest-közeli fekvésében és a fővárossal vett szoros kapcsolatrendszerében rejlő gazdag lehetőségeket is.

A város tudatosan épít sajátos egyedi potenciáljai kihasználására. A kertvárosi lakófunkció kiteljesítése és a helyi gazdaság differenciált fejlesztése fenntartható módon, a települési érdekek hosszú távú figyelembe vételével történik.

6. A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ CÉLSTRUKTÚRÁJA



7. A FEJLESZTÉSI CÉLOK TARTALMA

7.1. Hosszú távú cél

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 távra szóló, átfogó célkitűzés megvalósulása a középtávú specifikus célok elérése útján történik.

7.2 Specifikus célok

7.2.1. Az agglomerációs helyzet kezelése, a népességnövekedéssel összehangolt városfejlesztés és várospolitiká

A célkitűzés a tipikusan agglomerációs helyzetű Törökbálint előrejelezhető további népességnövekedésével összefüggésben határozza meg az alapelveket és a szükségessé váló intézményfejlesztés kalkulált irányszámait.

- A Budaörsi kistérség jóváhagyott területfejlesztési koncepciójában kitűzött célok érvényesítése Törökbálinton kiemelt feladat. A kistérségi területfejlesztési koncepció szerint cél: „II. Javuljon a vonalas és kommunális infrastrukturális hálózatok és szolgáltatások színvonala”, valamint „III. Javuljanak a közintézményi szolgáltatások elérhetőségi feltételei; váljon intenzívebbé a települések közötti kapcsolattartás, növekedjék a térség településeinek kohéziója”.
- Ennek értelmében a városban egyrészt kiemelten kell kezelni a kommunális infrastruktúra hálózatok kiépítését, folyamatos, megbízható működtetését, és a szolgáltatások magas színvonalát. Másfelől a lakosság ellátását biztosító közintézményi szolgáltatások hozzáférhetősége, kapacitásbővítése és színvonalának fejlesztése fogalmazódik meg városi célként. Összességében cél, hogy Törökbálinton a lakóterületek és az ott élőket kiszolgáló városi intézményrendszer és szolgáltatások olyan szintet érjenek el, hogy a város polgárai azt érezzék, jó lakni Törökbálinton.

- Törökbálinton számos olyan potenciális fejlesztési tartalékterület létezik, amelyek megfelelő településrendezési és műszaki előkészítést követően felhasználhatóvá válnak újabb lakóterületek kialakítására. Az új területek igénybevétele, valamint az igénybevétel intenzitásának foka önkormányzati döntés nyomán a módosítás alatt álló településrendezési tervben rögzíthető. Az alábbi táblázat az egyes fejlesztési területek esetében alacsony, közepes, illetve magas beépítési intenzitás esetén várható többlet lakónépességet, illetve lakásszámokat mutatja be. A következő táblázat az alacsony és a legintenzívebb beépülés esetére mutatja be a kalkulálható többlet intézménykapacitás igényeket.

Itt Budapest közelségében különösen igaz az a tény, hogy az üdülőterületeken több esetben üdülőépületnek hívott, de valójában lakófunkciójú épületek épülnek. Emiatt a kellő biztonság érdekében az üdülőterületeket is lakóterületként kell figyelembe venni az infrastruktúraigényeket becsülő számításoknál.

A lakónépesség és lakásszámoknak a maihoz képesti lényeges további emelkedését - és emiatt a köz- és közmű infrastruktúrával szembeni igények emelkedését - eredményező potenciális fejlesztési tartalékterületek adottságai:

Terület megnevezése	Terület nagyság (kb. ha)	Várható lakónépesség szám (fő) / lakásszám (db) növekedés		
		alacsony	közepes	magas
Meglévő lakott területek a belterületen	347	7287 / 2429	13085 / 3965	41640 / 13880
Tó Parkban kialakítható lakások	20	420 / 140	756 / 229	2400 / 800
Szabadházi hegy	38	798 / 266	1432 / 434	4560 / 1520
Czégényi-tanya	14	294 / 98	528 / 160	120 / 40
Tükkörhegy IV. tartalék*	35	3200 / 1000	3200 / 1000	4200 / 1400
Már átsorolt, de teljesen még be nem épült területek összesen:	87	4712 / 1504	5916 / 1823	11280 / 3760
Anna-hegy	90	1890 / 630	3396 / 1029	10800 / 3600
Anna-hegy bővítés az M0 felé	5	105 / 35	188 / 57	600 / 200
Hegyalja út menti terület	4	84 / 28	152 / 46	480 / 160
Napliget lakópark terület	16	336 / 112	604 / 183	1920 / 640
Átsorolás alatt lévő területek összesen:	115	2415 / 805	4340 / 1315	13800 / 4600
Pistály-hegy	89	1869 / 623	3356 / 1017	10680 / 3560
Felsővölgyi út menti kertgazdasági területek	4	84 / 28	152 / 46	480 / 160
József-hegyi tartalék	10	210 / 70	377 / 125	1200 / 400
Téglagyár menti területek tartaléka	2	42 / 14	75 / 25	2400 / 80
Funkcióváltásra elvben alkalmas területek összesen:	105	2205 / 735	3960 / 1213	14760 / 4200
Várható növekedés mindösszesen:	307	16619 / 5473	27301 / 8316	81480 / 26440

A népességszám becslésnél alkalmazott számítási módok:

Alacsony intenzitásnál: népességszám = terület (ha) x 10000 x 0,7 / 1000 x 1 x 3 (fő)

Közepes intenzitásnál: népességszám = terület (ha) x 10000 x 0,8 / 700 x 1,1 x 3 (fő)

Magas intenzitásnál: népességszám = terület (ha) x 10000 x 0,8 / 200 x 1 x 3 (fő)

*Tükkörhegyi egyeztetett érték 1000 lakás x 3,2 fő = 3200 fő

Nyilvánvalóan a magas intenzitással számolt érték a város esetén pillanatnyilag olyan irreálisan magas érték, amellyel nem kell és ne szabad számolni. A közepes intenzitásnál számított értékek azonban jóval közelebb állnak a várhatóan bekövetkező tényleges lakos és lakásszámi értékekhez.

Mivel a város igényei szerint a település hagyományos kertvárosi jellege megőrzendő, ezért a magas területhasználati intenzitási a település egészén várhatóan biztosan nem jelenik meg. Ezt segítheti elő, ha ennek az elvnek megfelelően a helyi építési szabályzatban is változatlanul csak olyan beépítési paraméterek kerülnek rögzítésre, amelyek a kertvárosi karakterhez és területhasználati sűrűséghez illenek.

A város fejlődésével, fejlesztésével párhuzamosan a bizonyosan bekövetkező enyhébb, vagy jelentősebb népességnövekedés miatt a közintézmények kapacitásainak mennyiségi és minőségi bővítése mindenképpen szükséges. A jelenleg rendelkezésre álló közintézményi kapacitások, illetőleg a fentiekben vázolt két szélső (közepes és magas intenzitás esetén) népesség- és lakásszám növekedési értékek összehasonlítását az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Az önkormányzati alapfokú ellátási kötelezettség miatt méretezendő alapfokú közintézmények				
Megnevezés	Maximális megközelítési távolság (m)	2009-ben meglévő (13.000 fő és 4.300 lakás)	Szükséges intézményi többlet (+14.000 fő és +4.000 lakás esetén)	Szükséges intézményi többlet (+68.000 fő és +22.000 lakás esetén)
Egészségügyi és szociális intézmények:				
Orvosi rendelő	1.200-1.500	6 munkahely	~ + 7 munkahely	~ + 34 munkahely
Gyermek szakorvosi rendelő	1.500	2 munkahely	~ + 2 munkahely	~ + 10 munkahely
Fogorvosi rendelő	-	4 munkahely	~ + 4-5 munkahely	~ + 22-23 munkahely
Bölcsőde	500-800	60 férőhely	~ + 70-90 férőhely	~ + 330-350 férőhely
Időskorúak napközi otthona	800-1000	150 férőhely	~ + 80-85 férőhely	~ + 400-410 férőhely
Oktatási és művelődési intézmények:				
Óvoda	500-800	504 férőhely	~ + 500-525 férőhely	~ + 2800-2900 férőhely
Általános iskola	800	52 tanterem	~ + 44 tanterem	~ + 244 tanterem
Művelődési ház	1.200-1.400	1020 férőhely	~ + 1.100 férőhely	~ + 5.500 férőhely
Könyvtár	-	30.126 kötet	~ + 42.000 kötet	~ + 204.000 kötet
Zöldterületi jellegű intézmény (a különleges területeknél ismertetve):				
Temető	3.000	29.184 m ²	~ + 42.000 m ²	~ + 204.000 m ²

Szükséges figyelembe venni azt az agglomerációs sajátosságot, miszerint a városban élők bizonyos része nem Törökbálinton, hanem elsősorban Budapesten, kisebb részük más településen veszi igénybe a fenti szolgáltatásokat. A ténylegesen igényelt kapacitások fenti kalkulált számoktól ezért eltérhetnek, várhatóan kisebbek lesznek. Ezen túlmenően azonban meg kell jegyezni, hogy a város növekedéséből fakadóan már korábban elérkezett ahhoz a határhoz, amelyen túl a középfokú közintézményi ellátás biztosítását, az ellátottság javítását is joggal elvárják a helyben lakók.

- A város alapvető érdeke, hogy támogassa mindazokat a magánfejlesztéseket, ingatlanfejlesztéseket, amelyek a fejlesztési koncepció céljaival összhangban vannak, és elősegítik a megfogalmazott célok teljesítését. Ezzel megvalósul a magántőke szerepvállalása a város fejlesztésében. E fejlesztések támogatása során meg kell őrizni a Képviselőtestület törvényben biztosított kontrollját, de partnerséget célszerű kialakítani a város és a területfejlesztők között.
- A településrendezési szerződés a város és a fejlesztők közötti megállapodás eszköze. A város hosszú távú érdekeinek megfelelően biztosítani kell, hogy a fejlesztés haszna rovására a fejlesztő állja mindazokat a költségeket, amelyek fedezik mind az új lakóterületek, mind az új gazdasági célú területek vonatkozásában az alábbiakat: a terület előkészítése, tervezése, megközelítése, közművesítése vonatkozásában felmerülő költségek, illetve mindazok a járulékos költségek, amelyek a növekvő népesség humán infrastrukturális ellátása biztosításához nélkülözhetetlenek (kiemelten oktatás-, egészségügy), illetve amelyek a környezet terhelés növekedésének kompenzálásához szükségesek.

Fenti költségek fejlesztőre való áthárításán túlmenően célszerű, ha a város fejlesztéséhez nyújtott hozzájárulás a terület átminősítéséből származó érték többlettel arányos. A fejlesztési hozzájárulás csak a jelenleg mezőgazdasági, de a későbbiek során fejlesztői szándékoknak megfelelően átminősítésre kerülő területekre alkalmazható. Az eljárás visszamenőlegesen nem érvényesíthető, mivel a már megtörtént átminősítésekből

korábban keletkezett építési jogok és értéktöbblet kérdése utólag nem vizsgálható felül.

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

*A fejlesztési cél kiterjed az agglomerációs átlag feletti színvonalú kisvárosi ellátási színvonal és kertvárosi lakókörnyezet feltételeinek biztosítására. Ennek érdekében egyaránt közép- és hosszú távú cél a meglévő lakóterületek közterületi fejlesztése, új lakóterületek kialakításának helybiztosítása, és a népességnövekedéssel szükségessé váló **alap- és középfokú közintézményfejlesztés.***

- A városfejlesztés célja a Törökbálinton élők életminőségének javítása, ezért kiemelt célkitűzés a minőségi fejlődés biztosítása, a települési komfortérzet javítása, egy hosszútávon (kb. 15-20 év) - a további fejlesztési területek beépítési intenzitásától függően - mintegy 20-25 ezer lakosú ÉLHETŐ KERTVÁROS kialakítása.
- Törökbálint vonzó agglomerációs település. Városfejlesztési cél a városban jelentkező építési telkek és új lakások iránti igények kielégítése további új lakóterületek megfontolt kijelölésével, és azok színvonalas kialakításával. Az új lakó célú fejlesztési területek kijelölésekor a település fenntartható fejlesztésének szempontrendszerét maradéktalanul figyelembe kell venni.
- A mennyiségi fejlődést, a lakóterületi bővülést alá kell rendelni a helyi társadalom identitása megőrzése követelményeinek, valamint az intézményfejlesztés ütemezett lehetőségeinek. Hosszútávon biztosítani kell az intézmények fejlődésének, a szolgáltatások színvonala emelésének, valamint a pihenésnek, a rekreációnak a területi és infrastrukturális feltételeit.
- Az új lakóterületek karaktere – igazodva a mára kialakult jellemző városképhez – jellemzően családiházias beépítésű legyen.
- Fejlesztési cél a már kialakult és benépesült lakóterületek közterületeinek fejlesztése, az utcaképek javítása, a közparkok, játszóterek számának növelése a meglévő közterek esetében azok minőségi javítása, XXI. századi zöldövezeti lakóterületkép megteremtése. Feladat továbbá a pormentes, szegélykövel ellátott utak hosszának növelése, a parkolás feltételeinek javítása, a gyalogos közlekedés feltételeinek számottevő javítása a járdák felújításával, újak építésével.
- A kertvárosi lakóövezetekben az életminőség javító létesítmények megvalósításának kell prioritást kapni, többek között uszoda, strand, sportcsarnok, tömegsport, illetve pihenéshez, kapcsolódáshoz kötődő létesítmények támogathatók.

7.2.3. A városszerkezet átgondolt, ütemezett és mértéktartó fejlesztése

A célkitűzés magába foglalja mindazokat az elvárásokat, amelyek Törökbálint - ma még több tekintetben nem megfelelő színvonalú - arculatának, városszerkezetének, városképének, és a város lakhatóságának javítása érdekében megfogalmazhatók. Törökbálint területeivel való gazdálkodás során az alábbi elvek szem előtt tartását, illetve az alábbi célok elérését kell kitűzni, amelyek a fejlesztés alapjául kell, hogy szolgáljanak:

- Cél a hosszútávon is fenntartható, kiegyensúlyozott fejlődés biztosítása, illetve olyan mértékű urbanizáció, amely nem veszélyezteti sem a város, sem térsége fenntarthatóságát. Törökbálinton és a környező településeken arra kell törekedni, hogy a hosszútávon való fenntarthatóság követelményeinek teljesítését egyik település se háríthassa a másikra.
- A fejlesztés és a rendezés vezérelve tehát a hosszútávon való fenntartható fejlődés biztosítása, a fővárost övezően kialakuló kertvárosi zóna részeként egy teljeskörű kisvárosi szolgáltatásokat és nyugodt, egészséges lakófeltételeket egyaránt nyújtó, élhető kertváros kialakítása, továbbfejlesztése. E célok teljesítése egyaránt feltételezi:
 - a meglévő táji-, természeti értékek és karakter védelmét és fejlesztését, a zöldövezet továbbfejlesztését,

- a fejlesztési területekkel való hosszútávú, felelős gazdálkodást, a nagytávon beépítésre szánt területek közül rendelkezésre álló területi tartalékok felhasználásának átgondolt ütemezését,
- a település gazdasági stabilitásának biztosítását.
- Az új építési (lakó, gazdasági) célú terület-igénybevételeket elsősorban azokra a településrészekre kell koncentrálni, amelyek már építéssel igénybe vettek, vagy ilyen célokra - korábban jóváhagyott településrendezési tervekben - ki vannak jelölve, illetve amelyek igénybevétele sem a térség egészére, sem Törökbálint lakóterületére nem járnak jelentős környezeti többletterheléssel, illetve más célra alkalmatlanok.
- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. előírásainak figyelembe vételével Törökbálinton mintegy 40 hektárnyi terület jelölhető ki új beépítésre szánt területként a hatályos településszerkezeti tervben rögzített ilyen területeken túlmenően. A város új területigénybevétellel járó fejlesztéseinek figyelembe veendő elsődleges szempontok, amelyekre tekintettel kell lenni:
 - a BATrT-ben rögzített szabályoknak való megfelelés, és az igénybe vehető új területek nagyságára vonatkozó előírások,
 - a táji, természeti értékek védelmének, megőrzésének szempontjai,
 - a fejlesztések ütemezhetősége,
 - a fejlesztési területek megközelíthetőségének biztosítása.
- A fejlesztés potenciális új területei – a város szerkezeti tervében eddig rögzítettekén túl – elsősorban az M0 autópályán túli területek lehetnek, kisebb részben pedig a korábban rögzített fejlesztési határok kisebb pontosításával kiadódó területek (pl. Budaörsi szennyvíztisztító környezetében) lehetnek.
- A kihasználható új fejlesztések fő iránya a város M0-n túli területe lehet. Az M0-n túli, Cora mögötti területek több ütemben történő fejlesztésével hosszú távon foglalkozni kell. Meg kell keresni a fejlesztés lehetséges alternatíváit, és a területen ezt követően is csak fokozatos fejlesztésre kerülhet sor. Az M7-től nyugatra eső részt két övezetre javasolt megosztani, a pataktól délre esőt zöldterületnek (rekreációs, erdősített, mezőgazdasági) területnek, a másik északra eső részét kereskedelmi-gazdasági övezetbe javasolt besorolni.
- A város eddigi és ezután várható lakónépesség növekedésének következtében egyre inkább szükségessé válik a meglévő közepfokú közintézményi szolgáltatások kapacitásainak mennyiségi és minőségi bővítése. Emiatt fejleszteni szükséges a helyben nyújtott egészségügyi, oktatási és kulturális közepfokú közintézményi szolgáltatásokat. A népességnövekedés bekövetkeztével párhuzamosan ki kell dolgozni annak a stratégiáját, hogy ezen funkciók közül csak egyet-egyét specializáltan, vagy esetleg több szolgáltatást általános jelleggel kíván-e nyújtani a város a helyiek és a környezetében lévő más települések lakosai számára.
- A Köles-dűlő hatályos tervekben rögzített hasznosítási lehetőségei – szükség esetén - átgondolhatóak, különös tekintettel az Égett-völgyben történő fejlesztésekre (Pannon terület). A hasznosítási lehetőségek megváltoztatása a Köles-dűlőn korábban tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciók vonatkozásában válhat lehetségessé. Ezzel összefüggésben a Köles-dűlő esetében sem a lakóövezeti, sem a lakásépítést is lehetővé tévő vegyes övezeti átsorolás nem támogatott.
- A területek valós használata, a lakófunkciók erősödése miatt időszerűvé vált a Pistály és a Felső-völgyi út menti területek funkcióváltással történő ütemezett üdülőterületi rendezése. Ennek kereteit a tulajdonosok bevonása mellett a településrendezési tervekben biztosítani kell.
- A város jelenlegi temetőjének bővíthetősége nagyban függ Köles-dűlő tényleges fejlesztésétől. A város népességnövekedésével párhuzamosan egyre inkább szükségessé váló temetőbővítést a meglévő temető területének bővítésével kell megoldani. Ezért a Köles-dűlő területének funkcionális átalakításánál erre az igényre tekintettel kell lenni.
- A Téglagyár működésének beszüntetésével a terület távlati hasznosítása megoldandó településfejlesztési feladattá lépett elő. A Téglagyár területének fejlesztését a terület tulajdonossal közösen kell az Önkormányzatnak meghatározni. A város érdeke, hogy a korábban szennyező tevékenység ne éledjen újjá, a terület egésze egyben, biológiai

értelemben is rekultiválandó. Ipari tevékenységek, kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenységek nem telepíthetők. A területen elsősorban különleges rekreációs, illetve intézményi funkciók jelenjenek meg. A terület szegélyén a meglévő lakóterületek határa rendezendő, azaz a rekultivációhoz szükséges források biztosítása érdekében kis mértékben új kertvárosias lakóterületek kialakítása megengedhető. A Téglagyár területének újrahasznosítási szempontjai között figyelembe kell venni a város belső úthálózatának területigényét is.

- A Tó Park elnevezésű fejlesztési területen alapvetően munkahelyi típusú fejlesztések tervezettek, de emellett szolgálati lakások is létesíthetők. A jóváhagyott tervekben rögzített funkciók megfelelő közlekedési kiszolgálásához a meglévő hálózatok fejlesztése szükséges. A vasútállomás tervezett áthelyezése e területre elősegíti a többirányú megközelíthetőség biztosítását.
- A budaörsi és a törökbálinti szennyvíztisztítók környezete fejleszthető, használatba vehető.
- A településrendezési terv keretében a Dulácska major déli részének kereskedelmi gazdasági területbe sorolása megvizsgálható, vagy a jelenlegi különleges területi besorolás funkciói bővíthetők. Azonban a területen a környezetterhelő tevékenységek, pl. logisztikai vagy nagy közúti forgalommal járó funkciók letelepítése nem lehetséges.
- A korábbi Flóra kemping mintegy 5 hektáros területén Kórház létesítése tervezett, melynek településrendezési oldalról történő megalapozása a terület intézményi területté sorolásával teremthető meg.
- A város területén kialakult nagy kiterjedésű üdülőterületeket – pl. Pistály, Annahegy, Szabadházi-hegy - az önkormányzat nem kívánja lakóterületté minősíteni, továbbra is az üdülő funkció megtartását támogatja.
- A kialakult állapotok miatt célszerű lenne a tanyás beépítés lehetőségének eddigi rendszerét átalakítani különös tekintettel a külterületen megvalósult, valójában nem mezőgazdasági funkciójú beépítés egészségtelen mértékű elterjedésére, illetőleg a Szarvas-mezőn korábban tervezett erdőterületek mezőgazdasági területi visszaminősítésének igényére. Cél az, hogy a helyi építési szabályzatban olyan szabályrendszer szülessen, ami a valós mezőgazdálkodási tevékenységek kiszolgálása érdekében lehetővé teszi az ésszerű mértékű beépítés alkalmazását, de ami a továbbiakban ellehetetleníti a bújtatott lakás- és egyéb telephelylétesítési lehetőségeket.
- A hatályos országos, agglomerációs és a településrendezési terv szerint is a város közigazgatási területét érintve halad a hosszú távon tervezett Bécs-Pozsony-Budapest nagysebességű vasút tervezett nyomvonala. Mivel a nyomvonal települési érdekeket sért, a város kezdeményezze a tervezett vasút új nyomvonalra helyezését. A város érdekeit érvényesíteni kell a Budapest-Gyékyényes nagysebességű vasút nyomvonalának tervezésekor, helykijelölésekor is. Cél, hogy újabb törökbálinti területeket ez a nyomvonal ne vegyen igénybe, ezért a város érdeke, hogy a két nagysebességű vasút legrosszabb esetben is ne két külön, hanem egy közös nyomvonalon haladjon ezen a szakaszon.
- A szerkezetfejlesztéssel összefüggő közlekedésfejlesztési célok és feladatok:
 - a város belső részeit északkeletről elkerülő, tehermentesítő útjának teljes hosszon történő helybiztosítása,
 - 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, Sóskút, 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 autóbuszközlekedés beindítása Budaörs, Nagytétény, Diósd irányába,
 - A településrendezési terv módosításánál a kistérségi tanulmánytervben és a Főmterv által készített közlekedési tanulmányban foglaltakat figyelembe kell venni.
- **A szomszédos településekkel közös határok mentén lévő, városi érdekből kedvezőtlen adottságú, rosszul hasznosítható területek helyzetét közigazgatási határmódosításokkal, területcserékkel javasolt rendezni.** Közigazgatási határ esetleges változtatásával összefüggő javaslatok:
 - a város közigazgatási határának felülvizsgálata szükséges lehet az érdi Felsővölgyi utca mentén a közigazgatási határon Törökbálint területére „átnyúló” lakóterületek (volt zártkert és Czégényi-tanya) kapcsán,
 - a közigazgatási határ korrigálása javasolható Diósd esetében is, ahol célszerű lenne az M0 autópálya nyomvonalához igazítani a két település határát közigazgatási területcserék végrehajtásával,
 - rendezni kell a budaörsi temető sorsát közigazgatási területcsere révén,
 - a Mechanikai Művek területénél a jelenleg rendezetlen Budapest-Törökbálint-Budaörs hármashatár újragondolása is felmerülhet.

A terület-felhasználással is összefüggő környezet- és természetvédelmi célok, feladatok

- A város ipari szennyezői esetében cél a lakosságot és a természeti környezetet ért terhelés csökkentése. A város gazdaságában a jellemzően nagy szállítási igényű, zaj- és rezgésterhelést, levegőszennyezést okozó logisztikai típusú tevékenységek dominálnak. Cél a logisztikai funkció háttérbe szorítása, mellette kevésbé terhelő gazdasági funkciók letelepítése. A volt Téglagyár esetében cél a szennyező tevékenység végleges megszűnése és a terület újrahasznosítása. Az OMÜV esetében el kell érni az üzem városközpontból történő áttelepítését.
- Jelenleg két szennyvíztisztító működik a városban, amelyek a mai igények kielégítésére alkalmasak. Azonban a város további növekedése, a tervezett fejlesztések megvalósulása további igényeket támaszt, amelyek a szennyvíztisztítás technológiai korszerűsítését, valamint kapacitásbővítését teszik szükségessé. Az úgynevezett Budaörsi tisztító esetén különösen szükséges a szennyvíziszapkezelés megnyugtató megoldása, **a Budaörsi szennyvíztelepen lévő szennyvíziszap lerakással érintett terület rekultivációja is.** A Budaörsi szennyvíztisztító környezetvédelmi problémáinak komplex kezelése érdekében Budaörsszel szoros együttműködésben a költségek előteremtése érdekében közösen kell lépéseket tenni. Ennek érdekében a lehetséges pályázati forrásokat fel kell kutatni és el kell érni, **hogy a költségek fennmaradó részét teljes egészében Budaörs vállalja magára.**
- **A Budaörsi szennyvíztisztító védőtávolsága jelentős fejlesztési korlátozást jelent a szomszédos területeken.** Ezért Budaörs város közreműködésével legkésőbb 2011. december 31-ig el kell érni, **hogy a tisztítótelepen olyan korszerű tisztítási technológiát alkalmazzanak, amelynek révén a védőtávolság a jelenlegi 500 m-ről 150 m-re csökkenhet, vagy a környezetterhelés csökkentésére a telepet fel kell számolni.**
- A városban élők életminőségének javítása megköveteli a zajvédelem helyi feladatainak meghatározását. A közlekedési eredetű zajterhelés mérséklése érdekében zajgátló falak telepítése szükséges kiemelten az autópályákhoz és a vasútvonalhoz kapcsolódóan, továbbá pótlásuk szükséges, ahol a zaj mértéke ezt indokolja.
- Törekedni kell a település külterületén található erdők fokozott védelmére, állapotuk megőrzésére, valamint az erdőrészeket és ökológiailag értékes területeket magába foglaló ökofolyosó rendszer kialakítására, megerősítésére, fenntartására. Ezt a célt a településrendezés külterületi szabályozási előírásaiban is érvényesíteni kell.
- Az erdők védelme mellett meg kell őrizni a természetszerű védett és védelemre érdemes területrészeket, biológiailag aktív területeket. Cél a Tétényi-fennsík szennyezéstől való megtisztítása és országos védelem alá helyezése. A Tétényi-fennsík esetleges területi

kibővítése csak a jóváhagyott terveknek megfelelően javasolt, mivel a szabályozási tervben keletkeztetett építési jogok vesztese az önkormányzat felé érvényesíteni kívánt kártalanítási igényeket eredményezhet.

- A város területén tervezett új területigénybevétellel járó fejlesztések kompenzálása érdekében a biológiai aktivitás érték egyenleg megőrzése, illetve növelése céljából erdőtelepítés javasolt.
- Ki kell dolgozni Törökbálint teljes területére a város zöldfelületi stratégiáját, amely mintegy 10 éves időtávra tartalmazza a telepítéssel és felújítással kapcsolatos szakmai alapokat, valamint a feladatok időbeni ütemezését.
- Törökbálint közlekedési forgalomtól és annak káros következményeitől túlterhelt település. Ezért további véderdő területek kijelölése, véderdők telepítése szükséges:
 - a József-hegy déli lejtőjén (a volt Levendulás területén),
 - a Kerek-domb környezetében, elsősorban az attól nyugatra lévő parlag területeken,
 - a Virág-tanya környezetében,
 - lehetőség szerint a Nagy-erdő körüli területeken.

A régi és az újonnan kialakuló erdőterületeket - lehetőség szerint - zöld folyosóval célszerű összekötni. A Hidas és Szarvas mező területén a jelenlegi tervben rögzített övezeti besorolások és az erdősítési szándék maradjon változatlan. A tervezett erdőterületek mezőgazdasági övezetbe visszaminősítése nem lehetséges.

- A területi és tulajdoni adottságok és a pénzügyi lehetőségek függvényében törekedni kell arra, hogy növekedjen a városi parkok (közkertek és közparkok) területe. Ehhez kapcsolódóan külterületen az illetékes erdészeti hatóságnál kezdeményezni kell a település erdőterületei elsődleges rendeltetésének felülvizsgálatát, hogy mely erdőterületek használhatók esetleg egészségügyi, turisztikai célra is.
- Biztosítani kell a patakmedrek menti területsávok zöldterületi jellegének megőrzését, a természetes élőhelyek megőrzését, illetve a sérült helyek helyreállítását, esetenként parkszerű kialakítás létrehozásával. Biztosítani kell a Hosszúréti-patak vizének tartós és folyamatos tisztaságát.
- Az új fejlesztési területek kijelölése nem járhat együtt a fenntartható fejlődés biztosítása érdekében hosszútávon is "ZÖLDÖVEZET"-nek tervezett területek csökkenésével.
- A globális klímaváltozás következtében gyakoribbá váló szélsőséges időjárási helyzetek, kiváltképp a heves zivatarok teszik indokolttá és sürgető feladattá a város területén – és a térségben - lévő záportározók helybiztosítását, elépülésük megakadályozását. Ennek érdekében a településrendezési tervben ezek számbavétele és -a hatályos tervekkel összhangban- területük vízgazdálkodási területként való rögzítése szükséges.
- Az új területfelhasználás nem okozhat további lényeges közlekedési terhelést a hagyományos lakóterületeken, nem veszélyeztetheti a település környezetminőségét. Települési környezetvédelmi szempontból nagy jelentőségű az a közlekedésfejlesztés, ami biztosítja a belső elkerülő út ma még hiányzó északi és északkeleti szakaszának kiépítését.
- A beépítésre hosszútávon sem szánt területek az agglomerációs és régiós területfejlesztési, illetve területrendezési dokumentumokban is meghatározott térségi "ZÖLDÖVEZET" részét képezik, ahol törekedni kell az ökológiai potenciál növelésére. Az átszellőzési követelményeket is figyelembe véve cél az erdő és a természetközeli rét, legelőterületek növelése. E területeken meg kell akadályozni a földrészesletek felaprózódását és kizárólag a mező, illetve erdőgazdálkodáshoz nélkülözhetetlen létesítmények megépítését célszerű támogatni.

7.2.4. Differenciált gazdaságfejlesztés, a gazdasági környezet javítása

A célkitűzés a városfejlesztés és működtetés anyagi forrásainak növelésére, a munkahelyek számának növelésére, a város kivételesen kedvező térségi pozíciójából adódó lehetőségek maximális kihasználására irányul.

- Törökbálint kiemelkedően kedvező helyzeti potenciálját kihasználva a város nagyarányú

gazdasági növekedésre tett szert az elmúlt két évtizedben. A jövőben a gazdaságfejlesztés terén már nem a további mennyiségi növekedés az elsődleges cél, hanem a város legyen képes tudatosan, a fejlesztési céljaival összhangban irányítani a Törökbálintra települni szándékozó újabb vállalkozások esetében azok típusát, profilját, tőkeerősségét. A városnak alapvető érdeke az önkormányzattal együttműködni kész, a városfejlesztés céljai megvalósításához hozzájárulni hajlandó vállalkozások telephelylétesítésének támogatása.

- A helyi gazdaságfejlesztésének a jövőben a gazdasági-üzleti környezet javítása irányába kell hatnia.
- Cél a mára túlsúlyba került logisztikai funkciók megtartása (és későbbi tudatos csökkentése) mellett olyan új, jellemzően helyben értéket előállító gazdasági – ipari – tevékenységek letelepítése Törökbálinton, amelyek környezetkímélő technológiával helyben hoznak létre új termékeket, és a logisztikai típusú tevékenységekhez képest számottevően kisebb teherforgalmat generálnak a város területén.
- A gazdaságfejlesztés során előnyben részesüljenek a magas hozzáadott értéket és magas technológiai színvonalat képviselő környezetbarát tevékenységek, valamint figyelmet kell fordítani az aktív korú helyi lakosság képzettségét, munkavállaló képességét figyelembevevő ágazatok és vállalkozások támogatására. Célgözpontok, irodai funkciók letelepedése ugyancsak célnak tekintendő.
- Olyan tevékenységek letelepítése az érdeke a városnak, amely egységnyi területen kisebb terhelést és ugyanakkor nagyobb iparüzési adóbevételt jelent Törökbálint számára. A helyi gazdaság mára kialakult logisztikai túlsúlyának mérséklése a cél, növelni kell az irodai tevékenységeket, továbbá előnyben kell részesíteni a szabadidőgazdasághoz tartozó rekreációs funkciók városba telepítését.
- Törökbálint fejlődését, fejlesztését olyan gazdasági bázison kell biztosítani, amely a környezettel szemben támasztott igényeket nem növeli jelentősen, de a település fenntartásához, a települési környezet fejlesztéséhez szükséges anyagi forrásokat biztosítja a település számára. Ennek egyik eszköze a helyi munkalehetőségeket és bevételt biztosító vállalkozások megtartása, valamint – mértéktartó módon - további vállalkozások Törökbálintra településének támogatása.

(A településfejlesztési és területfelhasználási döntéseknek hosszútávúaknak kell lenni, azok nem függhetnek pillanatnyi adópolitikai megfontolásokról. Mint ahogy a személyi jövedelemadó helyben maradó része is fokozatosan csökkent – csökken az önkormányzatok közvetlen érdekelttsége a lakónépesség növekedésben – lehetséges, hogy a vállalkozásokhoz kapcsolódó iparüzési adót is részben központi szinten fogják begyűjteni és újraosztani az országban az önkormányzatok között. Ebben az esetben csökkenhet a település közvetett érdekelttsége a területek minél gyorsabb felhasználásában, az adóbevételben, növekedhet az érdekelttsége a területek tartalékolásában.)

- A helyben tevékenykedő vállalkozások számának és erejének következtében növekvő települési bevételekkel párhuzamosan egyre növekvő mértékben indokolt forrásokat biztosítani a fenntartható fejlődés ökológiai feltételei biztosítására, a környezetállapot javítására, a zöldövezet fejlesztésre, a településarculat rendezésére.
- Az új gazdasági célú fejlesztési területek kijelölésekor a közlekedési kiszolgálás feltételeinek megtervezése során a lakóterületek, illetve az üdülőterületek terhelésnövekedése nem megengedhető, azok nyugalma meg kell őrizni. A gazdasági területek feltárását közvetlen autópálya vagy főúti kapcsolattal kell biztosítani.

MELLÉKLET

TÖRÖKBÁLINT JELENLEGI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (A 80/2000.(V.4) ÖK. SZÁMÚ HATÁROZAT 1.) PONTJÁBAN JÓVÁHAGYVA)

A településfejlesztés és rendezés lehetséges céljai és feladatai:

- Hosszútávon fenntartható fejlődés, olyan mértékű urbanizáció, amely nem veszélyezteti a térség egésze fenntarthatóságát.
- A térségben arra kell törekedni, hogy a hosszútávon való fenntarthatóság követelményeinek teljesítését egyik település se háríthassa a másikra. Ezért térségi szintű ökológiai egyensúly megőrzése érdekében biztosítani kell, hogy Törökbálint közigazgatási területének legalább kétharmada nagy távlatban is a térségben tervezett "zöldövezet" részeként beépítésre nem szánt területként, erdő, rét, legelő, gyümölcsös illetve szántó területként kerüljön megőrzésre, a táji karakter megőrzésével.
- A fejlesztés és a rendezés vezérelve tehát a hosszútávon való fenntartható fejlődés biztosítása, a fővárost övezően kialakuló kertvárosi zóna részeként egy teljes körű kisvárosi szolgáltatásokat és nyugodt, egészséges lakófeltételeket egyaránt nyújtó, élhető kertváros kialakítása.

E célok teljesítése egyaránt feltételezi:

- a meglévő táji-, természeti értékek és karakter védelmét és fejlesztését, a zöldövezet továbbfejlesztését,
- a fejlesztési területekkel való hosszútávú gazdálkodást, a nagytávon beépítésre szánt területek közül rendelkezésre álló területi tartalékok felhasználásának átgondolt ütemezését,
- a település gazdasági stabilitásának biztosítását

- A településfejlesztés célja a törökbálintiak életminőségének javítása, ezért kiemelt célkitűzés a MINŐSÉGI FEJLŐDÉS biztosítása, a települési komfortérzet javítása, egy hosszútávon mintegy 15 ezer lakosú ÉLHETŐ KERTVÁROS kialakítása.

A lakóterületek karaktere családirházas beépítésű legyen.

A mennyiségi fejlődést, a lakóterületi bővülést alá kell rendelni a helyi társadalom identitása megőrzése követelményeinek, valamint az intézményfejlesztés ütemezett lehetőségeinek, hosszútávon biztosítani kell

- az intézmények fejlődésének,
- a helyi gazdaság bővülésének,
- a szolgáltatások színvonala emelésének,
- valamint a pihenésnek, a rekreációnak

területi, infrastrukturális feltételeit.

Kiemelt településfejlesztési cél a településszerkezetet megőrző fejlesztés, ennek részeként:

- Fejlesztési prioritás a települési értékörzés, értékfejlesztés. (A település ne nőjön össze a környező településekkel, karaktere jelentősen ne módosuljon, de a városias funkciók ellátásának is feleljen meg. A települési identitástudat fenntartása, erősítése is fontos feladat.)
 - meglévő helyi értékek feltárására alapozva az eltérő karakterű jellegzetes településrészek differenciált fejlesztése, e településrészek önálló, jellegzetes arculatának erősítése a meglévő adottságok kibontásával, az új szerkezeti és építési elemek karaktert formáló kialakításával, a közterületek helyi sajátosságokat (az utca és térfal rendszert) figyelembevevő rendezésével,
 - egy sokrétű funkciók kielégítésére alkalmas, településszerkezeti és városképi szempontból is megfelelő központ kialakítása,
 - a szerkezeti hiányok pótlása (közlekedés, alközpontok rendszere).
- Kiemelkedő feladat a település belső és külső közúthálózati problémáinak rendezése (akár hálózatfejlesztéssel is) úgy, hogy annak révén lehetőleg javuljon mind az élet- mind a környezetminőség a lakóterületeken.
- Biztosítani kell annak a lehetőségét, hogy az elővárosi vasút használata előtérbe kerüljön Törökbálinton. Ehhez a lehetséges mértékig P+R parkolók telepítését és a vasúti megállóhely "kis mértékű elmozgatását" is szorgalmazni kell

A szerkezetfejlesztéssel és a környezetállapot javításával egyaránt összefüggő terület-felhasználási célok

- Az igazgatási terület legalább kétharmadát hosszú távon is beépítésre nem szánt külterületként célszerű megőrizni és felhasználni. Ezen belül:
 - meg kell őrizni az erdőket és a természetszerű védett és védelemre érdemes területrészeket,
 - növelni indokolt (elsősorban védőerdők telepítésével) az erdőterület arányát,

- megvizsgálandó a Hidas-dűlő és a Szarvas-mező területének e célú hasznosítása,
- biztosítani kell a patakmeder menti területsávok zöldterületi jellegének megőrzését, vagy, a természetes élőhelyek megőrzését, illetve a sérült helyek helyreállítását, esetenként parkszerű kialakítás létrehozásával,
 - a beépítésre hosszútávon sem szánt területek a térségi "ZÖLDÖVEZET" részét képezik, ahol törekedni kell az ökológiai potenciál növelésére, az átszellőzési követelményeket figyelembe véve cél az erdő és a természetközeli rét legelőterületek növelése. E területeken meg kell akadályozni a földrészetek felaprózódását és kizárólag a mező, illetve erdőgazdálkodáshoz nélkülözhetetlen létesítmények megépítését célszerű támogatni.
 - A külterület egyes részein - a terület adottságához és a terület műveléséhez kapcsolódva - mezőgazdasági major létesítésének lehetővé tételével biztosítani kell az állattartás, mezőgazdálkodáshoz szükséges építés lehetőségét, de úgy, hogy az ne keveredjen konfliktusba a kialakult területhasználatokkal.
- Az építési célú terület igénybevételeket azokra a településrészekre kell koncentrálni, amelyek már építéssel igénybe vettek, vagy ilyen célokra - korábban jóváhagyott településrendezési tervekben - ki vannak jelölve, illetve amelyek igénybevétele sem a térség egészére, sem Törökbálint lakóterületére nem járnak jelentős környezeti többletterheléssel, illetve más célra alkalmatlanok.
 - Ezen belül kiemelt jelentőséggel bír a hagyományos településrészek rehabilitációja, komplex és összehangolt fejlesztési és rendezési eszközökkel támogatott megújítása (differenciált megoldásokkal és eszközökkel a Festung térségében, az Ófalu és kapcsolódó területein).
 - A XX. század derekától a 90-es évekig kialakult településrészek kertvárosi beépítésének értékeit meg kell őrizni és fejleszteni kell, anélkül, hogy e területeken se az egy telken építhető lakások száma se területek beépítésének sűrűsége alapvetően ne változzon. Úgy a közterületeken, mint a magánterületeken elő kell segíteni a zöldfelületek biológiai aktivitásának növelését, a helyi karaktert erősítő megjelenését.
 - A műszakilag építéssel már korábban igénybe vett - de jogilag máig rendezetlen státuszú - területeken az ott érdekelt tulajdonosokkal együttműködve, de a település hosszútávú érdekeinek érvényesítésével kell meghatározni a belterületbe vonás ütemezését, az övezetbe sorolás feltételeinek meghatározását (a közterületek kialakításának, a telekstruktúra átalakításának, valamint a közművekkel való ellátásának szabályai meghatározásával). Ezen belül:
 - az Annahegyi volt zártkert igénybevétele többnyire a kialakult telekstruktúra figyelembevételével, de a közterületek szabályozásával, teljeskörű infrastruktúrális ellátás biztosításának, az ebben érdekelt költségvállalásával üdülőterületi övezeti besorolással javasolt,
 - Meg kell vizsgálni a Szabadházi hegy zártkertek tervezésére a területek beépítésre nem szánt területként történő hasznosítását. A Szabadházi hegy, illetve a Pistályi hegy volt zártkerti területek rendezésére a területek „beépítésre nem szánt terület”-ként kerüljön sor (max. 3%-os beépítettséggel, 3000 m²-es minimális telekterülettel, az ebben érdekelt kötelezettségvállalásával történő utca szabályozásokkal és teljes körű közművesítéssel), a nagytelkes telekstruktúra megőrzésével, erősítésével, a telekstruktúra szükség szerinti átrendezésével úgy, hogy e felértékelődő településrészek őrizzék meg laza „zártkerti” karakterüket. A készülő szabályozásban foglaltak az ezután létesülő építményekre vonatkoznak, a már beépített területekre vonatkozó szabályokról majd a részletes szabályozási terv rendelkezik.
 - Az önkormányzat nem kíván felvállalni korábbi jóváhagyott településrendezési tervekben foglaltakhoz képesti terület visszaminősítésből adódó megváltási költségeket, így ilyen visszaminősítéseket nem támogat.
 - További új lakóterületek kialakítására a Tükörhegyhez kapcsolódó ÁRT szerint jelenleg tartalék lakóterület igénybe vételével kerülhet sor, az ebben érdekelt költségvállalásával.
 - Új - nem lakó célú - fejlesztési területek továbbra is csak a hagyományos lakóterületeken kívül jelölhetők ki.
 - Az új fejlesztési területek kijelölése ugyanakkor nem járhat együtt a fenntartható fejlődés biztosítása érdekében hosszútávon is "ZÖLDÖVEZET"-nek tervezett területek csökkenésével.
 - Az új terület-felhasználás nem okozhat további közlekedési terhelést a hagyományos lakóterületeken, nem veszélyeztetheti a település környezetminőségét,
 - A fejlesztést szolgáló területek felhasználásával hosszútávra ütemezetten kell számolni, úgy, hogy a területek adottságaiknak és értéküknek megfelelő funkcióra kerüljenek hasznosításra, igényes építészeti és környezetalakítással.
 - A fejlesztési területeken előnyben kell részesíteni a kisebb közlekedési terhelést okozó és nagyobb helyi bevételt jelentő igényes (pl.: irodai) fejlesztéseket, valamint a környezetbarát termelő tevékenységeket a további kereskedelmi terület bővítés helyett.
 - Ennek figyelembevételével további mérlegelést igényel a kereskedelmi terület bővítése az Anna

hegyi pihenőhöz kapcsolódó területen. Ki kell dolgozni azt a feltételrendszert, amellyel a fejlesztés a település és a térség fejlesztési terveibe illeszthető. E feltételrendszer része, hogy a telepítés összhangba kell kerüljön a szomszédos Diósd településfejlesztési elképzeléseivel, ne járjon együtt a településrészek összeépülésével, ne veszélyeztesse a települések közötti zöldövezet megtartását, segítse elő ennek megvalósítását.

- A képviselőtestület a volt lőszerraktár illetve az Anna hegyi pihenő M0-án kívül eső térségét kereskedelmi illetve környezetbarát ipari területté történő átminősítését javasolja.
- A MÁV-Telep és az M0 közti területek "irodaház" hasznosítása is úgy javasolható, hogy a tervezett új területhasználat a kialakult lakóterületek felé ne okozzon többletterhelést.
- A Dulácska majort és a Flóra szállót közcélokat szolgáló fejlesztés alá kell vonni, ha ennek a településrésznek a légszennyezettsége azt lehetővé teszi.
- Ipari-kereskedelmi funkciók településföldrajzi szempontból kedvezőbb helyre kerüljenek (pl. Mechanikai Művek ipari besorolása támogatható).
- Meg kell vizsgálni az új 8105 j. út mellett fekvő területek intézményi és környezetbarát ipari tevékenységű hasznosításának lehetőségeit.

A településfejlesztés gazdasági alapjai és összefüggései:

- Törökbálint fejlődését, fejlesztését olyan gazdasági bázison kell kialakítani, amely a környezettel szemben támasztott igényeket nem növeli jelentősen, de a település fenntartásához, a települési környezet fejlesztéséhez szükséges anyagi forrásokat biztosítja a település számára. Ennek egyik eszköze a helyi munkalehetőségeket és bevételt biztosító vállalkozások Törökbálintra településének támogatása.

A településfejlesztési és területfelhasználási döntéseknek hosszútávúaknak kell lenni, azok nem függhetnek pillanatnyi adópolitikai megfontolásoktól. Mint ahogy a személyi jövedelemadó helyben maradó része is fokozatosan csökkent – csökken az önkormányzatok közvetlen érdekeltsége a lakónépesség növekedésben – lehetséges, hogy a vállalkozásokhoz kapcsolódó iparüzési adót is részben központi szinten fogják begyűjteni és újraosztani az országban az önkormányzatok között. Ebben az esetben csökkenhet a település közvetett érdekeltsége a területek minél gyorsabb felhasználásában, az adóbevételben, növekedhet az érdekeltsége a területek tartalékolásában.

- A növekvő települési bevételekkel párhuzamosan egyre növekvő mértékben indokolt forrásokat biztosítani fenntartható fejlődés ökológiai feltételei biztosítására, a környezetállapot javítására, a zöldövezet fejlesztésre (erre várhatóan regionális, agglomerációs források is rendelkezésre állnak majd), a településarculat rendezésére.

A településfejlesztés fontos eszköze a fejlesztés infrastrukturális feltételeinek biztosítása, a fejlesztést hosszútávon akadályozó korlátok felszámolása (pl. új víz gerincvezeték, gázkapacitás bővítés)