

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. április-i,
és a Képviselő-testület 2014. április-i ülésére

Iktatószám: XI/...-1/2015.

Tárgy: Törökbálint Önkormányzatával kapcsolatos ügyek

Az előterjesztés tárgyalása a Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Budaörs és Törökbálint városokat érintő több éve fennálló településrendezési és -fejlesztési problémák és közös ügyek egyeztetése végett 2015. március 19-én Törökbálinton egyeztetést tartott Törökbálint Város Polgármestere, Jegyzője, Főépítésze, Budaörs Város Polgármesterével, Jegyzőjével, Főépítészével. Az egyeztetés során több már korábban felmerült településrendezési problémát is átbeszéltek a város vezetői. Az elhangzottakat tájékoztatásul az alábbiakban foglaljuk össze, valamint a legsürgetőbb problémával kapcsolatban elhangzott megoldási javaslatot illetően kérjük a T. Képviselő-testület véleményét.

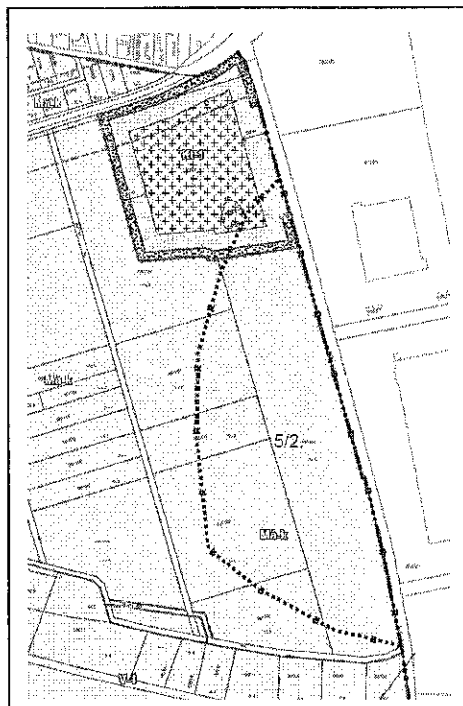
1. BUDAÖRS TEMETŐJÉVEL ÉS A MECHANIKAI MŰVEKKEL KAPCSOLATOS MEGÁLLAPODÁS

Budaörs Város temetője a két település közigazgatási határa mentén Törökbálint közigazgatási területén a 097/1 hrsz alatti ingatlanon van. Budaörs törökbálinti területén lévő temetőjének bővítését Budaörs Város saját tulajdonában lévő 097/120, /121 és /122 hrsz alatti ingatlanokon tervezi. (ld. melléklet)

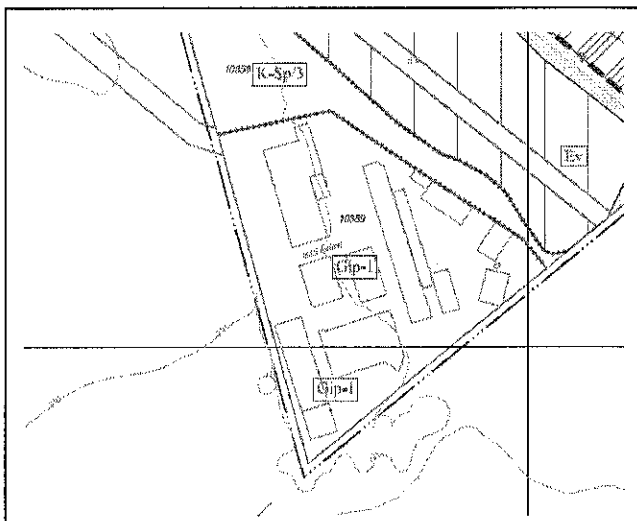
Törökbálint hatályos Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) csak a működő temető területét sorolja beépítésre szánt, különleges övezetbe, az egyéb területeink mezőgazdasági terület-felhasználásba soroltak.

Az elkészült, 2014 nyarán véleményezésre megküldött TSZT és HÉSZ módosításban a Budaörsi Temető jelenlegi telke különleges beépítésre szánt temető terület, a bővítés területe mezőgazdasági terület-felhasználásba sorolt.

Budaörs Városa számára kiemelten fontos, hogy a törökbálinti TSZT, HÉSZ - Budaörs Város Önkormányzat megbízásából készült köztemető felújítását tartalmazó



Koncepcióterv tartalma alapján – tegye lehetővé a temető bővítését és tömör kerítéssel való elkerítését, a temető megközelítését, közműellátását és parkoló kialakíthatóságát.



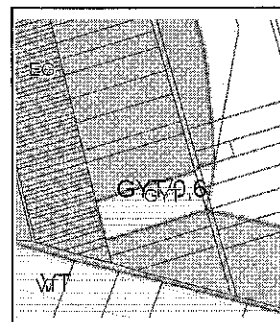
A Mechanikai Művek területén a 10359 hrsz-ú ipari ingatlan, mely csak a törökbálinti ipari területről megközelíthető, közművekkel kiszolgált, Budaörs közigazgatási területéhez tartozik. Az ipari ingatlan nem lakott, ezért a közigazgatási határ módosításhoz nem kell helyi népszavazást tartani az érintettekkel.

A 2015. márciusi 19-i egyeztetésen a város vezetői megállapodtak abban, hogy vezetőik városuk Képviselő-testülete elé terjesztik a területeket érintő kérdéseket, és kéri véleményét a következő megoldási javaslatról: Törökbálint felülvizsgálat alatt lévő TSZT-jében és HÉSZ-ében a Budaörsi Temető bővítési területe különleges beépítésre nem szánt temető terület-felhasználásba és övezetbe kerüljön és ennek ellentételezéseként a Mechanikai Művek Budaörs közigazgatási területére eső része – 10359 hrsz (kb. 1.5 ha) Törökbálint közigazgatási területéhez kerüljön.

A közigazgatási terület átadásához és a temetőnk megfelelő övezetbe sorolásához egy ezt megerősítő határozat szükséges, mely biztosítékot ad a felajánlott övezetátsorolás jóváhagyására, a közigazgatási terület cseréjére mindkét félnek, mert ezek jóváhagyása valószínűleg nem időzíthető egy időpontra.

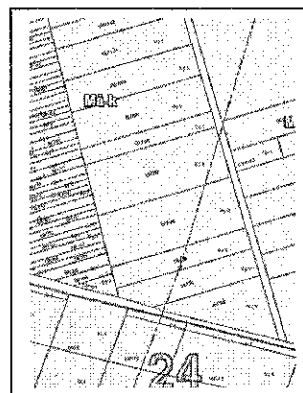
2. BUDAÖRS GYEPMESTERI TELEP

Az egyeztetésen szóba került a szintén Törökbálint közigazgatási területén található Budaörs Város tulajdonában álló 097/96 hrsz ingatlanon működő gyepmesteri telep, mely működése Törökbálint város tájékoztatása szerint zavarja a környező üdülőterületen tartózkodókat. A telepen működő alapítvány nem csak gyepmesteri tevékenységet, hanem egyéb állatvédő tevékenységet is végez.



A telep megfelelő engedélyekkel rendelkezik 80 kutya és 60 macska elhelyezésére. Működésére kb. 2017-ig van engedély, bérleti jogviszonyban állatvédő egyesület használja azt. Kérdéses, lehetséges-e még a telephely meghosszabbítása még addig, amíg a jelenlegi HÉSZ hatályban van. A telep szomszédságában működik Törökbálint gyepmesteri telepe (kb. 12 ebre méretezve).

Törökbálint a telep áthelyezését szeretné, ezért a készülő településrendezési eszközeiben a gyepmesteri telep ingatlant a hatályos tervhez képest különleges terület-felhasználásból átsorolja mezőgazdasági terület-felhasználásba, ez szakmai véleményünk szerint hosszútávon a telepet ellehetetleníti.



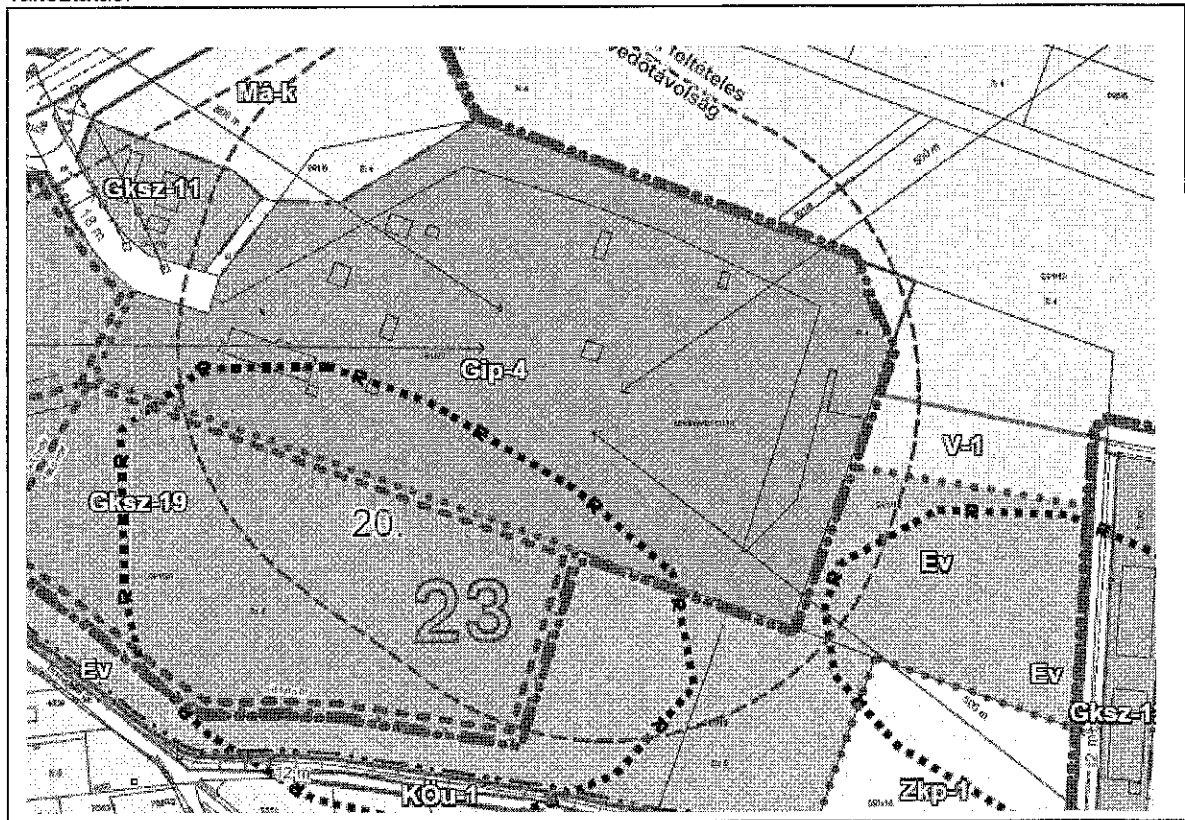
A térségen (járáson) belül, az agglomerációban kellene/lehetne egy közös Gyepmesteri telepet üzemeltetni. Ez ügyben több egyeztetés volt már, Biatorbágy által javasolt terület nem volt megfelelő, de Pusztazámor is jelezte, hogy befogadná azt.

A polgármesteri egyeztetésen az a megállapodás született, hogy a két város (Budaörs, Törökbálint) közösen keres Törökbálint közigazgatási területén belül megfelelő területet, addig amíg találnak megfelelő helyet, a jelenlegi telep zavartalan működtetésére kaptunk ígéretet Törökbálint Polgármesterétől.

3. BUDAÖRSI SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP (SZVTT)

A Törökbálint közigazgatási területén elhelyezkedő Budaörsi Szennyvíztisztító Telep (SZVTT) a budaörsi szennyvizek Csepeli Szennyvíztisztítóba történő vezetését követően felszámolható lesz, így a területre 2013-ban készített SZT véleményezése során Budaörs részéről a telep felszámolását, rekultivációját és városüzemeltetési telephelyként történő hasznosíthatóságát vetette fel. A terv készítése és jóváhagyása során igényeinket Törökbálint nem vette figyelembe, a készülő teljes települést érintő TSZT-ben javasolta a kérdéskört tisztázni.

A 2014. nyarán véleményeztetésre megküldött tervezetben nem szerepel a Budaörs által javasolt változtatás.



A 2015.03.19-i polgármesteri egyeztetésen a SZVTT 091/23 hrsz alatti ingatlan további hasznosításával, építészeti szabályozásával kapcsolatban egyezség nem született, de a továbbiakban arra lesz szükséges törekedni, hogy a két város olyan megállapodást tudjon ez ügyben kötni, melyben a szennyvíztisztító működésének megszüntetése után a terület olyan rekultiválása legyen lehetséges, mely a legoptimálisabb ár/érték aránnyal biztosítja annak fejlesztetőségét.

A SZVTT bővítésére vásárolt szomszédos, 091/10 hrsz alatti ingatlannal kapcsolatban polgármesterek abban állapodtak meg, hogy nem szükséges erdő terület-felhasználás kijelölése, ezért ezen az ingatlanrészen a Törökbálint TSZT és HÉSZ folyamatban lévő

településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a tervezett EV besorolás helyett gazdasági terület-felhasználásba fogja átsorolni.

A törökbálinti városvezetés azt a tájékoztatást adta, hogy az ingatlan északi részén a Pistály-réti tervezett tározó részére szükséges területet a V-1 jelű vízgazdálkodási területként kell jelölni a tervezett TSZT/HÉSZ-ben.

4. FELSZÍNI VÍZ RENDEZÉS

A Hosszú-réti patak vízgyűjtő területén a felszíni vizek kezelése több települést érintő kérdés, az érintett településeknek közös fejlesztési tervet kell kidolgoznia. Patak terhelésének mérséklési lehetősége a Pistály-réti záportározó közös megvalósítása a terhelés függvényében.

Budaörs a Hosszú-réti patak terhelését több intézkedéssel is mérsékli; a fejlesztési területekre a csapadékvíz helyben tartása van előírva, telken belül kell a keletkező felszíni vizeket kezelni. A Hosszú-réti-patakba a közterületek felszíni vizei kerülnek bevezetésre. A Pistály-réti tározó előtt/fölött célszerű terhelni a patakot, ezért javasolja az elkészült BHÉSZ alátámasztó vízrendezési munkarésze is a Törökugrató zárvány vízgyűjtő területének átvezetését önálló ágon. Törökbálint a Törökugrató zárvány vízgyűjtő terület átkötésének feltételül a Budakeszi-mellékágon a budaörsi beépítésre szánt területek déli részén záportározó kialakítását kéri (LM Magyarország), a törökbálinti árvíz-veszélyeztetett területek mentesítése érdekében. Törökbálint kérésének megfelelően a jóváhagyott TSZT-ben a Budakeszi-ág Kaktusz utca menti új nyomvonalán új tározó kialakítást jelöltünk, a késleltetett telken belüli tározás előírása – szintén a kérésnek megfelelően – Budaörs új HÉSZ-ében szerepel.

Az egyeztetésen részt vevő felek megerősítették, hogy a Pistály-réti tározóval és a Hosszú-réti-patak vízgyűjtőterületén a felszíni vizek rendezésével, kezelésével kapcsolatban az érintett területi (Fővárosi és Pest-megyei), valamint a helyi Budaörs – Törökbálint – Budakeszi önkormányzatokkal közösen kell a vízrendezési terveket felülvizsgálni.

A 2015. március 19-i egyeztetésen nem érintett téma, melyeket tájékoztatásul részletezünk jelen előterjesztésünk részeként:

5. INTERMODÁLIS CSOMÓPONT

Előzmények:

Budaörs – Törökbálint – MÁV ZRT között létrejött, hatályos megállapodás alapján a Tó-park területén épülne meg egy intermodális csomópont. A Törökbálinti Tó-parki projekt már egy ideje leállt.

Budaörs TSZT koncepció módosítására adott törökbálinti Képviselő-testületi döntésben Törökbálint Szilvás vasúti megállóhelyhez csatlakozását elvetették, továbbra is fenntartották Tó-parkot.

2014 évi fejlemények:

2014. év folyamán „Budaörs Városi és elővárosi közlekedés rendszerének összekapcsolása, intermodális csomópont kialakítása” (=IMCS) címmel a Főmterv Zrt-vel Döntés-előkészítő tanulmányt, illetve Részletes Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk. A tanulmány a Szilvás területére tervezett intermodális csomópontban egy új vasúti megállót, egy kb. 400 férőhelyes P+R-t, helyi és helyközi buszmegálló kialakítását, valamint egy gyalogos-kerékpáros tengely kialakítását tartalmazza. Az IMCS főbb megközelítési útvonala a Sport utcai felüljáró és a 8105 j. úton keresztül történik.

Törökbálint Városának érintettsége miatt, továbbá a 2013. december 13-án aláírt, projekttel kapcsolatos támogatási szerződésben foglaltak szerint a támogatás odaítélésének egyik feltétele volt a Törökbálinttal történő együttműködési megállapodás megkötése.

Az együttműködés érdekében a tervezés folyamán több egyeztetés is volt. 2014. szeptember 3-án egyeztettünk Törökbálint akkori polgármesterével, Turai Istvánnal, valamint Főépítészével. Az

egyeztetésen a tervezők ismertették a Döntés-előkészítő tanulmány tartalmát. Az egyeztetésen elhangzott, hogy nincs ellenükre a Szilvásban kialakítandó intermodális csomópont, azonban ragaszkodnak a Tó-parkhoz tervezett vasúti megálló tervéhez is. Budaörs intermodális csomópont tervét abban az esetben tudják támogatni, ha az nem lehetetleníti el az ő terveiket. A polgármester jelezte, hogy a választások közelségére való tekintettel nem tudja a Képviselő-testület elé terjeszteni már a tanulmányt véleményezésre.

Erről az egyeztetésről hivatalos jegyzőkönyv nem készült. A Törökbálint Főépítésze az emlékeztető véglegesítése kapcsán email-ben összegezte Törökbálint véleményét:

„Törökbálint a Szilvásba tervezett intermodális központ tervét csak a törökbálinti vasúti megállóhely megtartásával és Tó Park területére történő áthelyezés projekten belüli finanszírozásával támogatja. A vasútállomás áthelyezését a meglévő, törökbálinti és a Szilvásra tervezett új állomás közelsége indokolja, valamint az a tényező, hogy a Szilvásra tervezett intermodális központ Érd és Diósd irányából várhatóan jelentős átmenő forgalmat generál a város területén, mely forgalom csak a törökbálinti vasútállomás áthelyezésével csökkenthető (M0 kapcsolat).”

Kérem a T. Bizottságot és Képviselő-testületet - az előterjesztésben leírtak alapján - döntsön az előterjesztés 1. pont szerinti közigazgatási határ módosítással kapcsolatos teendők megindítását illetően és a Budaörsi Temetőbővítés törökbálinti TSZT-ben történő szabályozásához, valamint a 2-5 pontok szerinti tájékoztatást fogadja el.

Mellékletek:

Temető és bővítési területe

Határozati javaslat a Bizottság részére:

1. Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, nyilvánítsa ki szándékát, hogy miután Törökbálint elfogadta a felülvizsgálat alatt lévő TSZT/HÉSZ-ben a mellékletben jelölt Budaörsi Temető bővítési területére, a 097/120, /121 és /122 hrsz alatti ingatlanokra a különleges beépítésre nem szánt temető terület-felhasználásba és övezetbe sorolást, kezdeményezi a Mechanikai Művek Budaörs közigazgatási területére eső részének, a 10359 hrsz alatti ingatlanok Törökbálint közigazgatási területéhez csatolása ügyében szükséges módosítások megindításának lépéseit.
2. Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs-Törökbálint városok településrendezési, -fejlesztési ügyeiben az előterjesztés 2-5 pontjaiban az alábbi ügyekben foglaltakkal kapcsolatos tájékoztatást fogadja el:
Budaörs Gyepmesteri Telep,
Budaörsi Szennyvíztisztító Telep,
Felszíni Víz Rendezés,
Intermodális Csomópont.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.


Határozati javaslat a Képviselő-testület részére

1. Budaörs Város Képviselő-testülete kinyilvánítja szándékát, hogy miután Törökbálint elfogadta a felülvizsgálat alatt lévő TSZT/HÉSZ-ben a mellékletben jelölt Budaörsi Temető bővítési területére, a 097/120, /121 és /122 hrsz alatti ingatlanokra a különleges beépítésre nem szánt temető terület-felhasználásba és övezetbe sorolást, kezdeményezi a Mechanikai Művek Budaörs közigazgatási területére eső részének, a 10359 hrsz alatti ingatlanok Törökbálint közigazgatási területéhez csatolása ügyében szükséges módosítások megindításának lépéseit.
2. Budaörs Város Képviselő-testülete a Budaörs-Törökbálint városok településrendezési, -fejlesztési ügyeiben az előterjesztés 2-5 pontjaiban, az alábbi ügyekben foglaltakkal kapcsolatos tájékoztatást elfogadja:
Budaörs Gyepmesteri Telep,
Budaörsi Szennyvíztisztító Telep,
Felszíni Víz Rendezés,
Intermodális Csomópont.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

Budaörs, 2015-04-08.



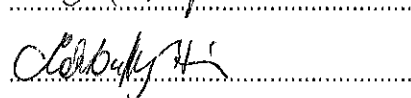

Wittinghoff Tamás
Polgármester

Előterjesztést készítette:

Bárany-Horváth Laura

Korodi Zsolt

Mártonffy István, főépítész

Látta:

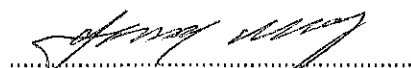
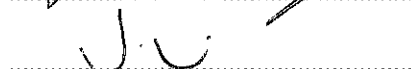



Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Domahidi Emma Erzsébet, városépítési irodavezető

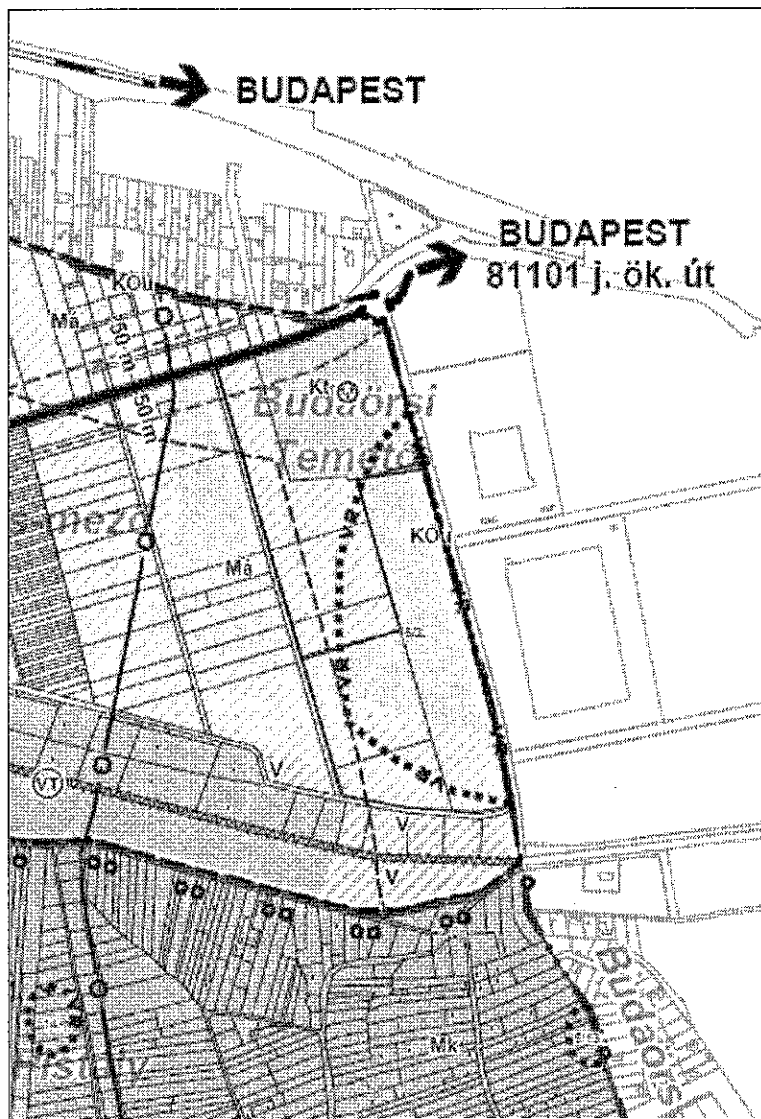
Vágó Csaba, kabinetvezető:

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Bocsi István jegyző:

TÖRÖKBÁLINT VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



Kivonat

Tájékoztató mellékleteként küldött
Törökbálint TSZT-tervezete
2013. május

Jelölések:

Megejtve	Tervezett	
		Közigazgatási határ
		Beépítési határ
		Beépítési szélterület határ
		Vasút
		Nagyvonalas vasút
		Szintbeni vasút keresztezése
		Vasút magút
		Gyorsforgalmi út (autópálya, autópálya)
		Országos mellékút
		Helyi gyűjtőút
		Jelenlévő híd
		Futószalag szalag hídi közlekedési csomópont
		Jelenlévő köznevelési portálhely
		P+R parkoló
		Általános köznevelési és sport köznevelési
		Kerékpáros útvonal
		Községi lakóterület (Lk)
		Kertvárosi lakóterület (Lk)
		Falusias lakóterület (Lk)
		Teljesülésközpont vegyes terület (TV)
		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (GK)
		Ipari gazdasági terület (Gip)
		Összehúzó terület (O)
		Hővezető terület (H)
		Községi sportpálya terület
		Községi jelentős zöldfelület igényű inaktív terület
		Községi vízpark terület
		Községi egészségügyi terület
		Községi sport rekreációs terület
		Községi pince és pihenő terület
		Községi önkéntes terület
		Községi rekreációs és inaktív terület
		Községi rekreációs terület
		Községi pince és pihenő terület
		Községi köznevelési terület (KÖV)
		Községi köznevelési terület (KÖV)
		Zöldterület (Z)
		Erdőterület (E)
		Kert és mezőgazdasági terület (K)
		Általános mezőgazdasági terület (M)
		Vízgazdálkodási terület (V)
		Természetvédelmi terület (TK)
		Községi beépítési szélterület határ (KSH)
		Víznyel
		Natura 2000 terület
		Országos ökológiai hálózati - magterület
		Országos ökológiai hálózati - puffertérlet
		Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó
		Helyi védett természeti terület
		Régió terület határa (ismert helyi és országos)
		Községi gyorsforgalmi út védőterületének határa
		Vasút védőterület határa
		Szennyvíztisztító védőterület határa
		A terület-felhasználási területek egyéni társaságai
		Nagy-köznevelési gazdasági
		Vasút köznevelési területi és köznevelési PS gazdasági
		Integrációs köznevelési területi és köznevelési PS gazdasági
		Víznyel - víznyel
		Egyeztetés alatt levő terület