

BUDAÖRS VÁROS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ESETI MÓDOSÍTÁSÁHOZ

2016. DECEMBER



Megbízó

Budaörs Város Önkormányzata
2040. Budaörs, Szabadság út 134.



Generál tervező

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

Készítették:

Budaörsi Polgármesteri Hivatal

Adatszolgáltatás, településrendezési vonatkozások meghatározása:

Csík Edina	Budaörs Város főépítésze
Vári Attila	településtervező (TT 01-6096)
Bárány-Horváth Laura	településrendezési ügyintéző
Junghausz Tímea	településrendezési ügyintéző

Tervezők

Településtervezés	Gutai Berta	településtervező (TT/1 01-4858)
Építéset, örökségvédelem	Takács Tamás	okl. építésmérnök (É 01-2703)
	Kovács Beáta	településtervező (TT/1 10-0231)
	Gáspárné Borsó Rita	okl. településmérnök (tervező gyakornok)
Régészet	Adorján dr. Gyuricza Anna	szakértői azonosító: B5COGJ

Tartalomjegyzék

I.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT	6
I.1.	A település történeti leírása.....	6
	Az őskortól a középkorig.....	6
	Újratelepítés a 18. században	7
	18. század második fele	8
	18-19. század.....	8
	20. század	10
	20. század második fele	11
I.2.	Védett műemléki értékek települési értékleltára (műemléki egyedi és területi, világörökségi)	12
	Világörökségi és világörökségi várományos terület.....	12
	Műemlék, műemlékegyüttes	13
	Műemlékvédelem sajátos tárgyai	13
	Műemléki terület	13
	Nemzeti és történelmi emlékhely.....	14
	Helyi Értékvédelem	14
I.3.	Természet, táj, tájhasználati, településhálózati és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet	14
	Budaörs elhelyezkedése, szerepe a településstruktúrában.....	14
	Településhálózati összefüggések	15
	Tájtörténet	16
	Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet	17
	Tájhasználati konfliktusok.....	18
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.....	18
I.4.	Településkép és utcaképek	19
I.5.	Településszerkezet és területhasználat	19
	A települési környezet, településszerkezet.....	19
	Területhasználat	21
I.6.	Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok	21
	Településkarakter, telekszerkezet- és telekhasználat, beépítési jellemzők Budaörs egyes városrészein	21
	Telekméretek vizsgálat	26
	Budaörs építészeti arculata és a történeti épületek.....	26
I.7.	Az örökségi értékek elemzése	29
	Műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében	29
	Országos műemlékek	30
	Építészeti értékek helyi védelme	33
	A Kő-hegyi prészázak és pincék	34
	A határkövek	38
I.8.	Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.	39
II.	ÉRTÉKLELTÁR.....	40

III.	RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ HATÁSVIZSGÁLATTAL.....	41
III.1.	Vizsgálat	41
III.2.	Történeti leírás- régészeti örökség	41
III.3.	Védeltségek: területi és egyedi	47
III.4.	Az örökségi értékek elemzése	49
III.5.	Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében	49
III.6.	Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	49
III.7.	Változtatási szándékok.....	50
	a) Településhálózati és területhasználati, és beépítettségi változás	50
III.8.	Hatáselemzés	50
	a) A tervezett beavatkozás hatása a régészeti örökség elemeire (folyamatok iránya, visszafordíthatósága)	50
	b) Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutatathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	50
III.9.	Összefoglaló	51
III.10.	Nyilatkozat	52
IV.	VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK, HATÁSVIZSGÁLAT	54
IV.1.	Komplex módosítások	54
IV.2.	Övezethatár módosítások	56
IV.3.	Útszabályozásokat, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások	59
IV.4.	Grafikus elemek pontosítása, hibajavítása	71
IV.5.	BHÉSZ előírások pontosítása, módosítása, kiegészítése	72
V.	MELLÉKLETEK AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLATHOZ	74

Ábrajegyzék

1. ábra: Szakszerűen megőrzött és felújított történeti épület (Szabadság út 102.).....	11
2. ábra: Településfejlődés vizsgálat	12
3. ábra: Budaörs elhelyezkedése	15
4. ábra: Budaörs művelési ágak szerinti területhasználata	21
5. ábra: Budaörs városrészi lehatárolások.....	22
6. ábra: Gondosan, ám nem megfelelő szaktudással végzett, a történeti karaktert erősen megváltoztató felújítás (Budafoki u. 3.).....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
7. ábra: Téves történeti karaktert létrehozó épület történeti települési környezetben (Kőszirt u. 15.)	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
8. ábra: A történeti településképbbe nem illeszkedő beépítés (Kisfaludy u. 31.)	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
9. ábra: Karakteres 1880 előtti beépítés (Kisfaludy u.)	27
10. ábra: Értékek elhelyezkedése	29
11. ábra: Római katolikus templom	31
12. ábra: Római katolikus kápolna	32
13. ábra: Kálvária kápolna	32
14. ábra: Heimatmuseum	33
15. ábra: Templom tér 18. lakóépület.....	33
16. ábra: A Kő-hegy a kápolnával	35
17. ábra: Pincesor 1946 előtt	36

Táblázatok jegyzéke

1. táblázat: Budaörs műemlékei	13
2. táblázat: Budaörs műemléki környezet.....	13
3. táblázat Budaörs művelési ágak szerinti eloszlása	18
4. táblázat: Telekméret vizsgálat	26

I. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány a 400/2016. (XII. 5.) kormányrendeletben meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével készült, tekintettel arra, hogy a módosító rendelkezések 2016. december 30-án lépnek hatályba, és a 32. §-ban foglalt előírások alapján az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmi elemeire vonatkozó elvárásokat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

I.1. A település történeti leírása

Az őskortól a középkorig

Az északról a Csiki- és a Budaörsi-hegy, délről pedig a Tétényi-fennsík által határolt Budaörsi-medence az őskortól kezdve jó életfeltételeket biztosított az itt letelepedni szándékozó közösségeknek. A város határában feltárt tucatnyi régészeti lelőhely újkőkori és bronzkori népek ittlétét bizonyítja. A régészeti feltárásokból valószínűsíthető, hogy a területen a római hódoltságot megelőzően kelta eredetű népcsoportok élhettek, akik a római hódoltság alatt továbbra is fenntartották telepeiket.

A római hódoltság idejéből a mai Budaörs központjának helyén feltárt elszórt leletekből – sír, oltárkő, út maradvány – illetve a kamaraerdei két őrtoronyból következtethetünk arra, hogy a rómaiak a mai Budaörs területén számos villatelepülést hoztak létre mely tény a mai, meglévő beépítettség miatt nem bizonyítható. A feltételezett római kori település a mai Budaörsre nem volt hatással. A népvándorlaskorban itt tartózkodó germán törzsek, a longobárdok, majd az őket követő avarok nyomát csak néhány sírlelet őrzi.

A honfoglalást követően e területet a Nána-Beszter nemzetség birtokolta. A Pilis-megyei falu koraközépkori történetéről igen keveset tudunk. A mai közigazgatási határokon belül a középkori Örs falu mellett három másik középkori, a török korban elpusztult település létezett: Horhi, Csík és Bobáld falvak. Helytörténészek vélekedése szerint az Örs elnevezés a honfoglalás előtt a magyarokhoz csatlakozott három kabar törzs egyikének nevéből keletkezett. A honfoglalás után a település legjelentősebb épülete a román stílusú templom volt, melyről az első írásos emlék IV. Béla oklevele 1234-ből, amelyben a király az örsi Szent Márton kápolnát a belakúti cisztercita monostornak adja. Róbert esztergomi érsek 1236. augusztusában kelt okiratában hozzájárult a patronátus átadásához. Bizonyos tehát, hogy a falu már ezt megelőzően templomos hely, egyháza pedig királyi alapítású kápolna volt. A középkori Örs falu temploma a mai templom helyén állhatott. A talán korábbi maradványokat felhasználó első 18. századi templom alaprajzát a mai templom tervrajzán feltüntették.¹

Budaörs a 15.században és később is királyi birtok volt, "Budának szolgált". A bódoltság idején, Buda elfoglalása (1541) után a község is török kézre került. Bár a háborús pusztítások nem kímélték meg, 1545-ben a török adóösszeírásban lakott helyként szerepelt. 1559-ben negyven budaörsi családot vettek számba Rusztem budai pasa összeíró biztosai. A területéről korábbi birtokosa, a királyi kincstár sem mondott le. A kettős földbirtoklás és a vele járó kettős adóztatás a község elnéptelenedéséhez vezetett. 1588-ban Pilis

¹ BUDAÖRSI KRÓNIKA, 126

vármegye adórajstroma szerint Örsön már nem volt adózó porta. A 17. század utolsó harmadában a község a felszabadító harcok színtereként teljesen elnéptelenedett.

Újratelepítés a 18. században

1659-ben a királyi birtoktesthez tartozó terület a Zichy család tulajdonába került, akik az elnéptelenedett területre 1720-ban német családokat telepítettek. Az új telepesek 1721. április 24-én, Zsámbékon, a család ottani várkastélyában kötöttek szerződést a földesúrnővel, gróf Bercsényi Zsuzsannával, Zichy Péter feleségével. A betelepítésekkel a terület erős fejlődésnek indult, a románkori templom helyén épült fel a ma is álló, barokk templom 1744-51 között. 1739-40-ben hosszantartó pestisjárvány tizedelte a község lakosságát. A járvány elmúltával, 1740 és 1744 között újabb ötven családot telepítettek Budaörsre. A község lakossága 1756-ban 785, 1765-ben pedig már 920 főből állt.

Az újjátelepült Budaörs „T” alaprajza vélhetően a középkori alaprajzot követte, és 1766-ra már biztosan beépült a mai Szabadság, illetve a dél felől kiágazó Károly Király utak nyomvonalán (1., 2. térkép). A lakóházak kivétel nélkül az utcavonalon álltak, fésűs beépítésben, keskeny és hosszú szalagtelkeken. A szabályos úthálózat, telekosztás és beépítés nyilvánvalóan mérnöki megtervezettség eredménye, mely a telepesfalvak jellegzetessége volt. A földesúri uradalom és kastély a templommal majdnem szemben, a település Buda felőli végén jött létre. A főút mellett állt a Zichy-kastély (a mai posta helyén) és az uradalmi ház, ettől délre a Zichy-majorban, egy másik tömbben további gazdasági, többek között juhtartó épületek álltak.² Ezek a 18. században emelt épületek részben ma is fennállnak, de építéstörténetük részleteiben nem ismert.

A szőlő feldolgozásának és a bor érlelésének, tárolásának épímenyeire, nevezetesen prэшázak és pincék létesítésére az újratelepített Budaörsön is szükség volt. Henricius Jager 1766-ban készített térképén (1-2 térkép) a lakókerülettől északra a Kő-hegy tövében található, telkek feltüntetése nélkül jelzett épületsor kétség kívül prэшázak pincékként azonosítható. A beépítés legfőbb jellegzetessége, hogy a prэшázakat — más német telepítésű falvakhoz hasonlóan — a lakótelektől és lényegében maguktól a szőlőskertektől is térbelileg elválasztva, különálló pincefaluban építették fel.

A települést új életre keltő Zichy család 1766-ig birtokolta Budaörsöt, a királyi kamara ekkor érvényesítette jó száz évvel korábban, az 1659. évi szerződésben lefektetett tulajdonjogát. A község fejlődése a 18. században kamarai birtokként is töretlen maradt. Az első hivatalosan végzett népszámláláskor 1784-ben 229 házban, 298 családban 1417 fő élt itt. A lakossághoz képest elenyésző volt a szabad szántóterület nagysága, ezért vált a gabonatermelés helyett már korán más gazdasági ág — nevezetesen a szőlővel való foglalkozás — a megélhetés alapjává. A környék legnagyobb bortermelő helységeinek egyike már a hódoltság idején is Budaörs volt. 1562-ben például az akkor részben műveletlen örsi szőlőkben 100 000 liternyi bor termett. Az sem véletlen, hogy a város pecsétjét később, 1743-ban a kereszt mellett szőlőfürtökkel ékesítették.

² BUDAÖRSI KRÓNIKA, 68-69

18. század második fele

A század második felében a település bővülése az uradalom körüli tömb, a Stefánia és a Clementis utcák által határolt, a mai Baross u. keleti szakaszának beépülésével, valamint a templomtól keletre a mai Szakály Mátyás utca, Bokréta utca, Budapesti út eleje kiépülésével folytatódott (3.-11. térkép).

Az 1. katonai felmérés 1783-ban készült térképe (12-13. térkép)már a 18. század végi dinamikus városfejlődés eredményeit rögzíti. A népesség növekedésének megfelelően növekedett a lakóterület, elsősorban keleti és nyugati irányban, hiszen a topográfiai adottságok — északon a Kő-hegy, délről pedig a mély fekvésű, vizenyős rétek — gátat szabtak a más irányú terjeszkedésnek. A nyugati faluvégén kiépült a mai Kisfaludy és Petőfi utca, és megjelentek a Kálvária és Árpád utcák keleti oldalán is az első házsorok. A telekosztás változatlanul mérnöki szabályosságú, a beépítés fésűs jellegű, rendezett. A község térbeli terjeszkedésével párhuzamosan a korábbi beépítés sűrűsége is feltűnően megnövekedett. A változatlan szélességű, osztatlan beltelkek utcai határán sok helyütt már második lakást emeltek az eredeti lakóház tükörképeként. Érdemes megjegyezni, hogy a beépítés minden esetben zárt sorú, vagyis a zárt kapubehajtóval összekapcsolt, a teljes utcai frontot elfoglaló, jellegzetes svábház nyilvánvalóan újabb, századfordulós képződmény.

Az 1. katonai felmérésen tűnik fel a templomtól keletre a mai Templom tér és Esze Tamás u. közötti tömb először. Ezt megelőzően ennek helyén egy szabad tér, vélhetőleg piactér volt. A felmérésen jól látható, hogy a mai Templom tér és környéke a település ősi magját képezi, a jelenleg meglévő közterület hálózat illetve a telekstruktúra lényegében azóta változatlan, illetve jól kivehető az egykori Zichy kastély – ma posta – illetve a hozzátartozó major, mely ekkor még nyugat felé nyitott.

A térkép a Kőhegy lábánál már két sorban tüntet fel prэшázakat, a mai Ostor utca - Kőszikla utca illetve Kőkapu utca - Kőfejtő utca nyomvonalában. A régi temető felett, annak szélességében ugyancsak prэшázakat azonosíthatunk: a jelenlegi Bor utca és Prэшáz utca első épületeit. A pincesor nyugati irányban is folytatódott, a Kálvária-domb körül, a Mária völgyben illetve az Odvas-hegy déli lábánál.

A Szakály Mátyás utca végénél, a mai Tátra utca, Farkasréti utca, Erdélyi utca és Szerelő utca által határolt, megközelítőleg négyzet alakú területen egy centrális alaprajzú kertet alakítottak ki, melyre írott forrásból egyelőre nem ismerünk adatot (6-7. térkép).³ A terület a térképjelölés alapján egy geometrikus alaprajzzal kialakított szőlőskert volt, melynek alaprajzát az utcaszerkezet, belső osztását részlegesen a telekszerkezet őrizte meg.

Az írott források illetve a térképes ábrázolások egy másik szintén vélhetően uradalmi kertről is tanúskodnak, ez az ún. Palatinus-kert a mai Clementis utcától keleti oldalán, a Tavasz utcától D-re feküdt (6.-9. térkép).⁴

18-19. század

A település prэшáz-pincéi a 18. században három fő csoportban helyezkedtek el: a Kő-hegy D-i oldalán egy hosszabb sorban, mely úgy tűnik, nagyrészt a mai Kőfejtő utcával azonosítható, és ezzel párhuzamosan egy-

³ MOL. Térképtár S11 0830:078 és 0830:086

⁴ BUDAÖRSI KRÓNIKA, 22.; MOL Térképtár S11 0830:078 és 0830:086

egy rövidebb sor is létrejött. A Kő-hegy ÉNy-i oldalán a mai Budakeszi út környékén, végül a Kő-hegy K-i oldalán a mai Nefelejcs és Naphegy utcák egy-egy oldalán találhatók már ekkor pincék.

A 18. század utolsó évtizedétől a 19. század közepéig lejátszódott növekedést a 2. katonai felmérés 1860-ban készült térképéről adathatjuk (14. térkép). A térkép alapján megállapítható, hogy a település a meglévő, sugárirányú utak mentén lakóépületek, illetve a borászat megjelenéséből adódóan a Kő-hegy környékén borospincék építésével fejlődött. A mai Farkastorki út menti területek ekkor épültek be. A volt Zichy kastély épületében ekkor leánynevelő intézet működött. A térképről leolvasható, hogy az uradalmi major épületének nyugati szárnya e felmérésnél már megépült.

A Fő-utca (Szabadság út) és a mai Petőfi Sándor utca beépítése lényegében változatlan maradt. Véglegesen kialakult a mai Károly király út nyomvonala, mindkét oldalán viszonylag laza beépítéssel. A mai Vasvári Pál utcában még csak néhány ház állt, a Stefánia utca nyugati oldala beépítetlen volt. A mai Pozsonyi utca északi oldalán új házsor jelent meg.

A lakóövezet legfontosabb fejlődési területe a mai Kisfaludy – Petőfi és Kálvária – Árpád utcák létrejötte, az utóbbi utcáknak ekkor még csak az K-i oldala épült be. Ehhez a korábban a Kisfaludy-Petőfi utcák nyomvonalán futó patakot nyugatra kellett terelni. A település délkeleti oldalán kiépült a mai Tavaszi utca nyugati, Aradi utcáig tartó szakaszának északi oldala. A pincesorok is bővültek, létrejöttek a temetőtől É-ra a Bor utca, Présház utca, Kőkapu utca, Ostor utca K-i szakaszainak rövid pincesorai, beépült a Kő-hegy Ny-i és ÉNy-i oldalán a Máriavölgy utca Kő-hegy felőli oldala, a Kő-hegy K-i végén a Felsősor és Kőhát utcák K-i vége.

A Kálvária-domb északi illetve D-i oldaláról Ny-ra húzódó két pincesor, a mai Mátra és Uzsoki utcák pincesora is teljesen kiépült ekkorra. A település és a pincesorok terjeszkedése nyilván össze is függött, vagyis az új lakók újabb pincéket építettek.

Településszerkezeti szempontból figyelmet érdemel a présházak sorától délre fekvő nagyméretű, beépítetlen terület. A térképen szőlőkertként jelölt, osztatlan tömb déli határán kirajzolódóban van a Friedhofstrasse — a mai Kossuth utca —, nyugati szélén pedig megjelentek a jelenlegi Maros-köz első házai. A vizsgált területen élő néhány idős budaörsi polgár még emlékezett arra, hogy a kertek szalagtelkei egykor a Kossuth utcától egészen a Kőfejtő utcáig húzódtak. Mindenesre meglepő, hogy e kedvező fekvésű terület beépítésére végül is csak a XX. század első felében került sor.

A harmadik katonai felmérés térképe (18-20. térkép) alapján látható, hogy a terület fejlődése ebben az időszakban is töretlen. A mai Arany János utca, köz – Clementis László utca – Dózsa György utca által határolt tömb, illetve az uradalmi majortól nyugatra eső, a mai Stefánia utcáig tartó terület is ebben az időszakban épült be.

A település első igen részletes és pontos térképe 1879-ben készült (21-23. térkép). Az 1860-as állapothoz képest ekkorra kialakult a település déli szélén a Baross utca Ny-i szakaszának északi házsora és a Dózsa György utca északi házsora. Legkésőbb ekkorra kialakult a Köz tér. A pincesorok tovább bővültek a Kő-hegy ÉNy-i oldalán a Bányás és Gida utcák környékén.

A 19. század folyamán a település mind lélekszámát, mind pedig gazdasági erejét tekintve tovább gyarapodott. 1821-ben 2139 német lakos és néhány szerb szolga élt a községben. A budaörsi bortermelés

virágzásának a múlt sz. végi filoxerajárvány vetett véget. A szőlők pusztulását ellensúlyozta Budaörs kedvező gazdaságföldrajzi helyzete, a közeli fővárosban biztosított számos munkahely, a viszonylag jó kereseti lehetőségek. 1877-ben 3755 fő, 1900-ban pedig már 6104 fő élt itt. 1930-ban a lakosság fele már nem a mezőgazdaságban dolgozott.

20. század

A mai Pozsonyi utca északi oldalán kezdetét vette az a folyamat, ami a 20. század elején, a Fő utcára merőlegesen kimért hosszú szalagtelkek megosztásához, az értékes terület intenzívebb kihasználásához vezetett. Az eredeti telkeket úgy osztották meg, hogy azok 2/3-a a fő utcában emelt rangos portákhoz, 1/3-a pedig az ezzel párhuzamos mellékutcák északi oldalán kialakított, újabb ingatlanokhoz tartozzon. Legutoljára, már az 1930-as években a Pozsonyi utca beépítése fejeződött be.

A Magyar Királyi Honvéd Térképészeti Intézet által a két világháború között készített térképen (24 térkép) a Kossuth utcától északra fekvő területeket kerttelepülés jelzéssel tüntették fel. Már mai nevükön szerepelnek a Kossuth, Kárpát, Bor, Présház, Kereszt és Nefelejcs utcák, feltűnően hiányzik viszont a Szép utca, melynek teljes kiépítésére ezek szerint csak valamikor az 1930-as években kerülhetett sor.

A két világháború közötti időszakban a laksűrűség tovább növekedett. A foglalkozási struktúra változásával csökkent a mezőgazdaság jelentősége, így az eredetileg az állattartás, gyümölcs-termesztés, illetve kertészkedés céljára szolgáló belső területeket egyre inkább lakóházakkal foglalták el. Az így létrejövő portákat a Fő-utca felől nyitott nyaktagokkal tették elérhetővé. A település fentiekben vázolt fejlődéséből következően a legrégebbi házakat a Fő utca déli oldalán sejthetjük. A 19. és a 20. század során végrehajtott átépítések miatt az „eredeti”, 18. századi épületek pusztta szemrevételezéssel ma már nem voltak felismerhetők. Ami esetenként mindmáig fennmaradt, az a tömeg, tetőidom, néhány eredeti nyílászáró, vagy az egykori vakolat-architektúra maradványa.

1946. januárjában a lakosság 90 %-át - mindazokat, akik az 1941. évi népszámláláskor német nemzetiségűnek vagy német anyanyelvűnek vallották magukat - néhány hét leforgása alatt kitelepítették. 1946 februárjára a község gyakorlatilag kiürült. Az eltávolított őslakosok helyére az ország minden tájáról, valamint Románia és Csehszlovákia magyarlakta területeiről érkeztek betelepülők. Tíz évbe tellett, mire Budaörs népességszáma ismét elérte a háború előtt, 1941-ben már regisztrált tízezer főt. A természetes szaporodásnak és még inkább a bevándorlásnak köszönhetően a község lélekszáma azóta is egyenletesen növekszik.

20. század második fele

Az 1952. évi térkép (26. térkép) jól szemlélteti a demográfiai robbanás előtti állapotot. Rendezett, áttekinthető szerkezetű a település, határában mindenhol szőlőskertek jelölve. A Kő-hegy alatti településrész beépült, a pincesorok most is jól látszanak.

A nálunk oly jellemző lakótelep építések szerencsésen elkerülték az ősi település központot, ezért itt viszonylagos épségben megmaradhattak a városmag XVII-XIX századi építészeti értékei, a fésűs beépítésű illetve az utcával párhuzamos gerincű, kocsiáthajtós lakóépületek, valamint a Templom tér déli oldalán a XX. század elején megindult városiasodást jellemző zártosorú, többszintes épületek.



1. ábra: Szakszerűen megőrzött és felújított történeti épület (Szabadság út 102.)
forrás: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására

A XX. század harmadik negyedében épült épületek közül az Ébner György köz 19. szám alatti irodaépület tömegével, homlokzatformálásával erősen elüt környezetétől – főleg a szomszédos műemléktől. A szintén ezen időszakban épített Templom tér 16. szám a környező beépítésekhez tömegében jól illeszkedik, az állami iskola ebédlő bővítésének, illetve tornatermének épülete viszont nem, de a városképet elhelyezkedésük miatt nem befolyásolják.

A XX. század végén épült épületek tömegükkel általában jól illeszkednek a kialakult beépítéshez, illetve magukban hordozzák annak az igényét, hogy a terület napjainkban ismét a városiasodási folyamat színtere legyen. Ezen új épületek e folyamat meghatározó elemei lehetnek.



2. ábra: Településfejlődés vizsgálata

forrás: Budaörs, Templom tér és környéke helyi építési szabályzat véleményeztetés tervdokumentációja, 2014⁵

Melléklet:

1. A kutatáshoz felhasznált térképek

1.2. Védett műemléki értékek települési értékleltára (műemléki egyedi és területi, világörökségi) ⁶

Világörökségi és világörökségi várományos terület

Jelenleg az OTRT Budaörs közigazgatási területét Világörökségi-várományos terület övezetébe sorolja.

Az OTRT az alábbiakat határozza meg az övezetre vonatkozólag:

A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Budaörs mind régészeti, mind műemléki szempontból kiemelkedően értékes és világörökségi várományos helyszín a (Magyarországi tájházak hálózata tekintetében az adatszolgáltatása szerint 2708 és a 2709 hrsz-ú

⁵ A vizsgálat alapját képező térképeket (1.-3. katonai felmérés) a Hadtörténeti Múzeum Térképtárától szereztük be.

⁶ forrás: Budaörs város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia - Megalapozó vizsgálat 2016.

⁶ A fejezet a Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ Nyilvántartási Irodája által 2016. 03. 05-én megküldött adatokra, önkormányzati adatszolgáltatásra támaszkodva készült el.

ingatlanok érintettek, mely adatszolgáltatás nem tükrözi a mai ingatlan nyilvántartási állapotot, mert a telkek össze lettek vonva, így a műemléki épület jelenleg a 2708 hrsz-ú ingatlanon található) részeként is számon tartott kulturális öröksége sérülékeny, meg nem újuló erőforrás, amelynek minden egyes eleme feltétlenül megóvandó. A településrendezési és egyéb előkészítő munkálatok során prioritásként kell figyelembe venni az egyetemes, az országos, valamint a helyi védettségű örökség fennmaradása érdekében elvégzendő feladatokat.

Műemlék, műemlékegyüttes

Cím	Név	Védelem	HRSZ
Budapesti út 1.*	Római katolikus templom	Műemlék	1
Farkasréti út 87.	Római katolikus kápolna	Műemlék	2547
Kálváriahegy	Kálváriakápolna	Műemlék	1481
Budapesti út 47/1.**,			2710/2,**
Budapesti út 47/2.	Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum	Műemlék	2708
Templom tér 18.	Lakóépület	Műemlék	132

*az adatszolgáltatásban hibásan szerepel a cím, mely az ingatlan nyilvántartás szerint Templom tér 1.
**a Forster Központ 2015. július 7-én kelt hatósági bizonyítványa (Ikt.sz. 600/1725-2/2015) alapján az ingatlanra hibásan lett rávezetve a műemléki védelem, ezért ennek törlését javasoljuk a nyilvántartásból;

1. táblázat: Budaörs műemlékei
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)

Műemlékvédelem sajátos tárgyai

Történeti kert, temető és temetkezési emlékhely vonatkozásában Budaörs város területén csak helyi védelem alatt álló védett műtárgyak találhatóak.

Műemléki terület

Műemléki környezet:

Név	HRSZ
Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum ex lege műemléki környezete	109/3, 2706, 2707, 2711, 2713, 2714, 3148, 3149, 3152/3, 3153, 3154/1
Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	109/4, 2, 2086, 59/4, 9, 116, 117, 118, 302, 335, 60, 59/3, 2073, 109/1
Lakóépület ex-lege műemléki környezete	110/3, 136, 134, 133, 130, 131, 109/5, 115
Római katolikus kápolna ex-lege műemléki környezete	2824, 2546, 2660
Kálváriakápolna ex-lege műemléki környezete	1060/11, 1060/3, 1063, 1064, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1295/2, 1298/3, 1299/1, 1299/2, 1300, 1302/8, 1303, 1329/1, 1478, 1479, 1480, 1488/1, 1489, 1065/1, 1060/9, 1060/8, 1060/10

2. táblázat: Budaörs műemléki környezet
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)

Nemzeti és történelmi emlékhely

Kiemelt nemzeti emlékhely, nemzeti emlékhely, történelmi emlékhely Budaörs város területén nem található.

Helyi Értékvédelem

Budaörs Város Önkormányzata régóta elkötelezett a helyi építészeti értékek megőrzésében, fenntartásában. Ennek szellemében alkotta meg a Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 28/2004. (V.25.) sz. rendeletét (továbbiakban: önkormányzati rendelet), mely az elmúlt évek folyamán többször módosult, bővült, felülvizsgálata szükségessé vált. A rendeletben rögzítettek alapján a védelem alatt álló épületek felújítására, átalakítására, bővítésére szigorúbb előírások vonatkoznak, melyek a védett épületek kubusának, karakterének megőrzésére irányulnak. Az Önkormányzat a szigorúbb előírások és a város arculatának megőrzésének érdekében a rendelet 6.§ (3) bekezdés alapján a védett értékeket fenntartó tulajdonosok, fenntartási kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében a Képviselő-testület által évente meghatározott keretösszeg erejéig pályázat útján vissza nem térítendő támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól. Ezen pályázat keretein belül az elmúlt évek folyamán számos helyi védett épület újult már meg és váltak a Város esztétikus „díszéiv”.

Az örökségvédelmi hatástanulmány az önkormányzati rendelet felülvizsgálata alapján készült.

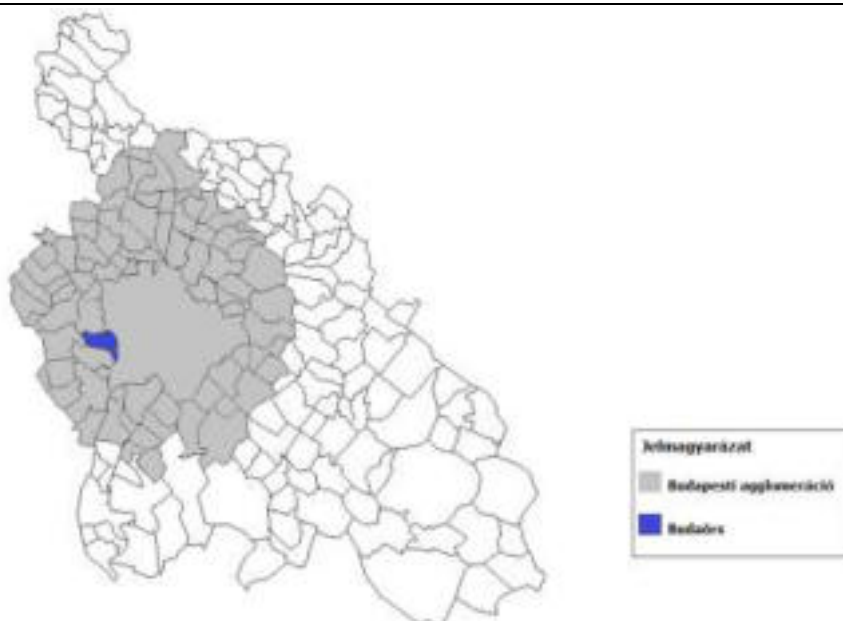
Melléklet: 2. Budaörs város helyi védettségű építészeti értékeinek listája

I.3. Természet, táj, tájhasználati, településhálózati és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet⁷

Budaörs elhelyezkedése, szerepe a településstruktúrában

Budaörs 1986 óta városi rangú település. A Közép-Magyarországi Régióban, Pest megyében, a fővárosi agglomerációban Budapesttől nyugatra helyezkedik el (V1. ábra). A fővárost Béccsel illetve a Balatonnal összekötő M1-M7-es autópályák közös szakasza és a nyugat-európai vasúti rendszerhez közvetlenül kapcsolódó Budapest-Hegyeshalom nemzetközi vasúti fővonal mentén húzódik a város, ezért is nevezhető Budaörs Budapest nyugati kapujának.

⁷ forrás: Budaörs város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia - Megalapozó vizsgálat 2016.



3. ábra: Budaörs elhelyezkedése
Forrás: Saját szerkesztés

Településhálózati összefüggések

Budaörs Budapest szomszédságában, attól nyugatra, a Budai-hegység lábánál helyezkedik el. Településmagja a Budaörsi-medencében található, a település más részei a Budai-hegység déli lejtőin és a Tétényi-fennsík északi felén fekszenek. A 13. században Budától nyugatra vezető kereskedelmi útvonal mentén jó bortermelő intenzív agrárgazdálkodást folytató virágzó települések voltak. 1526-ban a törökök megszállták Budát, majd Hausburg Ferdinánd és Szapolyai János csatározása Budáért kihatott a környező településekre is. A hadak útjába kerülő Buda környéki településeket lerabolták, a lakosság itt erősen megfogyatkozott, vagy eltűnt. A 17.század végétől betelepítések vették kezdetüket, Szerbiából majd Németföldről. A Pest-Buda közelsége a kereskedelmi útvonalmentén való fekvés, ismét fellendítette a várost. A 19 század végéig tartó időszakot a jól működő piac és kereskedelem, és az önellátó agrártermelés jellemezte. Az 1910-es népszámlálás idején a budai oldal településein nem működött magas létszámú alkalmazotti vállalkozás, a munkaerő felesleg Dél-Budán, Budapest elővárosaiban talált munkát. A két világháború között, a korábbi szőlőpusztulást követően gyümölcsös telepítése és hűtőház építése következett Budaörsön. A második világháborút követően az ország központja az 1950-ben egyesített Budapest, melynek környezetében fekvő településekkel erős függőségi viszonya alakul ki. Budaörs, Diósd, Szentendre, Szigetszentmiklós, Gyál stb. agglomerációs településként biztosítják a fővárosnak szükséges erőltetett gazdaságfejlesztéshez szükséges munkaerőt, és ezzel egyidejűleg kezdenek dinamikus növekedésbe. 1980-ra már észlelhető a városkapus funkció kialakulása Budaörs tekintetében, Budapest határában számos vállalati központ alakítja ki raktárait, logisztikai bázisát.

A rendszerváltás után a Budapesti nagyvállalatok megszűnésének következménye lett a nagyarányú ingázás csökkenése. A kedvező szerkezeti helyzetben lévő települések, mint pl. Budaörs is, magához vonzották a fejlesztőket, dinamikusan kezdtek el fejlődni, területükön megjelentek a kevésbé terhelő ipari parkok. Ezzel a folyamattal egyidejűleg megjelentek az új lakóparkok, melyek már a városból kitelepülő tömegek igényei szerint kerültek kialakításra. Budaörs lakosságszámának növekedése viszonylag egyenletesnek mondható, a rendszerváltást követően egyre intenzívebben jelentkezik a belterület növekedésére való igény. Az ingatlanárak növekedése, a volt zártkerti és üdülőterületek felértékelődését is magával hozta, új konfliktusforrást teremtve ezzel. A lakónépesség számának növekedése szükségszerűen az intézményi és

infrastruktúra-hálózat folyamatos bővítését is igényli. Az önkormányzatnak az infrastrukturális fejlesztési kihívásokon túl, a népesség növekedése hatásaként jelentkező forgalomnövekedéssel, környezeti terhelésekkel, az életminőség megtartásával, az identitás megőrzésével is meg kell birkóznia.

Az identitás megőrzésének fontos eleme, a közösségi és kulturális rendezvényeknek helyszínt biztosító terek, fórumok biztosítása. A településfejlesztés legfőbb célkitűzése volt 2002-ben a település városközösségi funkcióknak otthont adó központjának városiassá tétele, melynek egyik gátja a települést kettészelő 1. számú főút. A 2015. január elsejével bevezetésre kerülő megyei matrica az addig is nagy forgalmat bonyolító 1. számú főút terhelését tovább növelte.

A településen kialakulóban lévő funkcionális alközpontok megtartásával, megerősítésével és az azok közötti (gyalogos és kerékpáros barát) közlekedési kapcsolatok fejlesztésével kialakítható egy olyan belváros, amely kielégíti a lakosság igényeit, és illeszkedik a már kialakult építészeti adottságokhoz. A jelenlegi kulturális központnak tekinthető Templom tér és Zichy major városépítészeti összekapcsolásával kialakulhat egy a jelenlegi funkcionális alközpontoknál hangsúlyosabb városközponti terület.

Tájtörténet

A Budai hegyek déli lábánál elterülő egykori kis falu mára a közlekedési útvonalakra települt jelentős gazdasági erők következményeként várossá vált. Budaörs (Örs) nevét valószínű egy Örs nevű kabar törzsről kapta. Örs nevezetes szőlőtermelő falu volt a Fehérvárra menő út mellett. Szent Mártonról elnevezett egyháza a kelenföldi Szent Gellért-egyház kápolnája volt, a középkorban a Szerémségi cisztercita apátság uradalmi közé tartozott. A Török hódoltság idején szinte teljesen elnéptelenedő település Buda török uralom alól való felszabadítása után települ be újra a XVIII. században német telepesekkel a Zichy család uradalmaként, amelyektől a betelepülők különféle kedvezményeket, például legelőhasználatot és adókedvezményeket kaptak, így rövid időn belül felvirágoztatták a kihalt települést. Átmenetileg ezt a fejlődést az 1739-es pestisjárvány szakította meg, amely megtizedelte a lakosságot, így a Zichyek újabb német telepesek betelepüléséről rendelkeztek. Zichy Miklós gróf halálával azonban a Királyi Kamara Óbudai uradalmához került Budaörs, immár gazdaságában megerősödött németajkú, polgárosodó lakosságával együtt, akik a szőlőművelést és borkészítést magas szinten művelték.

Bár a kora középkor óta jelentős területeken zajlott a déli hegyoldalakban a szőlőművelés, a szőlő- és borkultúra magasabb szintjét egyértelműen a sváb telepesek hozták magukkal, akik a Frank-hegyet is művelés alá vonták. A budaörsi borvidék termésének nagy részét a „Budai borvidék” boraként hozták forgalomba, az itteni szőlőtermesztés együtt lélegzett a budai borvidék egészével. Tájtörténete szempontjából a filoxéravész jelent olyan elemi csapást, amely során a tájszerkezeti változások sora – Budához hasonló módon – indul be. A szőlőművesek ugyan sikerrel tértek át a homoki szőlők és az amerikai alanyokon oltott borszőlők termesztésére, de ez a bor minőségének rovására történt, amely miatt előbb a csemegeszőlő majd pedig a gyümölcsstermesztés felé fordultak. A gyümölcsfajtákkal való kísérletezés során kristályosodott ki az őszibarack termesztés kultúrája, amelyre a pesti piacokon korlátlan kereslet mutatkozott, de 1933-ra az ekkor már 10ezer mázsa körüli őszibaracktermés közúton Bécsbe, repülőgépen pedig Berlinbe is eljutott. Az őszibarack korszaknak az 1946-os sváb kitelepítés vetett véget, amely során Budaörs akkori lakosságának 85-90%-át elvesztette. Velük együtt távozott a kertészeti szakértelem is. Így kezdődött meg Budaörs újabb korszaka, ahol a korábbi termesztőjét fokozatosan váltotta fel az üdülő, majd a lakótáj.

Eközben a terület közúti közlekedési jelentősége is megnőtt: a Balaton üdülőterületi felértékelődésével és a Budapest-Bécs közúti kapcsolat erősödésével nőtt a térség logisztikai jelentősége is. Budaörs határában

nyitották meg 1935-ben a Budaörsi repülőteret, a főváros térségének első polgári repülőterét. Budaörs a főváros nyugati kapujává vált a XX. században. Határában európai jelentőségű útvonalak találkoztak. Az 1989-es politikai-gazdasági változások hatására „az autópályák völgye” azaz Budaörs, Törökbálint és Biatorbágy térsége koncentráltan vonzotta a zöldmezős beruházásokat, így a korábban mezőgazdasági művelésben és legeltetés céljára hasznosított területek kereskedelmi központokká és logisztikai bázisokká váltak. Ma ezek, ez a nyugati kaputérség szerepe jelentik a budaörsi gazdaság fő pilléreit. A beépítésre szánt területek és a közlekedési zónák hatalmasra duzzadtak, amelyek a védett erdőterületeken kívül szinte minden egyéb külterületet felemésztettek az elmúlt negyed évszázad során.

Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

Budaörs a Budai-hegység a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík közötti területén fekszik a Budaörsi-medencében a Budai hegység nyugati vonulatának déli kitettséggű, völgyeszerű katlanjában, az uralkodó ÉNy-i szelek egyik kiemelt szélcsatornájában. A település északi peremvidékén húzódó összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Budai Tájvédelmi Körzetbe esik, egy részük fokozottan védett terület.

A települést három kistáj érinti, legnagyobb része a Budaörsi- és Budakeszi medence kistájon fekszik, a Tétényi fennsík kistáj délről, a Budai-hegyek kistáj pedig északról érintik a területét.

Budaörs egyes területei az európai érdekelttségű Natura2000 hálózat részét képezik a „Budaörsi kopárok”, amelyek jelentős természetvédelmi értéket képviselnek, s ezen a néven lehatároltak. Kezelésüket az európai uniós irányelvek határozzák meg. A belterületbe ékelődő módon több kisebb, egymástól független szigetszerű erdőterület található. Szerepük rekreációs és védelmi szempontból egyaránt jelentős. A város kiemelkedő természeti szépségei: az Út-hegy, a Farkas-hegy, a Szállás-hegy, az Odvas-hegy, a Kálvária-domb, a Tétényi-fennsík, a Kő-hegy, a Nap-hegy, a Tűzkő-hegy, a Törökugrató és a Kamaraerdő.

A település sajátos domborzati adottságait a Budai-hegység déli lejtőin való elhelyezkedés jelenti, ezekből a hegyvidéki láncolatokból emelkednek ki a sasbércekként is emlegetett kiemelkedések a törésvonalak mentén. A Csiki-hegyeket felépítő dolomit alapkőzetre fiatalabb, harmadidőszaki üledékek rakódtak, ezekből az üledékekből épül fel a Tétényi fennsík is. A Budaörsi medencére általában a réti talajok jellemzőek, míg a hegyvidék lejtőin Ramann-féle barna erdőtalajok a felszínalkotók.

Budaörs hegyvidéki lejtői gazdagok időszakos természetes vízfolyásokban, vízmosásokban. Ennek ellenére számottevő, állandónak nevezhető vízhozammal csak a Hosszúréti-patak rendelkezik. A vízfolyások rendszerének település belterületén a csapadékvizek levezetésében van nagy szerepük. A Hosszúréti patak vízhozama 0 és 24 m³/s között ingadozik, árvizei csak extrém időjárási viszonyok között kiadósak. Ártere 0,6 km². Felszín alatti vizek szempontjából nyílt karsztos területei említendőek, amelyek védelmet élveznek sérülékenyséjük miatt.

Természeti kincsei között a néhány éve felfedezett 46 fokos, 1000 l/perc vízhozamú termálforrás említendő meg, amelynek kiaknázására 2010 óta történnek önkormányzati erőfeszítések. Nyilvántartott ásványvagyon nincs, a település építésföldtani szempontból sem érintett.

Természetes növénytakasúások jelenléte az urbanizáltsági fok miatt Budaörsön mára szinte teljesen visszászorult, az erdőterületek jelentős része is telepített, például a Nap-hegy, Tűzkő-hegy, Út-hegy, Huszonégyökrös-hegy fekete fenyvessel ültetett erdő. A Budai-hegység természetvédelmi területein

szórványban előfordulnak még cseres kocsánytalan tölgyesek, karsztbokorerdők, tatárjuharos tölgyesek. A Budaörsi kopárok is őrzik szigetszerűen a természetes növénytakasulásokot, amelyek itt jellemzően pannonsziklagyepek, szubpannon sztyeppék, pannon gyertyános tölgyesek és molyhos tölgyesek.

Az erdőszűtségi arány országos átlag feletti, azonban a masszív kivett területi arány jelentős urbanizáltságról árulkodik, amelyek jobbára a területen történetileg jelentős szántó, legelő, kert, szőlő, gyümölcsös területek rovására terjeszkedtek. A budaörsi művelési ágak eloszlása a következőképpen alakul:

Művelési ág	Terület százalék
Erdő	26,04%
Fás terület	0,02%
Szőlő	1,94%
Legelő	1,97%
Rét	4,95%
Szántó	0,62%
Kert	0,82%
Gyümölcsös	2,44%
Kivett	61,20%

3. táblázat Budaörs művelési ágak szerinti eloszlása

Forrás Budaörs Város Településrendezési Eszköz-módosítás, 2014

Tájhasználati konfliktusok

Budaörs tájhasználati konfliktusainak jelentős részét a fővárosi agglomerálódás robbanásszerű jelenségei mögött húzódó területi átminősítéssel, művelésből való kivonással járó folyamatai jelentik. Bár ezen zöldmezős beruházások jó része 1990 és 2007 között már lezajlott és szinte teljes egészében felemésztette a korábban kiterjed budaörsi szőlő, gyümölcsös, rét, legelő és szántó területek jó részét, a település területének még közel 13%-a valamilyen mezőgazdasági művelés alatt áll, ám beépítéssel veszélyeztetett, csakúgy mint a természeti szempontból nem védett erdőterületek egy része.

A beépített területek közé ékelődött, valamint a közvetlenül a beépített terület mellett elhelyezkedő természeti területeket fokozottan veszélyezteti a beépítések terjedése. Szintén a természeti területek degradálódását okozza az intenzív emberi használat, amely a növényállomány sérüléséhez, a természeti környezet elszemetedéséhez, az élőhelyek zavarásához vezet. Az átalakuló üdülő területeken a vízfolyásokat szintén a beépített területek növekedése veszélyezteti, amikor a vízfolyásokat betemetik a telkek jobb megközelítése érdekében, ugyanakkor pedig a csapadékvíz-elvezetést nem oldják meg a területen.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A budai hegység (Csiki-hegyek) itt található hegycsúcsainak vonulatai, a nyílt karsztok területe, a budaörsi kopárok területe, a Tétényi fennsík természetvédelmi, települési- és tájképi szempontból egyaránt jelentős értéket képvisel. Ezek mellett jelentős tájképkalkotó tényezők a vízmosások völgyei, valamint a Hosszúrétipatak völgye. Tájképvédelmi szempontból ennek okán kiemelten kezelendő területnek számít a:

- Kőszörű-hegy

- Kecse-hegy
- Ló-hegy
- Csík-hegy
- Farkas-hegy (az ún. Piktortéglá üregekkel)
- Kakukk-hegy
- Út-hegy
- Odvas-hegy
- Huszonnégyökrös-hegy
- Frank-hegy
- Mária-völgy
- Kő-hegy
- Tétényi-fennsík
- Hosszúréti-patak
- Budakeszi-árok

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének térségi övezeti terve szerint a település teljes területe beletartozik a térségi tájképvédelmi övezetbe.

1.4. Településkép és utcaképek⁸

A vizsgált település- és utcaképek a mellékletben találhatók.

Melléklet:

3. Fotódokumentáció

1.5. Településszerkezet és területhasználat⁹

A települési környezet, településszerkezet

Budaörs nyugati gazdasági területe alapvetően a bevásárlóközpontok, ipari park és a logisztikai központok hálózatából és a közlekedési infrastruktúra hálózatból áll, de ezen a területreszen is találhatóak nagy kiterjedésű erdőfoltok, illetve egy nagy kiterjedésű kiemelt emlékhely, a Német-Magyar Katonai Temető.

A hegyvidéki terület fő hálózatszervező eleme az autópályával párhuzamos futó 1. Sz. főút. Az ettől a vonaltól délre eső területen a telekstruktúra viszonylag szabályos képet mutat a Törökugrató környezetének kivételével, ahol a domborzati adottságok, és a hajdani szőlő és gyümölcsös művelés miatt szabálytalanabb telekszerkezetek megfigyelhetők. A Törökugrató kopár szirtjei ebből a települési

⁸ 1. forrás – Budapest Kőhegy alja és az ófalu karakter-elemzése és rehabilitációjának elvei, Meggyesi Tamás, 1999 - Fotódokumentáció 24-29 (Ófalu), 30 (Szabadság út), 40,41,43 (Kőhegy)

2. forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv, Kánon építési tervezési társaság, 1998. — Fotódokumentáció 40-61 old

3. forrás (esetleg): Budaörs – Belváros két tömb értékvédelmi vizsgálata, Kánon Építészeti Stúdió, 2008. - Fotódokumentáció 9,11,13,15,16,18,20,22,24 old

⁹ 1. forrás: Budaörs város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia - Megalapozó vizsgálat 2016.

2. forrás: Budaörs város településrendezési eszköz-módosítás - Alátámasztó munkarészek, Örökségvédelmi hatástanulmány, Régészet – VÁTI Kft., 2014.

környezetből törnek elő mintegy landmarkként szervezve a városrészt. Az 1. számú főúttól északra a Csiki-dűlő, az Út-hegy és az Odvas-hegy természeti tömbjeit kerülgetve kertvárosias lakó és üdülőterületi karakter rajzolódik ki. Az üdülőterületek telkei nadrágszíjparcellás struktúrában őrizték meg a gyümölcsös kertek nyomait.

Az intézményi városközpont szorosan együtt él a 70-es években épült lakótelepi struktúrával, amely Budaörs eredeti karakterétől meglehetősen tájidegen formáció. A terület a rendszerváltozás után bővült további irodaház együttesekkel és új építésű társasházakkal. Meglehetősen magas laksűrűsége ellenére Budaörs nagyon limitált kiterjedésű lakóterületi közparkjainak jelentős része ebben a zónában található, viszonylag magas a zöldfelületi arány, kompenzálva a 10 emeletes panelházak sűrűségét.

A történelmi városközpont a település közepén, az 1. Sz. főút mentén helyezkedik el. A településmag a Templomtér és környéke, a településszerkezet az egyutcás falu, a régi Budaörs nyomait őrzi kisvárosi, jellemzően zárt sorú beépítéssel. A városrészben két temető is található. Az Ótemető és az Újtemető. A fő szervező elemként funkcionáló Szabadság út nagy szabályozási szélessége kísérő zöldfelületi előkertek, szervízutak, parkolófelületek kialakítását is lehetővé tette. A történelmi belváros északi peremén található a Kálvária-domb és a Kő-hegy, melyek a budaörsiek legkedveltebb helyei, organikus vonalvezetésű utcákkal, pincelejáratokkal, föld alatti pincerendszerekkel. Ezek a területeken maradtak meg a leginkább az eredeti települési formák és a hagyományőrző házak.

A település egyik legészakibb területe az ún. Alsó- és Felsőszállás, ahol a korabeli gyümölcsösök telekszerkezete formálta a mai telekstruktúrát keskeny és hosszú telkekké. Mozgalmas terepviszonyai vannak, a hétvégi, üdülőházas hasznosítás dominál területén, annak ellenére, hogy gazdasági területeket jelöl a szabályozás.

Frankhegy a település ÉK-i határán húzódik, vízfolyások, kisebb patakok tagolják, az úthálózata igazodik a hegyvidéki morfológiához. Ma is alapvetően hétvégi házas terület bár a lakóterületi átalakulása rohamos sebességű, nagyon sok spontán beépítéssel.

A Frankhegy alatt, egészen az autópályáig húzódik Budaörs legnagyobb kertvárosi lakóterülete, amely közvetlenül a Budapesti határ mentén helyezkedik el. A városrészt kettészeli az 1. Sz. főút. Szabadon álló, családi házas beépítés dominál laza, zöldfelületben gazdag szerkezettel. A terület délnyugati részén uszoda, sportcsarnok, 24 tantermes iskola, kereskedelmi létesítmények találhatóak nagy zöldfelületbe ágyazva. A városrészből kiemelkedik a Nap-hegy tömbje, amelynek fennsíkja lakossági pihenőparkként funkcionál.

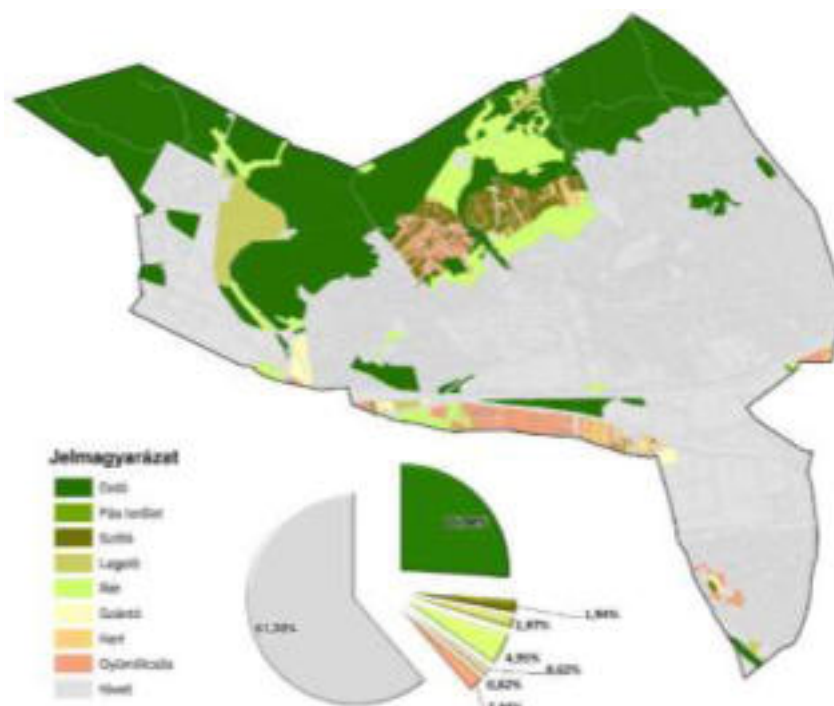
Az autópálya menti és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági-ipari zóna Budaörs legmélyebben fekvő területén található, a Hosszúréti-patak völgyében. Ebben a térségben van az a melegvízű hőforrás is, amelynek kiaknázáshoz Budaörs nagy reményeket fűz. Az itt húzódó vasútvonal és állomás lehetőséget biztosíthat olyan P+R megoldásokra, amelyek az ingázó autóforgalmat csökkenthetik Budaörs-főváros viszonylatban.

A Szilvás területe a Vasúttól délre húzódik, alig beépített terület, ahol a gyümölcsstermesztés még létező tevékenység a Malomdűlő oldalában.

A Kamarerdő Budaörs legdélebbi területe a Tétényi fennsík alatti szoknyán, északi tájolású enyhe lejtőn terül el, zömében családi házas beépítésű, de itt található a Szent István Egyetem Budai Campusának (volt

Kertészeti Egyetem) törzsgyümölcsöse, amely jelentős fajtagyűjtemény, botanikai értéket képvisel. A terület legdélebbi csücske a védett Tétényi fennsík része.

Területhasználat



4.ábra: Budaörs művelési ágak szerinti területhasználata
forrás: Budaörs város településrendezési eszköz-módosítás, 2014.

Az ábráról jól leolvasható, hogy Budaörs területét elsősorban a kivett területek (61,20%) és az erdőterületek (26,04%) határozzák meg. A többi művelési ág a településen összesen 12,76% nagyságú területen oszlik meg. Hosszútávon ez utóbbi csoport arányának további csökkenése prognosztizálható.

1.6. Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok¹⁰

Településkarakter, telekszerkezet- és telekhasználat, beépítési jellemzők Budaörs egyes városrészein

Budaörs Város sokszínűsége a város arculati megjelenésében tükröződik a legjobban. Budaörs számos arculata tárulkozik elénk különböző nézőpontokból, hiszen az autópályán haladva csak a „dobozvárost” láthatjuk a háttérben felsejlő „hegyekkel”, más arcát mutatja a város a főúthálózatán áthaladóknak, de ezen villámképek alapján nem ismerhetjük meg Budaörs azon értékeit, amelyek az igazi karakterei,

¹⁰ 1. forrás: Budaörs város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia - Megalapozó vizsgálat 2016

2. forrás: Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004 (V.25) ÖKT rendeletének felülvizsgálata, Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására, Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Örökségvédelmi Központ 2012.

3. forrás – Budapest Köhegy alja és az ófalu karakter-elemzése és rehabilitációjának elvei, Meggyesi Tamás, 1999 Fotódokumentáció, 14-22. oldal

esszenciái a városnak. Város szerkezetileg 11 darab, karakterében, jellegében, fejlesztési elképzeléseiben elkülöníthető városrész határolható le, amely lehatárolásokat már az IVS is tartalmazott.



5. ábra: Budaörs városrészi lehatárolások
Forrás: IVS

1. Nyugati ipari gazdasági terület

A városrész kiváló közlekedési kapcsolatai révén Budaörs egyik legjelentősebb gazdasági motorja, ahol számos országos jelentőségű vállalat telephelye megtalálható. A városrész szerkezetileg elkülönülő részei a Bitep technológiai park (mely az ország egyedülálló innovatív Ipari parkja), az M1 autópálya és az 1.sz. főút közötti terület (ahol logisztikai központok, bevásárló központok, helikopteres mentőállomás, valamint az Autópálya-Hídépítő területe és az „LM Magyarország” területe és a Csiki pihenőkert találhatóak, az utóbbi két terület fejlesztései stratégiai fontosságúak a Város szempontjából) és a Városrész K-i részén, a Budakeszire vezető 8102 sz. főút melletti emlékhely, a Német-Magyar Katonai Temető található.

A Városrész beépítési intenzitása közepesnek tekinthető és a beépítési szintszámok is eltérőek, így építészeti, településképi arculata nem tekinthető egységesnek.

2. Hegyvidékek (Törökugrató, Csiki-dűlő, Út-hegy, Odvas-hegy)

A városrész az M1 és M7 bevezető szakaszának északi részén helyezkedik el. A városrészen olyan alapvető karakterformáló természeti értékek találhatóak, mint a Törökugrató, az Út-hegy és az Odvas-hegy, melyek a város minden pontjából jól láthatóan és uralják a Város sziluettjét. A városrészt kelet-nyugat irányban az 1-es főút kettészeli, amely jó közlekedési kapcsolatokat biztosít. Az 1-es főút és az autópályák közti részen az úthálózat és telekstruktúra viszonylag szabályos képet mutat ott, ahol hajdanán szántóterületek

helyezkedtek el. A Törökugrató környékén és tőle keletre a településszerkezet kialakulásában a hajdani területhasználati mód (gyümölcsös, szőlő) az alapvetően meghatározó tényező, amely szabálytalanabb telekstruktúrát, keskeny utak létrejöttét eredményezte. A városrészt döntően a lakófunkció jellemzi. Kertvárosias lakóterület a természetvédelmi területek közelségében található. A kertvárosias területen az épületek oldalhatáron álló és szabadonálló építési móddal kerültek elhelyezésre. A volt üdülőterületek (Som utca és Hegyalja utca É-i része) átsorolásával a területek átalakulása (telekstruktúra átalakítása és az új lakóépületek megjelenése) folyamatos.

3. Intézményi városközpont és lakótelep

A városrész Budaörs súlypontja, a Város legintenzívebben beépített területe, ahol legkoncentráltabban találhatóak meg az intézményi, igazgatási funkciók. Nagyjából a Baross utca és az 1-es főút, vagyis a Szabadság út közötti területen helyezkedik el. A terület közlekedési hálózata a két fő, kelet-nyugat irányú tengelyt összekötő észak-déli gyűjtőutakból (Szivárvány u., Bretzfeld u.), valamint a 70-es és 80-as években épített paneles technológiájú lakótelepek és a hozzájuk kapcsolódó intézmények kiszolgáló, feltáró úthálózatából tevődik össze. A városrészt egységes karakter jellemzi, amely a 70-es évek településrendezési metodika jegyeit viseli magán, az akkori korszerű paneles technológia épületeivel, nagy kiterjedésű összefüggő zöldfelületeivel. A technológia mára elavult, de az épületek rehabilitációja, az egységes megjelenés szabályozása, a környezet igényes kialakítása kedvező lakókörülményeket biztosít az ott élőknek. A Városrész keleti szélén a Főút menti Irodaépületek alatt rekreációs sportterületek találhatóak, ahol az elmúlt évek fejlesztései (pl.: gördeszka park) folytatásaként remélhetőleg mihamarabb megvalósulhat a BSC impozáns a Városhoz méltó lelátóval összekötött épülete. Szintén a városrész keleti részen, a Puskás Tivadar út és az Árok utca, Holdfény utca közötti szakasza mentén intenzív beépítésű, FSZ+4-5 emeletes lakóparkok, valamint a Puskás Tivadar út alsóbb részei mentén Irodaházak épültek az elmúlt 15 év folyamán, ahol további ütemek megépítésének előkészítése van folyamatban. Az intenzív beépítések közé számos példaértékűen kialakított és gondozott közpark ékelődik, melyek egymással szinergiában, élhető és vonzó települési szövetet alkotnak.

4. Szállások területe

A városrész két hasonló karakterű egységből (Alsó- és Felsőszállás) áll, kiskertes, mezőgazdasági besorolású (Mk) területeket foglalja magába. A településközpontból három irányból közelíthető meg: a Templom térről a Frankhegyen keresztül, a Kisfaludy utca és a Domb utca felől. A telekstruktúra is a domborzati viszonyoknak és a hajdani gyümölcsösöknek köszönhetően alakult ki, így keskenyek és hosszúak. A városrész alapvetően kiskertes mezőgazdasági terület, amelyen hétvégi házak találhatóak. A művelés már csak foltokban van jelen, általában kikapcsolódásra használják tulajdonosaik. Fontos kiemelni, hogy itt csak gazdasági épületet lehetne építeni, ennek ellenére a hétvégi házak és a lakóépületek dominanciája jellemző (inkább a Felsőszállás területén). A terület jelentős zöldfelületű területrész, mely átsorolása közép-hosszútávon sem tervezett, sajnálatos módon a terület beépülése ennek ellenére folyamatos. Kiemelkedő tevékenységet végez az Alsószállás Fejlődéséért egyesület, mely az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben vállalt tevékenysége során – a BHÉSZ-t megelőzően elkészített előszabályozási terv alapján – élhető 16 m széles közterületek kialakítását tervezi, és az elmúlt években számos közterületi fásítást hajtottak végre.

5. Hegyvidéki erdőterületek

Csak az ismerheti meg a város természeti arculatát, aki veszi a fáradságot és turistaként bejárja a „városrész” természeti értékeit. A túra során a természeti értékek mellett gyönyörű kilátópontok is fellelhetőek, ahonnan pazar élményben részesülhetnek az odalátogatók.

Beépítésre szánt területek nem találhatók a területen, a városrész alapvetően zöldfelület, erdő és mezőgazdasági terület, ahol védett gyepterületi foltok is vannak. A terület a város klímájának alapvető meghatározó eleme. A Hegyvidéki erdőterületek városrész a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozik, fokozottan védett természetvédelmi terület, valamint a Natura 2000 része. A Budaörsi kopárok a helyi és a környező lakosság kedvelt kirándulóhelyei (Út-hegy, Szálláshegy, Farkas-hegy, stb.).

6. Frankhegy

A városrész a település keleti határán, a tájvédelmi körzet alján helyezkedik el. Frankhegy területi kiterjedése Budaörs vonatkozásában nem elhanyagolható, területe több mint 18%-a Budaörs meglévő lakó- és intézményi területeinek. A 130 ha-os városrészt Budaörs tüdejeként is szokták emlegetni, ahol a természetközeli zöldfelületi dominancia a jellemző. A területet vízfolyások, kisebb patakok tagolják, ahol az erőteljes domborzati viszonyok határozzák meg a településrész szerkezetét. A terület alapvetően hétvégi házas üdülőterület, mely megközelítése a 1-es útról leágazó kisebb utcákról lehetséges. Közterületi adottságai máig megőrizték az 1978-ban történt belterületi üdülőterületi átsorolás előtti szőlős, gyümölcsös területhasználathoz kialakított állapotokat, így jelenleg is szűk (jellemzően nem haladják meg a 6-t de jelentős esetben a 4m-t sem) rendezetlen közterületekről vannak feltárva az ingatlanok, ahol a közművek csak részlegesen állnak rendelkezésre (szennyvíz csatorna és a gáz csak a terület elhanyagolható részén; a víz ellátás kb. a terület 25%-án áll rendelkezésre, mely hálózat jelentős részének jogi helyzete rendezetlen). Az átsorolás óta folyamatos a terület spontán (számos esetben illegális) beépülése, az üdülők mellett a lakófunkciójú épületek is megjelentek, mely jelentős környezetvédelmi kockázatot hordoz magában, mert a terület elenyésző részén van kiépítve a szennyvízcsatorna hálózat, így az ingatlanokon keletkezett szennyvizeket jellemzően elszikkasztják (ez derül ki a terület egyetlen szolgáltatójának adatszolgáltatásából). A területen a környezeti kár megelőzése az elsődleges cél kell, hogy legyen, melynek során a további beépülések előtt meg kell határozni a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közterület fejlesztések (szabályozási szélességek biztosítása után a közüzemi víz, szennyvíz csatorna és burkolt úthálózat, valamint a felszíni csapadékvíz elvezetés hálózatának kiépítése) ütemezett fejlesztésének feltételrendszerét.

7. Történelmi belváros

A történelmi belváros Budaörs közepén, a szívében helyezkedik el. A település hajdani magja mai napig megőrizte a tradicionális telekstruktúrát és beépítési módját. Az épületek általában utcára merőleges tetőgerinccel helyezkednek el, földszintes kialakításúak, kivételt képeznek a főút menti ingatlanok, ahol a beépítés városiasodásának folyamata nyomon követhető, mely során az 1 szintes épületek helyett egyre több 2 szintes épület is megjelenik. A hajdani település magja, a Templom tér és környéke úthálózati struktúrája organikus képet mutat. A Baross utca és a főút, valamint a Károly Király út mentén településközponti vegyes területeket jelöl a településszerkezeti terv, ahol kereskedelmi és szolgáltató funkciók, valamint intézmények kapnak helyet. A városrészben két temető is található. Az Ótemető hajdanán a történelmi falu szélén helyezkedett el, amelyet mára a település messze túlnőtt. A városrész külső övezetében kertvárosi és kisvárosi lakóterületek vannak. A Szabadság út széles szabályozási szélessége lehetővé tette a kétoldali gyalogos, valamint kiszolgáló szervízút kiépítés lehetőségét, parkolókkal, kerékpárúttal és változatos zöldfelületekkel. A történelmi belváros északi részén található a Kálvária-domb és a Kő-hegy, melyek a budaörsiek legkedveltebb ikonikus helyei. A területen organikus utcavezetésű, borospincék és a földalatti pincerendszerek találhatóak itt. A korai település házai a fő utca, a mai 1-es út mentén helyezkedtek el. A település lakosai a mai alsószállási területek környékén művelték gyümölcsöseiket, szőlőkertjeiket. A házak és a kertek között helyezkedtek el a pincék és feldolgozó létesítmények. Ezeken a helyeken maradtak meg leginkább a hagyományt őrző házak és településszerkezet,

amelyek ma helyi védelem alatt állnak. Az egykori meghatározó karakterre és a meglévő borospincékre alapozott rekreációs és idegenforgalmi célú fejlesztésekben még nagy lehetőségek vannak. A történelmi központban igaz, számtalan intézmény helyezkedik el, de nem működik valódi közösségi központként. A település vezetésének továbbra is szándéka, hogy a belváros rehabilitációja megtörténjen (kiemelkedőbb projektjei: Templom tér, Zichy major, volt postaépület fejlesztései), valamint a Kő-hegyi akcióterületen turisztikai, rekreációs fejlesztések elinduljanak.

8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)

A városrész a település keleti részén fekszik, Budapesttel közvetlenül határos. A terület jól megközelíthető, az utak szabályozási szélessége általában megfelelő. A városrészt kettészeli az 1-es út. A terület déli részén autópálya található, amely mellett zajvédő falat helyeztek el a Kertváros védelméért. A terület elsősorban kertvárosias lakóterület - amely közé elszórtan ékelődnek intézmények -, nem rendelkezik egységes karakterrel. A terület déli részén sorházas típus, ettől északabbra szabadonálló családi házas területek találhatók. A terület laza családiházassal beépítéssel rendelkezik, a hegyek felé folyamatosan csökken a beépítés intenzitása, a településszerkezet fellazul. A terület délnyugati részén az M1-M7 autópálya bevezető szakaszának É-i részén található Budaörs alközpontjaként kijelölt fejlesztési terület. Az eddig megvalósult 1.sz. Általános Iskola és a Városi Uszoda és Sportcsarnok épületei számos építészeti díjat nyertek és váltak a Város lakóinak kiemelt célpontjává. A terület további jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. A városrészhez tartozik még a Nap-hegy területe, amely a lakosság kedvelt pihenőparkja tanösvénnyel.

9. Az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek

A városrész tulajdonképpen a településen áthaladó autópályára épülő jellemzően gazdasági funkciókat fogja össze. A jó közúti megközelíthetőségnek köszönhetően a rendszerváltás után gyorsan beépültek az ingatlanok jellemzően gazdasági kereskedelmi funkciójú nagykiterjedésű épületekkel, melyek fejlődése, fejlesztései folyamatosak. A terület mára már viszonylag beépített, de még mindig rendelkezik tartalékterületekkel. Számos hipermarket telepedett meg, kiterjedt parkoló területtel, amelyek feltárása az autópályákról nyíló kiszolgáló utakkal és felüljárókkal történik. A város ún. Déli iparterületén számos kereskedelmi és logisztikai telephely található (nem csupán hipermarketek), az autópálya mentén sok egyéb vállalkozási telephely, autószalon. A városrész karakterét egyértelműen a könnyűszerkezetes nagykiterjedésű bevásárló központok épületei határozzák meg.

10. Szilvás

A városrész a település déli Törökbálinttal határos részén található, északról határoló vasútvonal és az autópálya is jelentősen elzárja Budaörs északi részétől, a központtól, ennek ellenére a közúti megközelítése mégis jónak mondható. A területet kettészeli a Törökbálintra átvezető út.

Az úttól Ny-ra található a volt Szilvás területe beépítetlen, hiszen ott nemrégig még gyümölcsfák szinte alig beépített terület; nagyszerű fejlesztési lehetőségeket rejt magában, melyek kiegészülve a kiváló megközelíthetőséggel, a befektetők számára igen vonzó területté teszik. Az önkormányzat tudatos stratégiája az ingatlanok nagyobb rész már önkormányzati tulajdonba került.

Az úttól K-re eső terület jelenleg alacsony beépítési intenzitású, főleg hétvégi házas terület. Foltokban ugyan már egy-két szintes családiházassal beépítés is megjelenik a területen, de nem jellemző. A város településszerkezeti tervén a városrész keleti része üdülőterület, a Sport utca és autópálya csomópont környékén elsősorban gazdasági és különleges terület-terület-felhasználási kategóriába sorolt.

11. Kamaraerdő

Az épületek többnyire szabadonálló családházak, amelyek kis előkerttel rendelkeznek, így a lakótömbök belsejében összefüggő zöldfelület tudott kialakulni. A városrészben helyezkedik el a Corvinus Egyetem Kertészeti Egyetem törzsgyümölcsöse, amely botanikailag jelentős értéket képvisel, másrészt fejlesztési lehetőségeket rejt. A városrész alapvetően lakófunkciójú, melyek közé néhol beékelődtek az alapvető intézményi ingatlanok és az É-i részén a patak menti rekreációs területek. A terület déli részén helyi védett természetvédelmi terület, a Tétényi-fennsík található.

Telekméretek vizsgálata

A telekméret százalékos eloszlási arányát az alábbi táblázat foglalja össze. A település közigazgatási területén elhelyezkedő kategóriákat csatolt ábrák mutatják be.

Vizsgált telekterület m ²	telek darabszám	%-os eloszlás
0-300	1541	13,6
300-600	2222	19,6
600-800	2403	21,2
800-1000	1534	13,5
1000-3000	2958	26,1
3000-10000	647	5,7
Beltelek összesen:	11.305	100

4. táblázat: Telekméret vizsgálat

Budaörs építészeti arculata és a történeti épületek

Budaörs építészeti arculata a nagy mértékben felgyorsult településfejlődés és ezzel összefüggésben a lakosság nagy fokú mobilitása révén különösen gyorsan változó és heterogén képet mutat. A történeti jellegzetességeket (épülettípusok, adott korra jellemző egységes stíuselemek) mutató településrészletek kis területekre szorítkoznak, illetve újabb vagy erősen átalakított épületek ékelődnek a házsorokba.

Az egyes újabb történeti épületegyüttesekre, így a 19-20. század fordulójának épületeire is kevésbé a homogenitás, inkább az építészeti formák, beépítési módok változatossága volt jellemző, s ez a fennmaradt épületeken is tapasztalható.

A településképi történeti arculatát legnagyobb mértékben a beépítési módok jellegzetességei őrzik. A történeti jellegzetességeket mutató utcaképeken történeti építészeti részletek már szórványosan vagy hézagosan láthatók.

Az 1879-es településfelmérés pontossága révén jó összevetésre adott lehetőséget a mai épületállománnyal. Ennek alapján az 1879-es – részben természetesen ennél jóval régebbi eredetű – épületállomány legalább 70 %-a ma is áll, ennek az állománynak azonban csak kis részénél – mintegy harmadánál-negyedénél - őrződtek meg az építészeti stílusjegyek, dekoráció, színezés, részletformák elemei.

A történeti értékek fennmaradásának és állapotának áttekintése alapján igen nagy számú, azonban igen veszélyeztetett illetve méltatlan állapotú értékkel számolhatunk. Igen csekély a megfelelő hagyományos mesterségbeli tudással megőrzött illetve helyreállított értékek száma és igen jelentős a történeti karakterre

– épületforma, anyaghasználat, beépítési mód – tekintet nélküli, rossz esztétikai értékű beavatkozások száma a történeti településképben.

A jó szándékú, ám szakszerűtlen beavatkozások közé sorolhatjuk a történeti homlokzatok felületeinek és tagozatainak modern anyagokkal történő, illetve az eredeti formáktól eltérő felújítását: ilyenek a történeti elemeket lecserélő modern műanyag festékek, polisztirolhab tagozatok, az újragyártott, erősen eltérő osztású-szerkezetű nyílászárók alkalmazása történeti épületeken.

Egy másik jellegzetes probléma a téves történeti karakter megjelenése új vagy átalakított épületeken a történeti környezetben.

A karakteres beépítettség és beépítési mód megváltoztatása a talán legjellemzőbb probléma a településen, melynek oka a szintterületek, szintszámok növelésére való törekvés.

Az ilyen típusú átalakítások szinte kivétel nélkül egyéb tekintetben sem illeszkedő épületeket, toldalékokat hoztak, hoznak létre.

A település – a főutcat is beleértve – 1880 előtt döntően oldalhatáron álló, egytraktusos lakóházakból állt. A zárt sorú beépítés döntően ezt követően, a századforduló táján alakult ki a főutcán és néhány szomszédos utcában, így a Szakály Mátyás utcában. Az oldalhatáron álló beépítés ma is meglevő – döntően 1880 előtt kialakult – jellegzetes helyszínei a Kisfaludy, Árpád, Kálvária, Petőfi utcák, melyek 1860 előtt alakultak ki.

Egy-két emeletes, zárt sorú beépítés alakult ki részlegesen a Templom téren.



9. ábra: Karakteres 1880 előtti beépítés (Kisfaludy u.)

forrás: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására

Az 1880-1940 között létrejött lakóövezetek között is előfordul fennmaradt jellegzetes beépítés, ennek egyik példája a Budafoki út 19-20. század fordulójára tehető házsora.

Néhány karakteres épület képviseli az 1930-as és '40-es éveket. Kisebb számban jellegzetes épületek maradtak fenn az 1960-as ill. '70-es, '80-as évekből is, ezek, ha védelemre nem is, de legalább dokumentálásra érdemesek.

Példák a többségében önkormányzati támogatással megújult helyi védett épületekre:

- Budapesti út 71., felújítás éve: 2006-2007-ben



- Szabadság út 18-20. Szent Vince Katolikus Óvoda épületének felújítása 2007-ben megtörtént;



- Csap utca 5. épületének felújítása 2006 és 2014-ben történt meg.



- Csap utca 8. épületének felújítása 2008-ban történt meg.



- Baross utca 8. épületének felújítása 2014-ben történt meg.



Melléklet:

4. Jellegzetes környezeti motívumok

I.7. Az örökségi értékek elemzése¹¹

Műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében



10. ábra: Értékek elhelyezkedése

forrás: Budaörs város településrendezési eszköz-módosítás 2014

Budaörs műemlékeinek elérhetősége kedvező, hiszen jellemzően a Város központjában helyezkednek el. Valamennyi épületet használják, vagy egyházi, vagy lakó célokra. Esztétikai jelentőségüket a helyi értékek magas számaránya tovább erősíti. Budaörs védett művi elemei tükrözik a település hagyománytisztelőt, a múlt jelentőségét felismerő hozzáállását.

Míg a műemlékek viszonylag kis területen belül találhatók, addig a helyi védelem a Város jelentős részére kiterjed, a Farkashegytől a Kamaraerdőig, a Törökugraton át a Naphegyig. Az értékek sűrűsödése persze kimutatható, hiszen a történeti településmag kiemelt értéklőhely.

¹¹ 1. forrás: Budaörs város településrendezési eszköz-módosítás Alátámasztó munkarészek, Örökségvédelmi hatástanulmány, Régészet – VÁTI Kft., 2014.

2. forrás: BUDAÖRS, TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE Budaörs, Farkasréti út – Bokréta utca – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt terület HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT véleményeztetés tervdokumentációja - Budapest, 2014. november hó

3. forrás: Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004 (V.25) ÖKT rendeletének felülvizsgálata - Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására, Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Örökségvédelmi Központ, 2012.

4. forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv, Kánon építész tervezési társaság, 1998.

4. forrás: <http://budaors.varosom.hu>

5. forrás: <http://www.minalunk.hu>

A térkép alapján megállapítható, hogy döntően Kőhegy–Ófalu városrész érintett művi értékekkel. E területen kívül elsősorban a Városközpont-, valamint Kamaraerdő-, Farkashegy-, Lóhegy-, Törökugrató területén találhatóak még emlékek .

A Budapesti út – Szabadság út – Károly Király út vonalán a már védelem alatt álló vagy új védelemre javasolt házak jelentős része őrzi még a régi Budaörs falusias – kisvárosias, többségében földszintes házakból álló fogas rendszerű beépítését.

Már a XIX. század végétől épültek polgári emeletes házak, azonban az utcaképet alapvetően a XX. század utolsó harmadáig a földszintes házak határozták meg. Az építetők szándéka szerint az utóbbi harminc évben emelt, főleg emeletes házakból álló zárt sorú beépítési rendszerrel Budaörs fő útvonalain egy modern kisvárosias utcakép alakul ki, folytatva a régebbi polgárosodási folyamatot.

Az átalakulás szándékát figyelembe véve fontos szempont, hogy az új beépítések Budaörs fő útőerén próbáljanak meg igazodni ahhoz a polgári hangulathoz, mely a mai Budaörs gyökereit jelenti, és amelyre a budaörsiek oly szívesen emlékeznek.

A történeti értékű házak átalakításánál, felújításánál vagy bontásánál elengedhetetlen, hogy az egyes házak építéstörténeti és falkutatása (periódusok, színezések, nyílászárók, homlokzati struktúra változásai) megtörténjen.

Országos műemlékek

Budaörsön jelenleg öt objektum áll műemléki védelem alatt. Az országos átlaghoz képest igen magas arányú a történeti városrészben megmaradt, történeti értéket hordozó ház.

Római katolikus templom

Az Árpád-kori királyi kápolna helyén építették fel a német telepesek első templomukat (1738-1752). A jelenlegi 1801-től 1810-ig épült. Védőszentje Nepomuki Szent János.

A két korszak építészeti stílusa egységes belső térre formálódik, a barokkos részletek együtt élnek a klasszicizáló részletekkel. A főoltár klasszicista szellemű, Krisztus golgotai kínhalálát ábrázolja. A timpanon alatt Sic Deus dilexit mundum (így szerette Isten a világot) felirat olvasható. Barokkos hatású a szépen megmunkált szószék, oldalán a lángoló szívet és horgonyt tartó angyalokkal, a szószék koronáján angyalok tartják a tízparancsolat kőtábláit. A szószék bájos faragványa a hársfából készült, magokat vető Jó Pásztor alakja. A szentély barokkos keresztelőkútja XVIII. századi munka. Szent János a térdelő Jézusra lendületes mozdulattal önti a keresztvizet. A szentély baloldali falán szent György és szent Cecília barokkos hatású képei, Gyomlai György jegyző votív képei 1864-ből, de valójában korábban festhették őket. A jobb oldali szentélyfalon a Három királyok kissé sérült, mozgalmasan elrendezett képe, a mellette függő Szentháromság hagyományosabb munka. Barokkos hatású a hajó bal oldali falán álló Szent József oltár, a két mellékalak, az egyházatya és a szerzetesnő jó minőségű szobrok, valószínűleg a Zichy család házi szobrászának munkái. A szembenálló - jobb oldali - Nepomuki Szent János alakja a körülötte gomolygó angyalokkal sikerült alkotás. A szent nyakára festett cingulus jelzi, hogy az ábrázolt a gyónási titok áldozata. Már a XIX. századra jellemző a hajó bal oldali Szent Sebestyén oltára, a két mellékalak, szent Vendel és szent Rókus a budaörsiek szentjei. Vendel a gazdák, a juhásztorok szentje, Rókus klasszicizáló alakja a pestises betegek védőszentje – az 1739-es járványra emlékeztet. A szájában kenyeret hozó kutya a pestises betegek megsegítését idézi fel. Az oltár predelláján a fájdalmas Krisztus sikerült festménye. A szembenálló

jobb oldali oltár fő képe a bűnbánó Magdolna, mellette Szent Erzsébet és a Magyarországon született skóciai Szent Margit, mindkét szent a szegények oltalmazója. Az orgonaszekrény zenélő barokk angyalkái a tihanyi apátság Stuhlhof Sebestyéntől faragott angyalaira emlékeztetnek, az orgona átépítése előtt figurálisan még gazdagabb volt. A mennyezet négy freskómezője - Nepomuki Szent János, Szent Domonkos, Krisztus mennybemenetele és az utolsó freskón Mózes a kígyóval -, azt mutatják, hogy hajdan jóval színesebb volt a templom. Mózes éppen az új hazát kereső budaörsiek jelképe is lehetne. A templom kis méretű barokk tornya az első templomra emlékeztet.

A templomkertben álló emlékmű-szobor, a Krisztus karjába hanyatló katona, Pásztor János műve 1925-ből. Ezt egészíti ki 1992 novembera óta a szobor mögött oválisan elhelyezett Halottaink emlékére feliratsor 16 táblán 475 névvel, mely az elhurcoltak, elkergetettek, a II. világháborúban elhunytak nevét őrzi. A főszoborral harmonizáló táblasor a Németországban élő budaörsiek és a helyiek összefogásából létesült, a vörösvári Balassa György munkája.



11. ábra: Római katolikus templom
forrás: <http://egykor.hu/budaors>

Római katolikus kápolna (Starentanz kápolna)

Budaörsön 1808-ban Helly József építtette késő barokk stílusban a hullámos oromfalú Starentanz kápolnát, amely a Farkasréti úton áll, nevét egy dűlőről kapta, amelyen szőlőt termesztettek.

A „Starentanz” elnevezés magyar fordítása: seregélyek tánca. A műemlék kápolna bal oldalán egy nagy üveg mögött látható egy félkörös festmény, amely 1912-ben készült és az Emmauszi tanítványokat ábrázolja. A festmény felirata: „Herr bleibe bei uns, denn es wir Abend!” – azaz „Uram maradj velünk, esteledik!”

A második világháború idején a kápolna sértetlen maradt, ám a mellette álló kőkereszt eltűnt. A műemlék kápolna paraszt-barokk stílusú Mária kiskápolna. Ez a kápolna a Budapest felé vezető zarándok útvonal egyik, valószínűleg utolsó stációja volt. A szentélyben látható dombormű címe Mária látogatása Erzsébetnél, alkotója Kádár Gabriella keramikus, iparművész.

2004-ben felújították, búcsúnapját, amely július 2. a Sárkány Boldogasszony ünnepe, és a felszentelésének napját, amely november 19. szentmisével ünneplik. A kápolna gondozását és rendben tartását a környéken lakó családok vállalták.



12. ábra: Római katolikus kápolna
forrás: <http://www.muemlekem.hu>

Kálváriakápolna

1817-ben a Kálvária-domb alján álló Kálvária kápolnát Kreisz Jakab építtette. A Kálvária hegyen 1821-ben kezdték el a keresztút építését, amely kezdetben csupán nyolc stációból állt, a Kálvária domb tetejére állítottak egy fakeresztet Szűz Mária, János és Mária Magdolna szobraival. 1945-től a második világháború után a kápolna köveit széthordták és csupán a fakereszt menekült meg.

2002-ben Orbán Tibor építész tervei és az eredeti kápolnáról készült fotók és rajzok alapján újjáépítették a Kálvária kápolnát, és november 9-én dr. Takács Nándor székesfehérvári megyés püspök szentelte újjá. A kápolnában az egykoron a Kálvária-dombon állt fakereszt darabjai is láthatóak.



13. ábra: Kálváriakápolna
forrás: <http://mapio.net>

Budapesti út 47/1., Budapesti út 47/2. Lakóház és gazdasági épület (Jakob Bleyer Heimatmuseum)

Az épületet az 1880-as években építtette Wéber János a Budaörs nagyközség szélén az úgynevezett Herrschaftshut (Uradalmi legelő) területén. A ház a helyi építkezési szokásoktól eltérően az úttal párhuzamosan áll és L-alakú az alaprajza. A falazat téglából és sóskúti mészkőből épült, tetejét sárga cseréppel borították. A tornácos épülethez gazdasági épület kapcsolódik: fészter (egykor istálló) és a pincelejárat található itt. A ház 1987-től ad otthont a helytörténeti gyűjteménynek.



14. ábra: Heimatmuseum
forrás: <http://budaors.varosom.hu>

Templom tér 18. lakóépület

A Templom tér 18. szám alatti, 132 hrsz-ú ingatlanon áll az előkert nélküli, zártosított, eklektikus, kétszintes (földszint+emelet) lakóépület, az egykori polgári lakóház. Az épület a homlokzati felirat alapján 1880-ban épült. Az épület utcával párhuzamos, kéttraktusos főépületét, az utcával párhuzamos nyeregtető, a két oldalhatár mentén hátranyúló egytraktusos épületszárnyakat félnyeregtető fed. Az épületbe és udvarára az épület tengelyében álló kapubehajtón jutunk. Az épület egykori rizalitjai, épületdíszei megvannak, az épületen állagmegóvási munkálatok elvégzése szükséges.



15. ábra: Templom tér 18. lakóépület
forrás: <http://www.muemlekem.hu>

Építészeti értékek helyi védelme

A városképet jelentős mértékben meghatározzák az utcaképek, melyek jelentős része értékesnek mondható. Az értékes térfalakat – utcaképeket – az épületek tömege, homlokzatformálása, és ezek egymáshoz való viszonya határozza meg, ezért törekedni kell ezen térfalak egységének megmaradására, illetve arra, hogy az új beépítések illeszkedjenek e térfalakba. A helyi védelemmel érintett épületek részletesen az Értéktár c. fejezetben kerülnek ismertetésre.

A helyileg védett értékek jelentős része – a beépítés ideje alapján – hat, karakterükben elkülöníthető településrészen található.

1. 1880 előtti belterület

(Aradi utca - Tavasz utca – Dózsa György u. – Károly király út keleti oldala a Csata u-ig – Károly Király út nyugati oldala a Csata u-Baross u. között – Baross u. – Árpád u. – Kálvária u. – Kisfaludy u – Kőfejtő u. – Maros köz – Szabadság u. északi oldala a Nefelejcs u-ig – Nefelejcs u – Farkasréti u. – Farkasréti u. északi oldala a Naphegy u.-Szőlő köz között – Tátra u által határolt terület.)

Ez a rész a középkor óta létező, a 19. század végéig folyamatosan terjedő, változó településmag. A védendő épületek jelentős része itt található.

2. Fő utca 1880-1910 közötti beépített szakasza

(A Budapesti u. mindkét oldala az Aradi u. - Átlós u. között)

Jellegzetes 19. század végi – 20. század eleji épületek, a felvirágzást tükröző parasztpolgári épületekkel.

3. Déli belterület (Clementis u. – Tavasz u. – Budafoki u.)

(A Tavasz u. déli oldala a 40. számig – Temesvári u. – Budafoki u. a 33. számig – Nyár u – Clementis L. u. keleti oldala a Tavasz u.- Mező u. között által határolt terület)

A 19. század végétől a 20. század közepéig kiépült rész. A korszak elejét sváb parasztpolgári házak, a végét jellegzetes „TSZ” házak képviselik.

4. Északi belterület (Kossuth u. – Szép u.)

(A Bor u.- Kereszt u – Kossuth u. – Nefelejcs u. – Kossuth u. déli oldala a Nefelejcs u.-Maros köz között – Maros köz által határolt terület)

A 19. század végétől a 20. század közepéig kiépült rész. jellegzetes sváb parasztpolgári házak, néhol már kisvárosias polgári házakkal és prэшázakkal.

5. Történeti szőlőhegy

(A Bor u. – Kőkapu u. – Nefelejcs u. keleti oldala a 28-48. számok között – Kőhát u. – Víztorony u. – Zúzmara u. északi oldala az 1389. hrsz.-ig – a Kőhalom u. keleti oldala az 1383. hrsz.-ig – Bárány u. északi oldala – a Budakeszi u. északi oldala az 1354. hrsz.-tól – Máriavölgy u. – Kisfaludy u. – Kőfejtő u. által határolt terület)

Már a 18. századtól pincék álltak a területen, de feltételezzük, hogy már a középkorban is álltak itt a szőlőművelést kiszolgáló épületek. A ma már leginkább lakóházakként használt pincék többsége ezen a területen található.

6. Történeti szőlőskert a belváros keleti szélén (Barokk szőlőskert)

(Szerelő u. – Erdélyi u. – Tátra u. – Farkasréti u. által határolt terület.)

A 18. századi barokk kert ösvényei az utcák vonalában és a belső területek telekhatáraiban maradtak fenn.

A Kő-hegyi prэшázak és pincék

A szőlőhegyi történeti beépítést részben prэшáz-pincék, részben – főleg 1880-1910 közötti – kis méretű lakóházak jellemzik. A prэшázak jelentős része jellegzetes méretű, nyeregtetős, oromfalas épület, eredetileg jellemzően félköríves kőkeretes kapuval és jellegzetes három ablaknyílással, kisebb részben a hegyoldallal párhuzamos gerincű lapos félnyeregtetős épületek.

A Kőhegy pincéi

A pincék és bejáratok részeik a legkorábbi épített emlékek közé tartoznak, archaikus szerkezetük miatt datálásuk részletes helyszíni kutatás nélkül nehezen lehetséges, középkori eredetű pincék is valószínűsíthetők.

Az első olyan rendelkezésünkre álló térkép, amely az ingatlanokról értékelhető információt ad, egy "Térképkivonat Budaörs község forgalomból kivont 1941. évi nyilvántartási térképéről" (25. térkép). A térkép M = 1: 2880 méretarányban tünteti fel a telekhatárokat, az építmények körvonalait, rögzíti a helyrajzi számokat, jelzi a közterületeket, a felépítmény nélküli pincehelyeket és a szőlőskerteket. A telkek többsége téglányalakú szalagtelek. A beépített ingatlanok mérete 8 x 10 m és 15 x 35 m között változik. A telkek méretét két tényező határozta meg alapvetően: a kialakítás időpontja és térbeli elhelyezkedése. Jól megfigyelhetően az átlagosnál nagyobbak a Kő-hegy beépítésének első periódusaiban, — még minden bizonnyal a XVIII. században —, kimért telkek (a mai Bor és Présház utca keleti szakaszán, valamint a Kőfejtő és Kökapu utcában). Ugyanakkor a hegy lábától felfelé haladva, az egyre meredekebb lejtőn kialakított telkek mérete fokozatosan csökken. Feltételezhető, hogy a nehezebben elérhető, kedvezőtlen fekvésű, meredek vagy sziklás területeket eredetileg is kevésbé módos rétegek vették birtokba, szerény anyagi eszközeinek megfelelően kisebb pincehelyekhez jutván.

A térképen feltüntetett épületek döntő többsége minden bizonnyal présház lehetett. Erre vall maga a jellegzetes, a telkek utcavonalát közel zárt sorúan kitöltő beépítés, valamint a présházból nyíló pincelejáratok térképen való jelölése. A terepadottságokhoz ésszerűen alkalmazkodva hagyományosan az utak északi, hegyfelőli oldalát építették be. Ez a jellegzetesség számos átalakítás, új építkezés ellenére mindmáig fennmaradt.

Az általában 1: 1,5 oldalarányú, téglány alaprajzú présházak közel kitöltik a szalagtelkek homlokvonalát, két szomszédos épület között csak a vízelvezetést és a karbantartást szolgáló keskeny zugot hagyva. A fésűs beépítést színesítik az útkanyarulatokban itt-ott még ma is fellelhető fűrészfogas szakaszok.

Az Ostor utca és a Kőszirt utca közötti településrész — a topográfiai adottságok következtében — kusza halmaz. Magában a mai Kőszirt utcában a XX. sz. első felében még alig állt épület, az ingatlanokat a térképen felépítmény nélküli pincehelyként tüntették fel.



16. ábra: A Kő-hegy a kápolnával
forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv

A kerítetlen telkek présház mögötti, hátsó részét jószerivel elfoglalták az épített pincék földtakarásos dongaboltozatai. A Kő-hegyről készített század eleji felvételeken jól látszanak a művelésre alkalmatlan, fűvel benőtt földhalmok. Ezek a jellegzetes terepformák mára kevés kivétellel eltűntek. A telkek hátsó

részét hasznos terület nyerése érdekében részben feltöltötték, részben teraszosították, gyümölcsfákkal, szőlővel ültették be. Az elmúlt évtizedek során számos szakaszon — például a Bor utcában — az utak szintjét is megemelték, sajnálatosan felgyorsítva ezzel a régi épületek szigeteletlen falainak átnedvesedését.

A hagyományos prэшázak

Az egykori prэшázak döntő többségét többé-kevésbé már átalakították, néhány, még homlokzatilag érintetlen épület kivételével, mint amilyen a Kőkapu u. 12., Kőhíd u. 16. és 24. sz.

A prэшázba befelé nyíló, kétszárnyú ajtó vezet. A nyílás félkörív, szegmensív vagy kosárgörbe záródású, újabban egyenes áthidalást is alkalmaztak. Az íves bejárat többnyire kőkeretes, díszítőmotívumként kiemelt, esetenként felirattal is ellátott zárókővel. A nagyobb prэшázakba lovaskocsival is behajthattak, amit a kerékvetők megléte igazol.

A téglány alaprajzú, döngölt föld padozatú terem valamelyik utcai sarkából néhány lépcsőfokkal kiemelt szobácskát: "Stübchen"-t választottak le. Ez a padlózott, asztallal, padokkal, falitékával kellemesen berendezett helyiség volt a férfiember kvaterkázó helye. Hideg napokon kisméretű öntöttvas kálybával, ú.n. Jancsi-kályhával fűtötték. A kéményt úgy alakították ki, hogy az a pálinkafőző vagy borpárló berendezés füstjét, gőzeit is elvezesse.

A tulajdonképpeni prэшáz egyterű, nagy bevilágú helyiség, az ivóval szemkötti oldalon elhelyezett présekkel, a szőlő-és bortermelés egyéb eszközeivel. A törkölyt a padlóba süllyesztett tartályban tárolták.

A pincébe az esetek többségében a bejáratnál szemben kialakított egykarú, egyenes kőlépcső vezet. Ritka kivételként a Bor u. 18. sz. alatti széles prэшázból nem egy, hanem két pince nyílik.

A lépcsők hosszát nyilvánvalóan a leküzdendő szintkülönbség határozta meg. Előfordult, hogy a prэшáz terébe túlságosan benyúló lejáratot a padló síkjába fektetett külön ajtóval fedték.

A padlás széna, kukorica és más termények tárolására szolgált. Ajtaja általában a hegyfelőli oldalon, a pince feletti halomról nyílt, de az utcai oromfalban is kialakíthatták. A padlástér belső megközelítésére létra szolgált.



17. ábra: Pincesor 1946 előtt

forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv

A szerkezeti falak a szakirodalom szerint a pince létesítésénél kibányászott, durván alakított kövekből készülhettek, a bejárt helyszíneken a szabályos, fűrészelt sóskúti mészkőtömbök alkalmazása általános. Válaszfalakat égetett téglából és vályogból is készítettek.

A préház tere felett felső deszkaborítású, hagyományos pórfödém készült, a bárdolt gerendákat nagy fesztáv esetén mestergerendával is alátámasztották.

A megvizsgált néhány tető fedélszéke kétállószerű, derékszelemen, hagyományos ácsszerkezet. Héjalásként kettős hódfarkú cserépfedés készült.

A nyílászárók közül a legfontosabb a préház ajtaja. A szárnyak legalább 1 hüvelyk vastag, 20-30 cm széles gyalult fenyődeszkából készültek, a hevederekre kovácszegekkel erősítve.

Külső felületüket régebben vaslemezzel borították a fokozott tűz- illetve vagyonvédelem érdekében. Más esetekben az utca felé keretbetétes faborítást készítettek, egyszerű vagy összetettebb (pl. a kedvelt napsugaras) mintázattal, kézi kovácsolású vasalatokkal, alkalmanként rátét díszítéssel.

Az ablakok egyszerű, igénytelen szerkezetek. Az üvegezett szárnyak befelé nyílnak, a külső réteg vas-spaletta, tömör vagy zsalus kialakítású deszkaszárny.

A falak kívül-belül durván vakoltak és meszeltek. Az utcai homlokzaton a durva, esetenként hóbörcsös vakolatmezőket simított kertezésbe foglalták. Ezek és a hasonló nyíláskeretezések legtöbbször fehérre meszeltek, maga a fal pedig fehér, okkerszínű, vöröses vagy szürke.

Az építés vagy a nagyobb felújítás időpontját, az építetők monogramját vakolatemplémán vagy ritkábban kőtáblán örökítették meg.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a Kő-hegy oldalának préházsorát a budaörsi polgárok a XVIII-XIX. században létesítették. Az adott rendeltetésnek megfelelő, célszerűen kialakított házakat tartós anyagokból, igényes iparosmunkával építették, egyszerű tömeggel, harmónikus homlokzati arányokkal.

A Kő-hegy pincéi

A Kő-hegy pincerendszerének kiépítését a német nemzetiségű telepesek már a XVIII. század derekán megkezdték.

A területről készült felmérés (GeoTeszt Kft., 1998.) ma is meglévő, illetve megszüntetett vagy legalább is feltételezett pincét jelez mindazokon a helyeken, ahol a XVIII. századi térképek tanúsága szerint az első préházak álltak.

A pincék jellemzően egyenes tengelyű alaprajzi kialakításúak. Kisebb hányaduk a hegyoldalba vagy meredek partfalba vájt pince — ilyenek lehettek egykor a Kőszirt utcában, és fellelhetők ma is a terület egyes pontjain (Nefelejcs u. 13., Kőkapu u. 1695 / 1.). A jóval elterjedtebb épített pince kialakítása úgy történt, hogy a lejtőtörmeléket nyílt munkatér kialakításával távolították el, megépítették a pince falait és boltozatát, majd erre a szerkezetre visszatöltötték a kitermelt földet, törmeléket.

Falazóanyagként a helyben kitermelt, faragatlan mészkövet, gyakrabban szabályos méretű sóskúti mészkőtömböket vagy égetett téglát használtak. Az általában félköríves dongaboltozatok ugyancsak téglából vagy sóskúti blokkokból készültek.

A pincék padozata döngölt föld. A hordókat kötömbökre helyezett ászokgerendákon tartják. A megfelelő légcserét szellőzőkürtők biztosítják, melyek kőből faragott fejezetben végződnek a terepszint felett.

Átlagos geometriai méretek (a GeoTeszt Kft. felmérése alapján)

hosszuk: 11 m (2,50-33,60 m)

szelvényük szélessége: 2,4 m (1,4-5,1 m)

magassága: 2,3 m (1,75-4,0 m)

átlagos szelvényterület: 7,4 m

főte feletti földtakarás: 1,5-9,0 m

A pincék használata

Eredeti rendeltetésre — bortárolásra — ma már csak néhány pincét használnak. A II. világháborút követően a terület lakóövezetté válásával ahogy a présházakba vagy azok helyére lakások kerültek, a hajdani borospincék is sorra feleslegessé váltak, vagy jobb esetben új, másodlagos felhasználást nyertek. Számos pincét a kőanyag kinyerése érdekében részben, vagy egészben elbontottak, másokat elfalaztak, beomlasztottak.

A megmaradt pincék között akad raktár, tüzelőtároló, kazánház és gombatermesztő hely (a Présház u. 8. sz. alatt).

A határkövek

Pest városának határán már a 18. században is álltak határkövek. A ma is megtalálható legrégebbiek egyike 1738-ban került Pest és Keresztúr határára. A 19. század első felében Pest akkori teljes határvonalát megjelölték ilyen határjelekkel; ezek teljes száma 100 volt. 1863-ból ismerünk budai határköveket is. Pest, Buda és Óbuda egyesítése (1873) után, 1878 és 1882 között került sor Budapest akkori Duna-jobbparti határvonalának megjelölésére. Ennek során (101-től 325-ig számozott) 225 határkövet helyeztek el, amelyek közül (1880-ban és 1882-ben) összesen 32 darab került Budapest és Budaörs határára. A jelek sóskúti mészkőből készültek; méretük 50×50×200 cm, súlyuk 1,2-1,4 tonna. A kőhasábokból eredetileg 120-140 cm került a terepszint fölé. A kövek föld alatt maradó részének felületét csak elnagyoltan munkálták meg, a föld feletti részét viszont simára képezték ki, és élszedéssel alakították ki. A kövek legfelső 3 cm-es darabját hengeresre faragták. A határköveknek a Budapest felőli oldalára a határpont számát valamint a Budapest főváros feliratot és az elhelyezés évszámát, a szomszédos község felőli oldalra pedig a határos településnek a nevét (esetünkben a Budaörs feliratot) vésték fel. Budapest akkori teljes területének 1932-ben elkezdett részletes felmérésekor némelyik határkő tetejébe egy fémlapot vagy fémcsapot illesztettek, és ezeket a határjeleket a továbbiakban háromszögelési pontként is használták. Ilyenkor a kő (harmadik) oldalára a HP (háromszögelési pont) betűket és az évszámot (1933) is felvésték. Némelyik határkőbe az ugyanezekben az években végzett városi szintezéskor magassági jelet, vagyis egy szintezési tárcsát is rögzítettek. Budapest és Budaörs közös határvonala a 239. számú határkőtől a 271. számúig tart. Megemlítendő, hogy a vonal egyik töréspontja (a 241. számú) nem kőhasábbal van megjelölve; ez a határpont azonos a Buda 1871. évben kezdődött felméréséhez végzett háromszögelés vasoszloppal megjelölt XXXVI. számú pontjával.

/Noéh Ferenc rövid tanulmánya/

Az elmúlt több, mint egy évszázadban a környezetszennyezés, a kipufogógázok, kifagyás és a szándékos rongálások károsították őket, számos határkövet pedig építkezések során vittek el ismeretlen helyre. Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala tájékoztatása szerint a határkövek állami tulajdonban vannak, de nem kaptak védelmet. A Földhivatal támogatja a határkövek helyi védelmét amelyhez a Földmérési és Távérzékelési Intézet szakmai támogatást nyújthat. Budaörs számára így lehetőség nyílik, hogy a szomszédos önkormányzatokkal közösen védje határköveit.

I.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében.

A település területhasználatának és területi állapotának kontextusában megállapítható, hogy nincs jelentős anomália vagy kirívó ellentmondás a védett örökségi értékek és a kapcsolódó rendeltetések között. Mindez igazolást nyer az értéktárban rögzített megállapításokkal.

A Város jelentős építészeti értékének megőrzése, fenntartása kiemelt feladatot jelent az Önkormányzat számára, hiszen a legtöbb esetben a jelentősen elhanyagolt állapotban lévő épületek felújításai csak nagymértékű anyagi ráfordítással valósíthatóak meg. Ennek egy egyszerűbb formája, ha önkormányzati tulajdonban lévő védett épületállományról van szó, hiszen a Város vezetése elkötelezett híve a múlt értékeinek megőrzésében. Sokkal komplexebb a feladat, egy magántulajdonban lévő helyi védett épület megújításának esetében, mert sokszor annak elbontás utáni újbóli megépítése kevesebb anyagi ráfordításból is megoldható lenne. Ennek tipikus példája a régi pincék megújításának kérdésköre, hiszen legtöbb esetben funkcióváltás is történik (borospincéből lakó rendeltetés, legjobb példa amikor a régi pince funkció is megmarad) a rekonstrukció során, ekkor a régi szerkezetek megőrzése és felújításai nem kis feladat elé állítják mind a Tervezőket, mind a Beruházókat. Ezen problémakört felismerve az Önkormányzat pályázati rendszert működtetésével nyújt anyagi támogatást a helyi védett épületek felújításának megkönnyítésére. A pályázat eredményességének „mutatói” a Városban felújított védett épületek, melyek a település arculatának ékkövei.

II. ÉRTÉKLELTÁR¹²

Mellékletek:

- 5. Összefoglaló helyszínrajz
- 6. Adatlapok

¹² 1. forrás: Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004 (V.25) ÖKT rendeletének felülvizsgálata, Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására, Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Örökségvédelmi Központ 2012.

III. RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ HATÁSVIZSGÁLATTAL

III.1. Vizsgálat

A régészeti örökség vizsgálatát Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság (1146 Budapest, Hermina út 17.) megbízásából a Budaörs Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Városfejlesztési Stratégiájának (IVS) teljes felülvizsgálatához szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészenek elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a kulturális örökség védelméről szóló 199/2014. (VIII. 1.) Korm. Rendelet értelmében a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban található adatokat, valamint az ide vonatkozó szakirodalmat vettük alapul.

III.2. Történeti leírás- régészeti örökség

Budaörs a Budai-hegység Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi fennsík között fekszik a Budaörsi medencében. Emberi megtelepedés szempontjából a Budaörsi medence fő meghatározó eleme a rajta nyugatról keletre áthaladó Hosszúréti patak, az ebbe északról csatlakozó Budaörsi árok és még számos kisebb vízfolyás.

A város területének történetére vonatkozó szórványos adatok a XIX. század elejétől ismertek a Magyar Nemzeti Múzeum nyilvántartásából. Nagyjából a XX. század közepéig az okleveles adatokon kívül csak ezekre a lelet-beszolgáltatásokkal kapcsolatos adatokra lehetett támaszkodni. 1954-ben, majd a 60-as években végzett néhány leletmentés eredményei megalapozták azt a feltevést, hogy jelentős őskori és római kori emlékekkel lehet számolni a város területén. A módszeres kutatás kezdetét jelentette a Magyarország régészeti topográfiája elkészítéséhez végzett terepbejárás, mely először tett kísérletet a régészeti lelőhelyek felderítésére. Az 1986-ban megjelent munkában 13 lelőhelyet rögzítettek. A 90-es évektől elindult nagyberuházásokhoz köthető megelőző feltárások egyrészt igazolták a régészeti topográfia megállapításait, másrészt további 4 lelőhelyet eredményeztek.

Jelenlegi ismereteink alapján a Budaörsi medencében kb. i.e. 5400-4700 közötti időktől kezdve szinte folyamatosan találkozhatunk az emberi megtelepedés nyomaival.

Kőkor

Ásatások során két lelőhelyről is előkerültek a neolitikus korszak középső szakaszában itt megtelepedett földművelő- állattenyésztő népek leletei, melyek az Alföldi vonaldíszes kultúra zselizi csoportjába sorolhatóak. (i.e. 5400-4700). A kiterjedt felületű ásatások felszínre hozták a korszak felszíni gerendavázát, nagyméretű téglalap alakú házait.

Őket követte az újkőkori késői szakaszában a lengyeli kultúrához tartozó népesség (i.e. 4700-4000). A számos tároló gödör és szemétködör mellett feltárták az ekkor élt emberek majdnem szögletes, mintegy 5x5 méteres agyagpadlójú házainak maradványait is.

Az ásatást végző régész megállapítása szerint a két korszak emlékeinek elhelyezkedéséből arra lehet következtetni, hogy az élet itt folyamatos volt.

Rézkor

Budaörs területéről kora-rézkori leleteket nem ismerünk, de annál jelentősebb a késő rézkori jelenlét. A péceli (badeni) kultúrához (i.e. 3400-2900) tartozó népcsoportok telepe került elő a Kamaraerdei raktárbázis építését megelőző régészeti feltárás során. A dombtetőre épült telepen nagyméretű négyszög alakú, földbe mélyített, kemencével ellátott lakóházai mellett szemetesgödrök, tároló vermek, anyagnyerő gödrök feltárása történt meg, a házak között néhány zsugorított csontvázzal. A telephez tartozó temetőt még nem sikerült megtalálni.

Bronzkor

A korai bronzkor makói kultúrába sorolt csoportját a Budaörsi repülőtéren talált edénytöredékek képviselik. A legelterjedtebb bronzkori kultúra, a középső bronzkor vatyai műveltségének (i.e. 1800-1600) számos lelőhelye található a város területén. A nyílt telep és temető mellett- a Kálvária dombon, a repülőtér környékén, Budakeszi árok mentén kerültek elő telep és temetkezés-maradványok,- a korszakra jellemző erősített telep is megtalálható itt. Az árokkal kerített földvár a Hosszúréti árok felett emelkedő meredek oldalú dombon található.

A következő korszakban a késő bronzkor (i.e. 1500-800) kultúrái közül az urnamezős kultúra népe, mely jellegzetes temetkezési szokásáról kapta nevét, telepedett meg a Budaörsi medencében. Telepének és temetőjének egy- egy részletét is feltárták Budaörsön.

Vaskor

A Budaörs történetét kutató régész (Ottományi Katalin) megállapításai szerint az utóbb említett késő bronzkori telep élete tovább folytatódott a kora vaskori (i.e. I. évezred) Hallstatt-periódushoz tartozó népesség megjelenése után is.

A kora vaskori leletek a korszakot datáló edénytöredékeket tartalmazó gödrökből kerültek elő.

A késő vaskorban (i.e.IV. század) első évtizedeiben a Dunántúlon megjelenő kelták Budaörsön feltárt telepéhez hasonlóan jelenleg még keveset ismerünk. Talán a Csepel szigeti szennyvíztisztító területén az utóbbi évtizedben feltárt település hasonló ehhez. De jelentőségét nemcsak ez adja. Inkább az, hogy az eraviszkuszokhoz köthető i.e. I. századtól datálható telep párhuzamosan élt a római foglалás után is. „A telepen élő gazdagabb kelták már a római hódítás előtt kereskedtek a rómaiakkal, az Augusztus-kori, kb. i.e.20-ból származó import terra sigillata edények és érmek tanúsága szerint. Ez az eraviszkusz őslakosság megérte a római foglалást, s helyben maradv a római népességbe.”

Az i.sz. I. században életmódjukban, kerámiájukban tovább éltek a korábbi jellegzetességek.

Római kor

A római korban (i.sz. I- IV. sz.) Budaörs végig lakott volt. Aquincumhoz, Pannonia székhelyéhez való közelsége meghatározó jelentőségű. Itt futhatott az Aquincumból (Óbuda) Florianán (Csákvár) keresztül Savariába (Szombathely) vezető út, melynek vonalát villák, temetkezések sora jelzi. „A Kamaraerdei dűlőben egy római vidéki telep alakult ki a korábbi kelta telep folytatásaként...A telep élete folyamatos volt az i.e. I. század végétől a római foglалás után is. A kora római telep félig földbe mélyített házaiban bennszülött kelták éltek a leletanyag alapján a II. század végéig.”

A markomann háborúk során elpusztult telepet a III. században kőből építették újjá. Bár találtak II. századi kőépítményeket is, de ez a III. századtól jellemző, aztán végig a IV. századig az időnként elpusztuló, majd

újjáépülő telep házainak tekintélyes maradványait tárták fel. A falu, azaz „vicus” városias elrendezettséget mutató civil település volt, ahol számos gazdag polgár rendelkezett birtokkal. A település neve „Vicus Teuto” volt, (ókori nevét egy feliratos oltárkőről azonosították), mely az Aquincumba vezető egyik belső kereskedelmi út mentén feküdt, és része az Aquincum környéki településhálózatnak, ahol mind a városi tisztségviselők, mind a limes menti táborok veterán katonái szívesen telepedtek le.

A település temetőjének 466 sírját is sikerült feltárni.

Népvándorlás kor, Avar kor

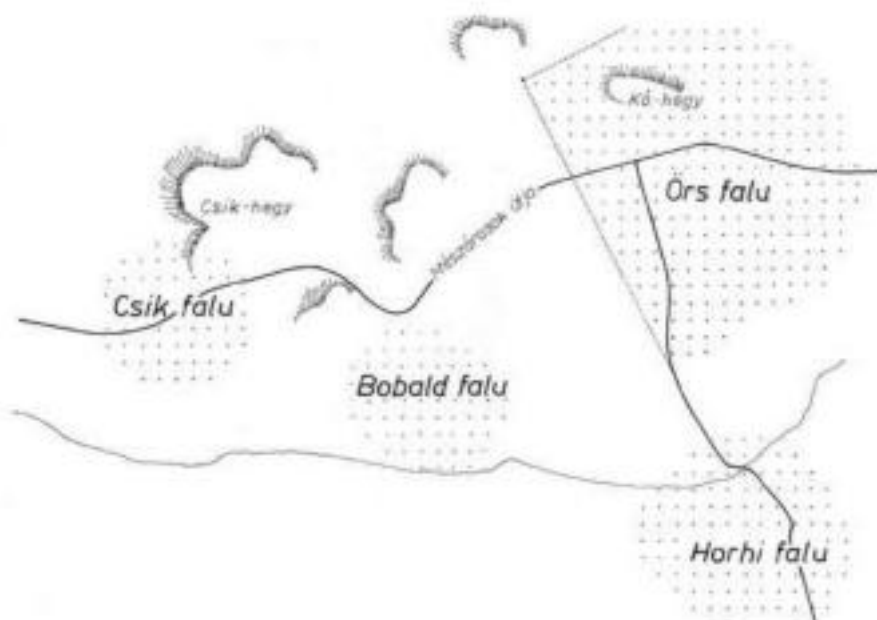
A népvándorlás kori avar népesség (i.sz. 568-670) emlékei szórványosan előkerültek a Kamaraerdő dűlőn, valamint temetőjüket feltárták a modern bevásárlóközpontok alatt is. A sírok leletanyaga arra utal, hogy itt az avarok tartós megtelepedésével kell számolni még akkor is, ha jelenleg telepük maradványai nem ismertek.

Honfoglalás kor

Budaörs több pontján szórványosan kerültek elő honfoglalás kori sírok a Csap utcából, vagy a Naphegy utcában, Károly király út 13. alatt, valamint a kamaraerdei római kori település temetőjénél tártak fel temetőrészletet. A honfoglaló törzsek közül a kabar Örs nevű törzshöz kapcsolható első leletek a X. század első feléből származó gazdag mellékletes katonasír és többnyire melléklet nélküli sírok csoportja jelzi ezt a korai megtelepedést.

Középkor

A mai Budaörs területén a középkorban okleveles adatok alapján 4 település élt. Örs, Csik, Horhi és Bobald. Elhelyezkedésükre jó támpontot az a helyszínrajz, melyet Vándor Andrásné rajzolt meg az ismert Árpád-kori, középkori leletek alapján.



A négy faluból három a középkori Budára vezető Mészárosok útja mentén települt, a negyedik pedig a Hosszúrét árok partjáról emelkedő dombra futott fel a mai Kamaraerdő területén.

A legkevesebbet Bobald faluról tudunk. Ennek neve egy 1348-es oklevélben maradt fenn, de 1559-ben még létezett, mert ekkor egy török összeírás említi. Jelenlegi kutatás egy, a Törökugrató környékén feltárt településmaradvánnyal azonosítja.

Budaörs nevében is fennmaradt Árpád-kori és későközépkori települése Örs falu. Örs neve vagy törzsnévből vagy puszta személynévből keletkezett.

A királyi kápolna eredetű temploma igen gyakran szerepel az oklevelekben. 1236-ban IV. Béla a kelenföldi Szent Gellért egyházat a hozzátartozó Szent Márton és a sasadi Szent András kápolnával együtt a bélakúti cisztercita monostornak adta. 1265-ben a veszprémi püspök ez ellen tiltakozott. 1269-ben a király visszaadta az örsi templomot a veszprémi püspökségnek. 1295-ben a veszprémi püspök az örsi tizedet is bérbe adja. 1296-ban Pál örsi plébános több más plébánossal együtt igazolja, hogy a királyi és királynéi egyházak és kápolnák dézsmája az esztergomi érseket illeti. 1318-ban a veszprémi püspök ez ellen tiltakozott, ezzel kezdetét vette a század végéig tartó per a sasadi, örsi és csiki tizedek miatt. Az 1332-1337. évi pápai tizedjegyzék Örsöt 20 marka jövedelemmel az esztergomi főegyházmegyénél sorolja fel. 1390-ben Zsigmond a sasadi és örsi plébánia kegyuraságát az esztergomi káptalannak adományozta, ezt a pápa több ízben megerősítette. A középkori templom alapfalai 1795-ben még láthatóak voltak, köveit a török időkben Budára vitték. A XVIII. század elején talán középkori alapokon épült fel az 1801-ben kibővített templom.

Jóllehet a topográfiai munkában is csak valószínűsítik, hogy a jelenlegi római katolikus templom elődje lehetett Örs Árpád-kori temploma, mert maradványait eddig nem tárták fel, de arra vonatkozóan, hogy középkori előzményei vannak a templomnak, bizonyítékként fogadhatjuk el az első katonai felmérés XVIII. század végi ábrázolását, melyen a templom egy ovális kerítőfallal van övezve. Ez a kerítőfal a templom körüli temetőt határolhatja, melyről a helytörténeti munkák is megemlékeznek. Egy 1780-as egyházlátogatás jegyzőkönyvében található adat szerint a templomot egy temető vette körül, amelyet 1775-től már nem használtak. Ez országsszerte tipikus képe egy középkortól használt templomnak, ahol a templom körüli temetőt folyamatosan használták. A tisztán az újkorban alapított templomok esetében a templom körül már rendelet tiltotta a temetkezést. (Ugyanakkor találunk rá példát, hogy az Árpád-kori templom helyén újjáépülő újkori templom körül egészen a XX. század első feléig is temetkeztek.)



Örs falu leírásánál az oklevelekben vele együtt sűrűn emlegetett Csík falu is Árpád kori eredetű, sorsa ugyancsak a török hódoltság alatti elnéptelenedés.

Helyét a Mester Edit által 2002-ben a Törökugratót nyugatról határoló széles Budakeszi-árokban, a Muskátli utca melletti területen végzett ásatás hitelesítette. A Csiki-pataknak is nevezett vízfolyás két partján terült el a falu, melynek leírását Mester Edittől vettük:

„Csík falu kora Árpád-kori településként, hajdan egyike volt a Buda környéki szőlőtermő falvaknak. Első adata 1296-ból való, a helység templomára vonatkozik, mely akárcsak Örsé, jóval korábbi alapítású a reá vonatkozó első írásos emlék dátumánál... A község életét a szőlőn kívül alapvetően befolyásolta, hogy keresztülhaladt rajta a Mészárosok útja, amely a középkori Magyarország legfontosabb kereskedelmi útvonala volt....Csík falut 1546-ban már pusztaként írták össze, és már nem is települt újjá.”

Csik falu temploma kora Árpád-kori, királyi alapítású kápolna volt. Jóllehet az első oklevél 1296-es keltezésű, de ebben az akkori plébános a kápolna régi jogainak visszaszerzéséért folyamodik, tehát a templomot jóval korábban építhették. Jelenleg a templom pontos helyét nem ismerjük, a Szűz Mária tiszteletére szentelt templom alapfalai az 1725-ben készült templom-öszeírás szerint még látszottak, de köveit korábban a török Budára szállíttatta.

A negyedik falu, Horhi, melynek hitelesítő ásatása révén a helyét is ismerjük. Horhi (Horhy) a középkorban virágzó település volt, a mai Kamaraerdő területén, a Hosszúréti-árok déli oldalán emelkedő domboldalon. Első okleveles említése egy birtokperrel kapcsolatban 1300-ból való. Templomának első említése 1334-ből való, titulását nem ismerjük. Alapfalait sem találták még meg. A település korai temetőjét, középkori földobjektumokat tártak fel eddig.



Horhi(y) faluban a XVI. század elején már egy nemesi kúriát is említenek. Budaörs 1766-ban készült térképén ezen a részen egy „Rudera Castelli” romot említenek, mely valószínűleg a kúria maradványa volt. A falu a XVI. században pusztult el.

Szakirodalom

- Pest megye régészeti topográfiája: a budai és szentendrei járás. *Magyarország régészeti topográfiája 7. kötet* Akadémiai Kiadó, Budapest 1986.
- Tari Edit: Pest megye középkori templomai *Studia Comitatus* 27. Szentendre 2000.
- Ottományi Katalin: Budaörs, IKEA áruház Régészeti kutatások Magyarországon 1998. 130. oldal
- Ottományi Katalin: Budaörs, Frank-tanya (Kamaraerdei dűlő) Régészeti kutatások Magyarországon 2002. 185-187. oldal
- Mester Edit: Muskátli utca Régészeti kutatások Magyarországon 2002. 187. oldal
- Ottományi Katalin: Budaörs, Kamaraerdei dűlő Régészeti kutatások Magyarországon 2003. 167-170. oldal
- Ottományi Katalin: Budaörs, Károly király út 13. Régészeti kutatások Magyarországon 2008. 155. oldal
- Ottományi Katalin: Budaörs, Harkály utca 20. Régészeti kutatások Magyarországon 2008. 155. oldal
- Stibrányi Máté: Budaörs, Csíki-hegy alja Régészeti kutatások Magyarországon 2009. 153. oldal
- Tankó Károly: Budaörs, Belterület Régészeti kutatások Magyarországon 2010. 186. oldal
- Mester Edit- Filipszky István: Budaörs múltja a régészeti leletek tükrében. Állandó kiállítás a gr. Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtárban Budaörs 1998.
- Dr. Ottományi Katalin –dr. Mester Edit- Mráv Zsolt: Antik gyökereink Budaörs múltja a régészeti leletek fényében Budaörs 2005.
- Filipszky István: Elfeledett évszázadok Budaörs 2000.
- Római vicus Budaörsön szerk. Ottományi Katalin *Archaeolingua*
- Bártfai Szabó László: Pest megye történetének okleveles emlékei (1002-1599) Bp. 1938.

III.3. Védettségek: területi és egyedi

Budaörs területén egyedi régészeti védelem alatt álló (jogszabályi határozattal védetté nyilvánított terület) ingatlan nem található.

Budaörs területén az alábbi táblázatban összefoglalt, a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek találhatóak, melyek nyilvántartott régészeti lelőhelyként 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt állnak

Sor-szám	Lelőhely azonosító	cím	hrsz	Lelőhely jellege
1	10081	Csiki puszta	7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7678, 10316, 10317, 7626, 7627, 7628, 7629, 7630, 7637, 7642, 7643, 7644, 7645, 7646, 7647, 7648, 7649, 7650, 7651, 7652, 7653, 7654, 7655, 7661, 7662, 7663, 7664, 7665, 7666, 7667, 7595, 7596, 7597, 7598, 7599, 7621, 7622, 7623, 7624, 7625, 083/5, 7641, 7631, 7584, 7572, 7571, 7619, 7659, 7657, 7602, 7570, 7656, 7569, 7568, 7592, 7600, 083/6, 7660, 7601, 7620, 7594, 7593	(MRT 5/1) Árpád kori, középkori település (Csik falu) (MRT=Magyar Régészeti Topográfia)
2	10082	Kamaraerdő-dűlő	4009/3, 4010, 4012, 4016, 4020/5, 4011/1, 4013, 4014/8, 4014/6, 4014/5, 4011/2, 097/120, 097/1, 097/125, 097/123, 097/122, 097/121, 097/124, 4020/80, 096, 095/20, 4007/2, 4009/1, 4008	(MRT 5/2) Neolit,(dunántúli vonaldíszes kultúra-zseliz csoport telepe, lengyeli kultúra telepe, La Tene (kelta-vaskor) telep, éremlelet, római villagazdaság, vicus
3	10083	Csiki-szőlők	4134/25, 4134/29, 4134/26, 4147	(MRT 5/3) Római kori, Árpád kori telep
4	10084	Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	7028, 7029, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039/1, 7055, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7023/1, 7023/2, 7025, 7026/1, 7026/3, 7026/4, 7026/5, 7027, 7084, 10707, 10706, 7067, 7062, 7072, 7086, 7085, 7076, 7079, 7075, 7066, 7065, 7064, 7063, 7054, 7051, 7052, 7050, 7049, 10703, 7041, 7040/1, 10701, 10702, 10705, 10699, 10698, 10704, 10700, 7022, 3703/7, 7045/2, 7047, 7048, 3504/2, 3505, 3509/1, 3510, 7046, 7045/1, 7044, 3504/3, 3703/4, 3508, 3504/7, 3703/5, 3515, 3522, 3511, 3512, 7043, 3703/3, 3703/8, 3523/2, 3518, 3506/2, 3506/6, 3519, 3520, 3521, 3509/2, 4001/13, 3517, 3504/4, 3504/5, 4005/9, 7039/2, 7040/2, 4005/6, 3504/1, 7042, 4005/5, 3504/8, 4001/3, 4003/1, 3703/2, 3703/6, 3702, 3504/6	(MRT 5/4) Bronzkori telep
5	10085	Kálvária-domb	1481, 1533/1, 1065/1, 1477, 1479, 1480, 1478, 1482, 1060/8, 1534, 1535, 1060/9, 1060/10, 1484, 1329/2	(MRT 5/5) Bronzkori telep

BUDAÖRS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
településrendezési eszközök módosításához

6	10086	Rustenwiesen	042/1, 040, 039	(MRT 5/6) Bronzkori temető, La Tene (kelta-vaskor) telep
7	10087	Csap utca 4.	1318/1, 1319/1, 1320/1, 1322/5, 1322/6, 1533/2, 1466/3, 1329/3, 1313/1, 1311/5, 1314/1, 1315/1, 1470, 1468, 1316/2, 1316/1, 1317/2, 1060/8, 1472, 1323/2, 1436/3, 1402, 1438, 1323/1, 1443, 1465/1, 1465/2, 1323/5	(MRT 5/7) Árpád kori temető
8	10088	Belterület	8457, 8510/1, 8510/2, 8508/1, 1194/12, 1194/5, 1194/11, 1194/6, 1194/7, 1194/8, 1194/13, 8512/1, 1192, 1194/14, 8510/3, 8509, 8512/2	(MRT 5/8) Vonaldíszes kultúra, Zselizi csoport (neolit) telep
9	10089	Rózsa utca 7	2439, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2450, 2426, 2429, 2434, 2440, 2428/1, 2660, 2428/2, 2427, 2425, 2684, 2685, 2683, 2446, 2438, 2456/3, 2456/4	(MRT 5/9) római kori temetkezés
10	10090	Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, HungaroFruct)	4020/80, 4021/1	(MRT 5/10) bronzkori temetkezés, római kori hamvasztásos sír
11	10091	Belterület	59/4, 109/4, 2086, 1, 63, 62, 61, 59/3, 60, 2073, 109/1, 2	(MRT 5/11) Árpád kori, középkori település (Örs falu)
12	10092	Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	7005, 7006, 7007, 7008, 10685, 10686, 10687, 10690, 10751, 3685/4, 3685/1, 3686, 3689, 3690, 3691/1, 3539/1, 3612/1, 10688, 3541, 3540, 3681/1, 3542, 7009, 10684, 7004, 4003/1	(MRT 5/12) Árpád kori, középkori település, temető (Horhy falu), római kori telep
13	10093	Kamaraerdő	7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 7108, 7109/1, 7025, 7031, 7032, 7033, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7062, 7109/2, 7064, 7063, 7461, 7413, 7414, 7415, 7408/3, 7409, 7410, 7412, 7408/2	(MRT 5/13) középkori épületmaradvány
14	62742	Csiki-hegy alja	028	Római kori kőemlék
15	11911	Fekete-dűlő	3301/8, 3301/26, 3301/28, 3301/1, 3301/25, 3301/24, 3301/27, 10300/19, 10300/24, 10304/2, 10300/6, 10306, 10313, 10305/4, 10300/34, 10300/28, 10300/8, 10300/27, 10311, 10309, 10312, 10300/33, 10304/1, 10305/3, 3301/32, 3301/31, 3309/2, 3309/3, 3301/22, 3305/4, 3309/5, 3301/3, 3305/3, 3309/1, 3309/4, 3301/18, 3301/9, 3301/13, 3301/12, 3329/1, 3328, 3329/4, 3325, 3324, 3301/11, 3323, 3326, 3302/1, 3302/3, 3302/2, 3301/10, 3330/2, 3330/1, 3331, 3329/3, 3334, 3329/5, 4302, 4301, 7001, 7005, 7006, 7018, 7004, 7003, 7007, 7002, 030/19, 032/2, 030/18, 027/3, 032/4	Középkori, bronzkori, római település
16	11932	Fekete-dűlő	10317, 10313, 10311, 10315, 10314	Középkori, bronzkori, római település
17	11938	Pistáli-dűlő	10720, 10716, 10715, 10717, 10718, 10751, 7341, 7385, 7384, 7383, 7339, 7340, 7387, 7386	Középkori épület, római kori, őskori telep

III.4. Az örökségi értékek elemzése

Budaörs területén 17 régészeti lelőhely található, melyekről konkrét régészeti adatokat ismerünk lelet-beszolgáltatás, leletmentés, vagy régészeti feltárás útján, így bekerültek a hatósági nyilvántartásba. Ezek az őskortól a középkorig terjedő időszakot ölelik fel. Ugyanakkor nem szabad figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy számos olyan lelőhely létezhet, melyekről objektív okok miatt nincs jelenleg tudomásunk. Egy ilyen alapvető ok például a temetők természetéből adódik. Temetők maradványai még ideális feltételek mellett sem jelentkeznek a felszínt vizsgáló terepbejárások során. Egy-egy régészeti lelőhely lokalizálásának akadálya lehet az elfedettség is. Akár a terület növényzettel elfedett volta, akár a sűrű beépítettség az ok. Ezért Budaörs területén is figyelembe kell venni, hogy az emberi megtelepedés minden történeti korban kedvelt színterei, a patakok völgyei, illetve az azt kísérő dombhátak még számos lelőhelyet rejthetnek. Ezért a város területén található vízfolyások partjának 500-600 méteres sávjai régészeti érdekű területnek minősülnek, ahol földmunkavégzés esetén régészeti megfigyelés szükséges. A megfigyelés eredménye következtében leletmentő ásatás elvégzése is szükségessé válhat.

III.5. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

Budaörs területén számba vett régészeti lelőhelyek az 1970-es évek terepbejárásai során lettek rögzítve. Ez a szám az elmúlt két évtized régészeti feltárásai során még négy lelőhellyel gyarapodott. A már ismert lelőhelyeken beruházásokhoz kapcsolódó megelőző feltárások során a lelőhelyek kiterjedése jelentősen megnövekedett. Ennek magyarázata, hogy a földfelszíni jelenségekből nem mindig lehet meghatározni egy-egy régészeti lelőhely határait.

A megelőző feltárásoknál csak a beruházással érintett területeken folytak feltárások, tehát a környező területek még nagy számban tartalmazhatnak régészeti objektumokat.

A belterületi sűrűn beépített területekre jellemző, hogy itt nagy kiterjedésű régészeti feltárást nem végeztek. Ezeken a területeken eddig az egyes telkekhez köthető leletbejelentés vagy régészeti megfigyelés a jellemző. Mivel ezek folyamatosan igénybe vett területek nagy a veszély a régészeti rétegek sérülésére.

III.6. Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A várható ős- és népvándorlás kori, illetve honfoglalás- és középkori emlékek mind földobjektumok, melyek magával a feltárással elpusztulnak. Tudományos és történeti értéküket a leletösszefüggések, a lelő-körülmények tanulságaiból kikövetkeztethető megállapítások adják, melyek magával a feltárással, eredeti lelő-körülményeik pusztulásával megsemmisülnek. Ezért fontos szakszerű feltárásuk, és annak dokumentálása, mely után a terület felszabadul és a tervezett beruházás minden további kikötés nélkül megvalósítható.

Azt azonban fontos megjegyezni, hogy akár a belterületen, akár a külterületen végzendő bármely földmunkával járó beavatkozás a régészeti-történeti rétegeket végérvényesen megsemmisítik, ez a folyamat visszafordíthatatlan. Ezért a megelőző feltárás a régészeti lelőhelyek esetében elengedhetetlen.

III.7. Változtatási szándékok

a) Településhálózati és területhasználati, és beépítettségi változás

Budaörs város Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban a változtatási szándékok között az övezethatár, a szabályozási vonal és elővásárlási jog felülvizsgálata, közterület céljára kijelölt területek pontosítása, aktualizálása, telekrendezések, ingatlan beépítési kereteinek meghatározása szerepelnek. Az esetek döntő többségében ezek a változtatások nem terjednek ki régészeti lelőhelyekre.

Az alábbi hét esetben régészeti lelőhelyet, illetve annak közvetlen környezetét érinti a változtatás, de a változtatások jellegéből adódóan ezek régészeti érdekeket nem sértenek.

1. Kaktusz utca D-i részén található ingatlanok esetében a hatályos településrendezési eszközökben szereplő ellenmondások feloldása (III.5.)
2. Auchannál övezethatár hiba javítása (IV.3.)
3. Kamaraerdőn a Zombori utca, Pillangó utca, Kismartoni utca, Holló utca által határolt tömbben a területre övezeti jelek javítása (IV.6.)
4. Harkály utca rendezése, a közterületi kialakítás pontosítása (V.1/XXVI.)
5. Súlyom utcával párhuzamosan új út kialakítása a kijárt földút nyomvonalán (V.2/XXVI.)
6. Harkály utca – Beregszászi utca közötti Sikló utca közterületi átkötésének folytonossá tétele (V.3/XXVI.)
7. 4005/1 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonal korrekciója (V.4/XXVI.)

III.8. Hatáselemzés

a) A tervezett beavatkozás hatása a régészeti örökség elemeire (folyamatok iránya, visszafordíthatósága)

Bármely olyan földmunkával járó beavatkozás, mely a legfelső humuszréteg mélységét meghaladja, (ide tartozik nemcsak az építkezések pincetömb-kiemelése, vagy alapozása, de a csatornázás, útépítés, mezőgazdasági tevékenységek mélyebbre hatoló földmunkái) az esetleg itt található régészeti - történeti rétegeket megsemmisíti. Ez a folyamat visszafordíthatatlan.

b) Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A beépített területekkel kapcsolatban nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a modern építési technológiák mellett, amikor gépi erővel nagy tömegű földmozgatással kiterjedt felületeken változtatják meg az eredeti talajfelszínt, a történeti korszakokból származó földobjektumok előzetes feltárás, illetve megfigyelés nélkül minden jó szándék ellenére is észrevétlenül megsemmisülhetnek.

Tekintve, hogy a jelentős régészeti lelőhelyek nagy része sűrűn beépített területeken húzódik, ezeken a területeken csak a pontszerűen jelentkező esetleges bontások, és az azt követő építkezések során lehet régészeti tevékenységet (megfigyelés, leletmentés, feltárás) végezni, így elmondható, hogy általánosságban a régészeti emlékek feltárása a földmunkákkal érintett területekre szorítkozik.

Arra vonatkozóan, hogy ezekben az esetekben milyen régészeti beavatkozás szükséges, az alábbiak szerint kell eljárni:

Az esetleges beruházások során a régészeti-történeti emlékek régészeti lelőhely esetében csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Tehát földmunkával járó beavatkozások esetén megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.

Ez jelentheti azt is, hogy a konkrét beruházási szándék esetén a megvalósítási és kiviteli tervek ismeretében a gyakorlati kivitelezés folyamán egy Előzetes Régészeti Dokumentációban meg kell határozni, hogy mely területrészek érinthetnek régészeti érdekeket, és milyen régészeti beavatkozás válhat szükségessé.

A megelőző régészeti feltárás során az előkerülő emlékek az eredeti régészeti-történeti környezetük dokumentálásával adatokat szolgáltathatnak az adott korszak településszerkezetére, az adott korszakban élt emberek életmódjára.

A városban található régészeti érdekű területek esetében földmunkavégzés esetén régészeti megfigyelés szükséges. A megfigyelés eredménye következtében leletmentő ásatás elvégzése is szükségessé válhat

A temető, akár őskori, római kori, népvándorlás kori vagy középkori, magával a feltárással elpusztul. Így itt a szakszerű feltárás, dokumentálás és a leletek összegyűjtése után a terület minden gond nélkül felszabadul, és bármely tervezett beruházás megvalósítható. Az említett korszakokból származó településmaradványok földbemélyített házak, föld-faszerkezetű építmények, kemencék, gödrök a feltárás során eredeti rétegeiktől megfosztva szintén elpusztulnak.

Abban az esetben azonban, ha a római kor vagy a középkor során keletkezett jelentős épületmaradványok kerülnének elő, az emlékek sorsáról (elbonthatóság, helyszínen - eredeti helyükön – megmaradó) a feltárást végző intézmény javaslatára a hatóság dönt. Ha határozat mondja ki, hogy az előkerült régészeti emléket meg kell őrizni, akkor ezt a beruházás tervezésénél figyelembe kell venni.

Bár szorosan nem tartozik a régészeti örökségvédelemhez, említést kell tenni a 2002-es Muskátli utcai középkori falu-feltárásokhoz kapcsolódó Árpád-kori régészeti park létrehozásáról, mely Csiki Pihenőpark néven működik.

III.9. Összefoglaló

Budaörs területén 17 eddig ismert régészeti lelőhelyet tartanak nyilván. A város mai területe a középső neolitikumtól a középkor végéig gyakorlatilag lakott terület volt. A földrajzi-domborzati viszonyokból következően a patakok mentén futó sávok még abban az esetben is rejthetnek régészeti emlékeket, ha jelenleg ezek vagy az elfedettség (növényzet, épületek) vagy a lelőhely jellege (temető, sírok) miatt jelenleg nem látható. Ezeken a régészeti érdekű területeken még gyarapodhat a régészeti lelőhelyek száma.

A fentiek alapján a régészeti lelőhelyek védelmében az alábbi megállapítások, illetve előírások figyelembe vétele ajánlott:

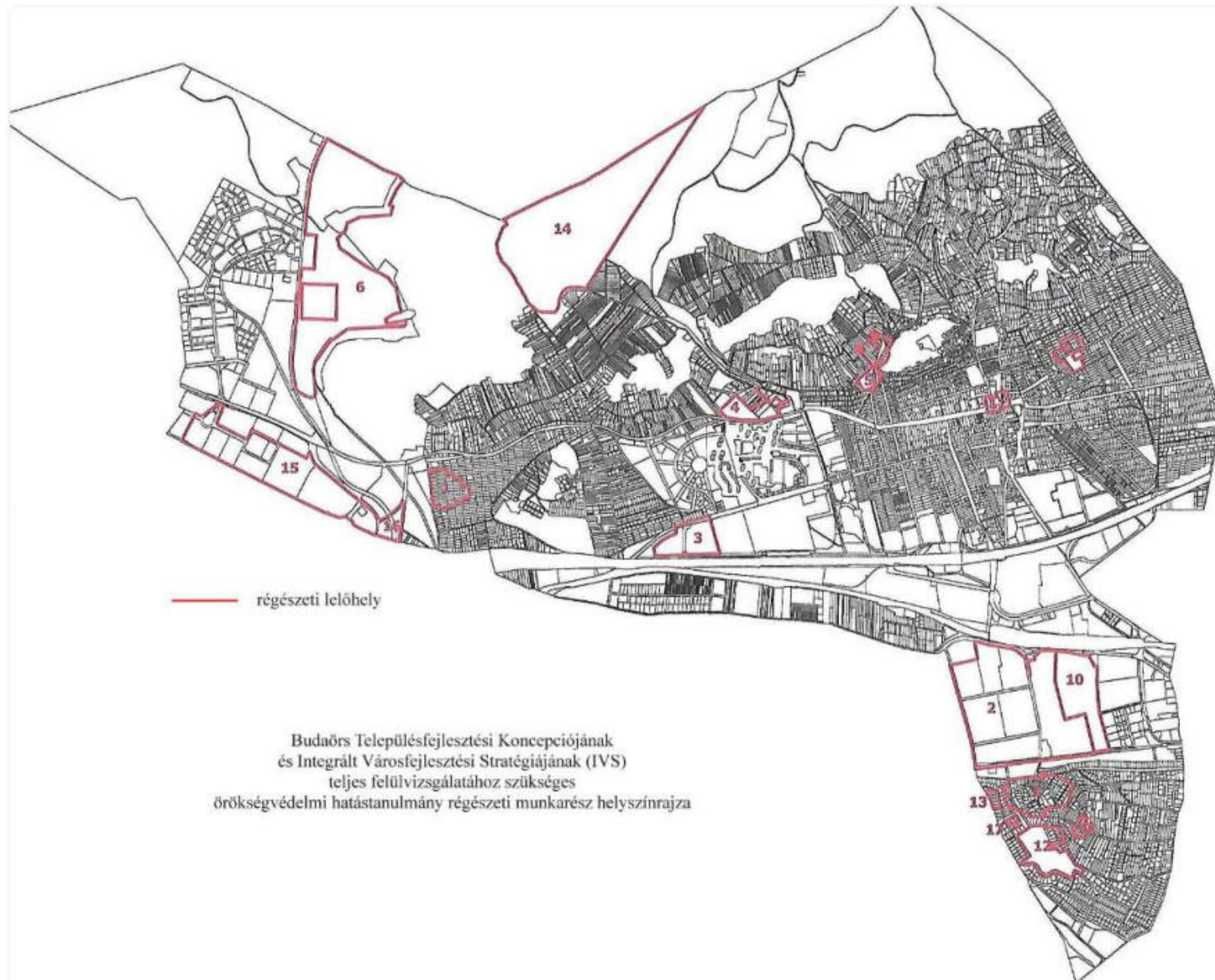
- **A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ közhiteles nyilvántartása szerinti régészeti lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján.**
- **A településfejlesztési eszközök véleményezési eljárásában szakhatóságként, a 393/2012. (XII.20.) Korm. Rendelet alapján szakigazgatási szervként a Pest megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztálya az illetékes.**
- **A városban található régészeti érdekű területek esetében földmunkavégzés esetén régészeti megfigyelés szükséges. A megfigyelés eredménye következtében leletmentő ásatás elvégzése is szükségessé válhat.**

III.10. Nyilatkozat

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 39/2015 (III.11.) Korm. Rendelet előírásai alapján az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem: szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2016. július 22.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna
szakértői azonosító: B5COGJ



IV. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK, HATÁSVIZSGÁLAT

A változások az önkormányzat 2016. december 08-i adatszolgáltatása szerint kerülnek ismertetésre.

IV.1. Komplex módosítások

Változás sorszáma	Érintett terület (hrsz), fő változástartalom	A rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, a rendezés során tervezett a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás, d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása, e) műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése.
Hatáselemzés, a változások hatásai: <ul style="list-style-type: none"> - a történeti településre, település – és tájszerkezetre, - a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 		

1.	Baross utca - szabályozási vonal és elővásárlási jog felülvizsgálata a Bretzföld utca és a Komáromi utcai szakaszon érintett hrsz: 999/1-10, 1000	c) infrastrukturális változás Utca szabályozási vonal és elővásárlási jog felülvizsgálata. A tervezett útszélesítést az önkormányzat nem kívánja megvalósítani.
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A szabályozási vonal törlése nincs hatással a kialakult településszerkezetre. A szabályozás törlésével a kialakult beépítés fennmaradhat.		
2.	BITEP portaépület, Bánki Donát utca 10342/6 hrsz-ú ingatlan beépítési kereteinek meghatározása	Pontosítás A nyugati ipari park fogadóépületének elhelyezését szolgáló magánúti terület szabályozásának pontosítása
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A hatályos szabályozás pontosítása sem a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol.		
3.	Törökbálint – Budaörs közigazgatási határ módosítás, 10359 hrsz-ú telek Törökbálinthoz csatolása	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A közigazgatási határ módosítása sem a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol; a valós településszerkezetben nem okoz változást, az érintett terület a város részévé válik, de nem újonnan tervezett területként. A változás területszervezési kérdés.		
4.	Telek nem beépíthető részének átgondolása a Séta utca felmenő szakaszán érintett hrsz: 11224, 11225, 11226/1, 11227, 11235, 11236, 11237	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás A Séta utca felmenő szakasza menti ingatlanokon a „telek nem beépíthető része” jelzés törlésre kerül, és magánút kialakítását

		javasolja a tervezet.
<p>Érinti: látványvédelemmel érintett terület, csúszásveszélyes terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, az, az építési telkek beépíthetőségét szolgálja. A terület látványvédelemmel érintett. A településképi rendelet megalkotásakor fontos szempont kell legyen, hogy a vonatkozó településképi követelmények rögzítésre kerüljenek.</p>		
5.	Kaktusz utca D-i részén található ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközökben szereplő ellenmondások feloldása érintett hrsz: 12153, 088/1-8	<p>b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás</p> <p>A településszerkezeti terven az érintett ingatlanok terület-felhasználása a jelenlegi Mk helyett Gksz-re változik, ennek oka, hogy a hatályos szabályozási terven az ingatlanok Gksz-4 építési övezeti besorolásúak.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, tekintettel arra, hogy az jogtechnikai típusú (hatályos – építési jogot keletkeztető - építési övezethez rendel megfelelő területfelhasználást).</p>		
6.	Tétényi Fennsík vízellátáshoz szükséges medence és gépház telkének kialakítása érintett hrsz: 12250 és 10357/5 - telekhatár-rendezés	<p>b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás</p> <p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A medence és gépház Zkk besorolású telken, a szomszédos, Tk területtel történő telekhatár-rendezést követően kialakult területen kerül elhelyezésre. A telkek mérete nem változik.</p>
<p>Érinti: helyi tervezett természetvédelmi terület</p> <p>A tervezett kertvárosias lakóterület vízellátásához szükséges nyomásfokozó gépház és/vagy tározó medence elhelyezéséhez szükséges közös telekhatár rendezés a védelemre tervezett területre készült élőhely vizsgálatok (Tétényi-fennsík Botanikai és zoológiai állapotfelmérés Budaörs 10357/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területre és környezetére Gergely Attila, Merkl Ottó, 2012. május 15.) alapján, értékes élőhelyet, a megőrzendő élőhelytípusok területeit nem érintik.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol. A Zkk és TK területek között a területfelhasználás és övezeti határ módosítás tájszerkezeti szempontból nem releváns módosítás, mindkét övezet biztosítja a tájelemek védelmét.</p>		
7.	A szervízút Auchan és Kaktusz utcai (távlati gyűjtőút elemként)-, valamint a Kaktusz utca jelenleg meglévő Légi mentőkhöz kikötő szakaszának (meglévő gyűjtőút elemként) visszaemelése a régi TSZT-ből.	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A TSZT-n a Bazsalikom utcát a Kaktusz utcával összekötő tervezett úthálózati elem a 2014-es módosításkor törlésre került, de a helybiztosítását a hatályos szabályozási terv a „telek nem beépíthető” sávjának jelölésével továbbra is tartalmazza.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol. A településszerkezetre annyiban, hogy a jogtechnikai típusú (hatályos – építési jogot keletkeztető - építési övezethez rendel megfelelő területfelhasználást) módosítás a TSZT-ben új úthálózati elemet határoz meg.</p>		
8.	A 228/1 hrsz-ú és a 247 hrsz-ú (BTG irodaépület) ingatlanjainak rendezése (megszüntető jelek törlése, övezeti besorolás meghatározása)	<p>b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás</p> <p>A 228/1 hrsz-ú telken korábban a Pitypang bölcsőde számára parkoló kiépítését tervezték. Parkoló kialakítására jelenleg már nincs szükség, ezért a telket és a telekhez kapcsolódóan az irodákat tartalmazó BTG telephelyet is magába foglalva a Dózsa György utca és a Deák Ferenc utca sarkán Településközpont terület-felhasználás, illetve Vt-Bv/2 építési övezet került meghatározásra.</p>

Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.

A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol.

Az egy telket érintő Lk-2/Z építési övezet Vi-Á jelű építési övezetbe sorolása, a telek intenzívebb és intézményi rendeltetéssel történő beépítését teszi lehetővé. A módosítással érintett telek saroktelek, az intenzívebb beépítés és az épületmagasság mértékének a változása a saroktelek településképi szempontból is előnyösebb beépítését teszi lehetővé.

IV.2. Övezethatár módosítások

Változás sorszáma	Érintett terület (hrsz), fő változástartalom	A rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, a rendezés során tervezett a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás, d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása, e) műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése.
Hatáselemzés, a változások hatásai: <ul style="list-style-type: none"> - a történeti településre, település – és tájszerkezetre, - a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 		
1.	Törökugrató, 4316 és 4307/27 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezése (terület csere)	a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás <p>A tervezett módosítás a Törökugratón közterületként szabályozott 4316 hrsz-ú telek és az Lke-5/SZ jelű kertvárosias építési övezetben szabályozott 4307/28 hrsz-ú lakótelek közötti telekhatár megváltoztatására, telekhatár rendezésre, vagyis egyben az építési övezet és a közterület határát jelentő szabályozási vonal módosítására irányul. A módosítás eredményeként a kialakult területhasználat figyelembe vételével a 4307/28 hrsz-ú lakótelek és a közterületi 4316 hrsz-ú telek közötti telekhatár módosul, a 4307/28 hrsz-ú lakótelek mintegy 50 m² területtel bővül, a 4316 hrsz-ú közterületi telek pedig ezzel a területtel csökken.</p>
Érinti: látványvédelemmel érintett terület, helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete <p>A 4316 hrsz-ú közterületi telek a Törökugrató helyi természetvédelemre tervezett területe körül kijelölt pufferterület része. A telekhatár rendezéssel érintett területen a kialakult tényleges lakókerti területhasználat miatt védendő természeti érték nincs, ezen terület rész a pufferoló szerepét a kialakult területhasználat jellegének megfelelően tudja betölteni. Mindezekre tekintettel kijelenthető, hogy a kialakult állapot figyelembe vételével megvalósuló telekhatár rendezés a tervezett helyi természetvédelmi terület értékeit, a természetvédelem érdekeit nem veszélyezteti, nem sérti. A 4316 hrsz-ú közterület tényleges pufferoló hatása a kialakult állapotot figyelembe véve nem változik.</p> <p>A telekhatár rendezés a tervezett helyi természetvédelmi terület lehatárolását nem érinti.</p> <p>A módosítási terület része a Szabályozási terven „Látványvédelemmel érintett terület”-ként jelölt területnek. A hatályos Helyi építési Szabályzat a „Látványvédelemmel érintett terület”- re vonatkozó előírásokat nem tartalmaz. Mivel a módosítás a kialakult állapotnak, kialakult területhasználatnak megfelelő ingatlan-nyilvántartási és</p>		

<p>építésszabályozási rendezés érdekében történik, ezért természetbeni, a településképet, a látványt befolyásoló változást nem keletkeztet, így a látványvédelem érdekében megfogalmazható területhasználati és építészeti elvárásokat nem sért.</p> <p>A módosítással érintett terület egység látványvédelmi érintettsége okán, indokolt a következőkben a vonatkozó táj- és látványvédelmi előírásokat kidolgozni, és rendelkezésként megfogalmazni. A látványvédelem az építési tevékenységek során a releváns követelmények ismertetésével biztosítható.</p>		
2.	Törökugratón övezeti jel javítása Tk-Gy/3-ról Tk-Gy/2-re érintett hrsz: 4302/2, 4302/4, 4302/5	Rajzi hiba javítása Az övezeti jel módosítása egy rajzi hiba javítása. A helyi építési szabályzat alapján a Tk-Gy/2 övezet a Törökugrató védett sziklagyepek, gyepek övezete.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A rajzi hiba javítása a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre közvetlen hatást nem gyakorol. A javítás a Törökugrató védett sziklagyepek, gyepek védelmét a megfelelő Tk-Gy/2 övezet meghatározásával biztosítja.</p>		
3.	Auchannál övezethatár hiba javítása érintett hrsz: 4134/26, 4134/30	Rajzi hiba javítása A Decathlon telkétől délre a hatályos szabályozási terven megszakad az övezethatár, a hiba javítása történik.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás jogtechnikai.</p>		
4.	Odvas –hegynél Kb-Vm és Ev között övezethatár javítása érintett hrsz: 8603	Rajzi hiba javítása Az Odvashegy utca mellett az Ev és a Kb-Vm övezetek közötti övezethatár megszakad, illetve egy szakaszon tévedésből szabályozási vonal található. Az övezethatár javítása szükséges.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás jogtechnikai.</p>		
5.	Kamaraerdőn a Holló utca - Pillangó utca között Lke-4/SZ övezet meghatározása az Lke-2/SZ helyett	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás A jelenlegi Lke-2/SZ építési övezet kijelölése hiba eredménye, a korábbi szabályozás erre a tömbre és környezetére egységes övezetet állapított meg. A legkisebb kialakítható telekszélesség, és az oldalkert megengedett legkisebb mérete csökken. A telek megengedett legnagyobb beépíthetősége, bruttó szintterületi mutatója, terepszint alatti beépítés mértéke csökken. Az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága, a földszint bruttó alapterülete csökken.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás jogtechnikai.</p>		
6.	036/1,2,3 hrsz-ú ingatlanokon a V és Kb-Km övezetek NY-i határának jelölése	Rajzi hiba javítása A 036/2 Kb-Km övezeti besorolású telek és az azt körülvevő Tk-Gy/1 övezet között rajzi hibából kifolyólag megszakad az övezethatár. A tervezett SZT-ben a hiba javításra került.

<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás jogtechnikai.</p>		
7.	1.sz. Általános Iskola övezeti jelének pontosítása (Vi-Á1) érintett: hrsz: 4080/11	<p>Rajzi hiba javítása</p> <p>Az 1. sz. Általános Iskola területén jelölt Vi-Á építési övezet jele rajzi hiba eredménye. A helyi építési szabályzat alapján ennek a teleknek önálló Vi-Á1 jelű építési övezetet határoztak meg a tervezők. A tervezett SZT-ben a hiba javításra került.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás - kialakult állapotot épületmagasság tekintetében rögzítő - jogtechnikai.</p>		
8.	Cserebogár utca, 2508/1 és a 2505/2 hrsz-ú ingatlanok rendezése érintett hrsz: 2505/1	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A 2508/1 hrsz-ú telket érintően a közterület szabályozása módosításra kerül a valós telekhasználat alapján, továbbá a tervezési terület határán a 2505/1 hrsz-ú telken közterület kerül kijelölésre a 2502/2 hrsz-ú telek megközelítése céljából.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol jelentős változást, a településszerkezetre annyiban, hogy a változással meghatározott közlekedési célú terület, építési telkek feltárását teszi lehetővé.</p>		
9.	2415 hrsz-ú telket érintő övezethatár módosítás (Jókai Mór utca)	<p>Pontosítás</p> <p>A tulajdonos kezdeményezésére a telek vízmosás felőli telekhatárának és egyben övezethatárnak kismértékű módosításáról döntött a képviselő-testület. A módosítás a már kialakul állapotot követi – a kert kissé túlnyúlik a telekhatáron.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás egy ingatlan kialakult használatának jogi rendezésének lehetőségét biztosítja.</p>		
10.	Csiki pihenőkert területén építési hely jelölése érintett hrsz: 12154	<p>b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás</p> <p>A Csiki pihenőkert beépítési lehetőségeinek javítása érdekében 5 m-es előkerttel és 0 méteres oldalkerttel építési helyet jelölünk.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a Csiki pihenőkert beépítése tekintetében az épület elhelyezés lehetőségeit bővíti.</p>		

IV.3. Útszabályozásokat, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások

Változás sorszáma	Érintett terület (hrsz), fő változástartalom	A rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, a rendezés során tervezett a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás, d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása, e) műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése.
Hatáselemzés, a változások hatásai: <ul style="list-style-type: none"> - a történeti településre, település – és tájszerkezetre, - a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 		
1.	Új közterületek: XV. szelvény: Sás utca, 11329 hrsz XX. szelvény: Ibolya köz, 7927/6 hrsz XVI. szelvény: Gida utca, 1421 hrsz XXV. szelvény: Nádas utca XX. szelvény: Ibolya köz, 7927/6 hrsz XXVI. szelvény: Buzogány utca , 4002/23 hrsz; Fűrj utca 3656 hrsz; Igló köz, 3490 hrsz; Cinege utca, 3504/4 hrsz	Jelenleg is használatban lévő magánutak telkén új közterületek kerülnek kialakításra.
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás az ingatlanok jogi státuszában jelent változást, abban az esetben ha a szabályozás megvalósul.		
2.	Közterület céljára kijelölt ingatlanok közül az alábbi ingatlanok törlése: X. szelvény: 8627/3 hrsz XV. szelvény: 7888/3 hrsz, 7964/14 hrsz (Ibolya utcában) XXVI. szelvény: 10728 hrsz	A közterületi cél törlése.
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a kialakult állapotot erősíti meg a szabályozási elem törlésével.		
1/VIII.	10326 hrsz-ú telek rendezése (Don Pepe)	Pontosítás A 10326 hrsz-ú telken történik a behajtás a Bitep Ipari park területére a Gyár utcából. A telken lévő magánúti szakasz rendezése kerül, tervezett magánútként jelölve.
Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket. A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki		

értékekre hatást nem gyakorol, a változás a kialakult állapotot erősíti meg új szabályozási elem meghatározásával.		
1/X.	Mandula utca főlő szakaszának szabályozásának felülvizsgálata, valamint a 8731, 8732/1 telkek megközelíthetőségének biztosítása érintett hrsz: 8731, 8734, 8765	c) infrastrukturális változás A Mandula utca főlő szakaszának közterület céljára való kijelölése megszűnik. A terület északi csücskében elhelyezkedő 8731, 8732/1 hrsz-ú telkek megközelítése jelenleg a Muskotály utca meghosszabbításában kijárt földúton történik, mely 5,0 m szélességben kerül kiszabályozása.
<p>A Budai Tájvédelmi Körzet védősávja érinti a 8765 hrsz-ú árok területén kiszabályozásra kerülő útszakaszt.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a kialakult állapotot erősíti meg új szabályozási elem meghatározásával, a racionálisan nem megvalósítható szabályozási elem törlésével.</p>		
2/X.	8627/3 hrsz-ú telek rendezése	c) infrastrukturális változás Közlekedési szempontból nem indokolt a 8627/3 hrsz-ú telek közterület céljára való kijelölése, ezért a jelölés megszüntetésre kerül.
<p>Érinti: a Budai Tájvédelmi Körzet védősávja</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás, amely egy tervezett – kialakult telken történő - közterület meghatározás megszüntetését jelenti, a BTK területét közvetlenül nem érinti. A telek a BTK védősávjában helyezkedik el, az az Mk-4 jelű övezet részévé válik, az övezetre és a védősávra vonatkozó előírások továbbra is irányadók.</p>		
1/XI.	A 1668 hrsz-ú telekről a szabályozási vonal törlése	Pontosítás A Völgy utca kiszolgáló út. A jelenlegi kerítések elhelyezkedését figyelembe véve a közelmúltban történt meg az út kivitelezése. A 1668 hrsz-ú ingatlan tekintetében nincs szükség a szabályozási vonallal érintett terület közút céljára történő leadására. Ezért a telken húzódó szabályozási vonal törlendő.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változással tervezett szabályozási vonal törlése történik. A törlés a kialakult állapot fennmaradását biztosítja.</p>		
2/XI.	Alsószállás feltárását biztosító, jelenleg a telek be nem építhető részeként jelölt magánutak kiszabályozása	c) infrastrukturális változás A Rizling utca, Leányka utca, Kéknyelű utca, Kadarka utca, Ezerjó utca, Kövidinka utca, Szamorodni utca előírányzott magánúti kilakadásának tervezett közterületként történő módosítása. Pontosítás A Puttony utca keleti végén a szabályozási vonal megszakadt a szabályozási terven, hibajavításként a hiányzó szakasz pótlásra kerül.
<p>Érinti: a Budai Tájvédelmi Körzet védősávja</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás tulajdonjogi változást okoz, a HÉSZ – ben meghatározott hatályos építésjogi feltételrendszerben nem történik változás.</p>		
1/XII.	Cserebogár utca 2508/1 hrsz-ú telket	A 2508/1 hrsz-ú telket érintően a valós telekhasználat alapján

	érintő szabályozás	közterületi határ módosítás, továbbá közterület kijelölése a 2502/2 hrsz-ú telek megközelítése céljából (utóbbiról részletesen másik pontban).
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás egy telket érint, a kialakult állapot jogszerű ingatlanjogi rendezését biztosítja.</p>		
1/XIV.	7736 hrsz-ú Meredek utca rendezése	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A Meredek utca alsó szakasza közútként funkcionál, ezért közterületként kerül kijelölésre.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás közlekedési célú közterületet határoz meg a kialakult állapottal összhangban közlekedési célú közterületként.</p>		
2/XIV.	Tárogató utca, játszótér melletti 7820/3 hrsz ingatlan rendezése érintett hrsz: 7819	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A jelenlegi szabályozás a 7820/3 hrsz-ú telek területéhez a 7819 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telekből a használat szerinti területet rendez szabályozási vonal alkalmazásával. Az önkormányzati területrésze szükséges van az önkormányzatnak közterületi parkolók kialakítása céljából, ezért a vonatkozó szabályozási vonal törlésre kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a kialakult szabályozásnak megfelelően lehetővé teszi a közterület közlekedési célú fejlesztését.</p>		
1/XV.	A Szüret utca alsó szakaszán a szabályozási vonal törlése	<p>Pontosítás</p> <p>Az utcaszakasz jelenlegi szabályozási szélessége minimum 10,0 m, amely elegendő, tekintve, hogy a felső szakasz szabályozási szélessége 8,0 m.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás, a kialakult állapot fennmaradását teszi lehetővé olyan módon, hogy biztosítja a közterület szükségesszerű fejlesztését.</p>		
2/XV.	Szüret utca, 11380 és 11384 hrsz-ú telkek rendezése	<p>Pontosítás</p> <p>A 11380 és 11384 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonalak törlése szükséges a közterületen lévő támfal átépítésének szükségessége miatt, valamint egy későbbi járda kialakításának lehetősége biztosítása céljából.</p>
<p>Érinti: a Budai Tájvédelmi Körzet védősávja</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület fejlesztését teszi lehetővé, a kialakult állapot rögzítésével, tervezett szabályozás törlésével.</p>		
3/XV.	A Lejtő utcáról a szabályozási vonal levétele	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>Nem szükséges a Lejtő utca szabályozási szélességének növelése, mert az utca kiépült, szükséges közművek jelen</p>

		vannak, forgalomtechnikailag továbbra is egyirányú lesz.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület kialakult állapot szerinti rendezését biztosítja, az indokolatlan szabályozás törlésével.</p>		
4/XV.	Hegyalja utca 11465/6 hrsz-ú ingatlan szabályozási szélességének szélesítése érintett hrsz: 11446	c) infrastrukturális változás A Hegyalja utca felmenő szakaszának szabályozási szélessége 6,5 m-ről 7,0 m-re módosul a szükséges keresztmetszeti elemek elhelyezése céljából.
<p>Érinti: látványvédelemmel érintett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület szabályozását pontosítja a műszaki szempontok szerint. Tekintettel arra, hogy a terület látványvédelemmel érintett. A településképi rendelet megalkotásakor fontos szempont kell legyen, hogy a vonatkozó településképi követelmények rögzítésre kerüljenek.</p>		
5-6/XV.	Holdfény utca, 8439/1, 8439/2 hrsz-ú telkeket érintő szabályozási vonalak törlése Holdfény utca, 8436/5, 8438/2 hrsz-ú telkek rendezése	Pontosítás 5/XV. A telkeket érintő szabályozási vonalak törlése szükséges annak érdekében, hogy a jelenlegi telekállapot szerinti közterületi szélesség megmaradjon. 6/XV. A 8436/5 és 8438/2 hrsz-ú ingatlanok közterület céljára való kijelölése nem indokolt a jelenlegi és a tervezett területhasználat alapján.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület illetve építési telkek kialakult állapot szerinti rendezését biztosítja, az indokolatlan szabályozás törlésével.</p>		
7/XV.	8456/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán futó szabályozási vonal törlése	Pontosítás A szabályozási vonal törlése a meglévő ingatlanhasználat és ingatlan-nyilvántartás alapján.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület kialakult állapot szerinti rendezését biztosítja, az indokolatlan szabályozás törlésével.</p>		
8/XV.	A 4153/126 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán futó szabályozási vonal törlése, garázssor övezetének rendezése	Pontosítás A 4153/126 hrsz-ú ingatlan nyugati határán futó szabályozási vonal törlésre kerül az ingatlan-nyilvántartás figyelembevételével. A többségében magántulajdonú garázssor Lk-G övezetének leválasztásra kerül a körülölelő közterületi ingatlanról, amely közterület céljára kijelölt területként kerül meghatározásra.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás meglévő közlekedési célú közterület kialakult állapot szerinti rendezését biztosítja, az indokolatlan szabályozás törlésével.</p>		

9/XV.	A 1036/64 hrsz-ú ingatlan mentén a Patkó utca szabályozásának pontosítása	PontosításA Patkó utcai meglévő kerékpárút nyomvonal miatt a 1036/64 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonal pontosításra kerül
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a tervezett szabályozás pontosítását műszaki szempontok figyelembevételével történő pontosítását jelenti.</p>		
10/XV.	A 8427/4 és 8426 hrsz-ú ingatlanok Szabadság út felőli közterületi határának pontosítása	Pontosítás8427/4 hrsz-ú, 8426 hrsz-ú ingatlanok Szabadság út felőli közterület határának pontosítása szükséges szabályozási vonal alkalmazásával.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a közterület lehatárolását pontosítja, műszaki szempontok figyelembevételével.</p>		
11/XV.	A 11417/1 és 11419/1 hrsz-ú telkekről a szabályozási vonal levétele	Pontosítás A 11417/1 és 11419/1 hrsz-ú telkekről a szabályozási vonal levételre kerül, mert a szabályozási vonal szerinti területleadás megtörtént.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a megvalósult tervi elem indokolatlansága miatt szükséges.</p>		
1/XVI.	A Hegyalja köz sarkán a 11532 és 11530 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal rendezése	Pontosítás. A kialakult telekhasználatnak megfelelően szükségessé vált a Hegyalja köz szabályozásának rendezése.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a közterület lehatárolását pontosítja, műszaki szempontok figyelembevételével.</p>		
2/XVI.	A Budakeszi u. mentén a 1328/2 és 1327/1 hrsz-ú ingatlanok szabályozása	c) infrastrukturális változás A Budakeszi u. érintett szakaszán járdaépítés miatt a telkek szabályozása módosításra kerül.
<p>Érinti: helyi védett terület határa</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás a közterület lehatárolását pontosítja, műszaki szempontok figyelembevételével. A változás a helyi védett terület szomszédságának a vonatkozásában telekhatár rendezést jelent, járdaépítés okán. Az esetleges kerítésáthelyezéseknél figyelemmel kell lenni a vonatkozó építési szabályokra, értékvédelmi szempontokra.</p>		
3/XVI.	Nefelejcs utca, 2148 és 2153 hrsz-ú telkek szabályozásának felülvizsgálata	Pontosítás. A 2148 és 2153 hrsz-ú telkek közterületi határa a tényleges területhasználat figyelembevételével módosul.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet érint, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti a valós használat figyelembevételével.</p>		

4/XVI.	Az Ostor utcában a 1687 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése	Pontosítás A szabályozási vonal törlése szükséges, mivel érintett területen olyan jellegű közműlétesítmény van (villanyoszlop), amelynek áthelyezése nem megoldható. Ennélfogva a területet nem lehet értékesíteni, javasolt közterületként önkormányzati tulajdonban tartása.
Érinti: helyi védett terület A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet érint, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat és közműépítmény fennmaradása érdekében.		
5/XVI.	Ostor u., 1592 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal korrekciója	PontosításA 1592 hrsz-ú telek közterületi határának rendezése a tényleges területhasználat figyelembevételével, szabályozási vonal módosítás.
Érinti: helyi védett terület A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet érint, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.		
6/XVI.	A Zúzmara utcában az 1388 hrsz-ú ingatlan szabályozása	c) infrastrukturális változás A Zúzmara utca közterületi szabályozása a Frankhegy területére készülő szabályozási terv vonatkozó közterület szélesítésével összhangban történik.
Érinti: helyi védett terület határa A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet határa mellett történik a kapcsolódó területre folyamatban lévő helyi építési szabályzat módosításban meghatározottak figyelembevételével.		
7/XVI.	A 1589 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal korrekciója	Pontosítás A 1589 hrsz-ú ingatlan közterületi szabályozása pontosításra kerül a tényleges telekhasználat figyelembevételével.
Érinti: helyi védett terület A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területet érint, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.		
8/XVI.	A 1059 és 1488/1 hrsz-ú ingatlanok közterületi határának rendezése	Pontosítás A közterületi szabályozás korrekciója a tényleges telekhasználat szerint.
Érinti: helyi védett terület határa A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területtel határos területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.		
9/XVI.	A 11471 és 11472/4 hrsz-ú ingatlanok rendezése (Hegyalja utca)	Pontosítás. A közterületi telekhatár kiegyenesítése a meglévő kerítések vonalában, tekintettel arra, hogy az út a közelmúltban már megépült.
Érinti: látványvédelemmel érintett terület		

10/XVI.	A 1586 hrsz-ú ingatlan határának rendezése	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás Pontosítás A szabályozási vonal kiigazításra kerül a tényleges telekhasználat alapján.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.</p>		
11/XVI.	A 1331/7 hrsz-ú ingatlan közterületi határának rendezése	Pontosítás A 1331/7 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése kerül, mert ezen a szakaszon szükség van a meglévő közterületi szélességre.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.</p>		
12/XVI.	A 1398 hrsz-ú ingatlan közterületi határának rendezése (Zúzmara utca eleje)	Pontosítás A 1398 hrsz-ú ingatlan közterületi határának módosítása a tényleges területhasználat alapján.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapot fennmaradását rögzíti, a kialakult állapot fennmaradása műszakilag szükséges.</p>		
13/XVI.	Domb utca szabályozásának felülvizsgálata érintett hrsz: 8506-8509, 1191/7	c) infrastrukturális változás Domb utca alsó szakaszának szabályozásának módosítása, a beszűkült közterületi szakaszon 7,5 m szabályozási szélesség kialakításával.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.</p>		
14/XVI.	Budakeszi köz rendezése érintett hrsz: 1430	b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás c) infrastrukturális változás A Budakeszi köz 1430 hrsz-ú ingatlan közterület helyett az Lk-1/VED építési övezet része lesz, a tényleges telekhasználat szerinti telekalakítás elősegítése céljából.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás helyi védett területen történik, ugyanakkor a tervezett szabályozás a meglévő közlekedési célú közterület funkcionális működését biztosítja. A javaslat nincs negatív hatással a helyi védett terület védelmi elemeire. Az új kerítésvonalon településképpbe illeszkedő kerítések építése javasolt.</p>		
15/XVI.	Ostor utca – 1699 hrsz-ú közterületi	Pontosítás

	ingatlan határának rendezése	A 1699 hrsz-ú közterület céljára kijelölt telek közterületi határának pontosítása.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a módosítás a tervezett szabályozás apró korrekciója, műszaki okok miatt.</p>		
16/XVI.	A Hegyalja utcával D-re párhuzamosan kijelölt szabályozási vonal	<p>Pontosítás</p> <p>Az SZT-n jelölt feltáró út egyes szakaszainak újragondolása vált szükségessé, a gyakorlatban felmerült műszaki és tulajdonjogi kérdések kezelésére.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás tervezett állapotot pontosít a racionális területfelhasználás érdekében.</p>		
1/XVII.	A 2540/2 hrsz-ú telekről (Bányász-Cserebogár utca sarka) a szabályozási vonal törlése.	<p>Pontosítás</p> <p>A Cserebogár- Bányász utca csomópontjában a 7,5 m nem elegendő helybiztosítás, különös tekintettel a Frankhegy irányú forgalomra, ezért a szabályozási vonal törlésével az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot helyreállításra kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása és a csomópont fejleszthetősége érdekében.</p>		
1/XIX.	A 7730/12 hrsz-ú ingatlan területéből közterületi kiszabályozás, Szabadság út szélességének korrigálása	<p>Pontosítás</p> <p>A 7730/12 hrsz-ú telek mentén a Szabadság út szabályozási szélességének korrigálása.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás tervezett állapotot pontosít a racionális területfelhasználás érdekében, műszaki szempontok szerint.</p>		
2/XIX.	A Hóvirág utca – Rézvirág utca találkozásának szabályozása érintett hrsz: 7400/28	<p>Pontosítás</p> <p>Jelenleg szabályozási vonal szűkíti a közterület szélességét, ezért a szabályozási vonal törlésre kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása és a közterület fejleszthetősége érdekében.</p>		
3/XIX.	A Hóvirág utca alsó szakaszának szabályozása érintett hrsz: 7400/32, 7400/61, 7400/36, 7400/38, 7400/39, 7400/45, 7400/46	<p>Pontosítás</p> <p>A Hóvirág utca alsó szakaszára szükséges szabályozási vonalak pontosításra kerülnek, valamint a kötelező megszüntető jelek segítik elő a szükséges telekrendezést.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás tervezett állapotot pontosít a racionális területfelhasználás</p>		

<p>érdekében, műszaki szempontok szerint. Az egységes kerítésvonal és településkép érdekében, az építési telkek kötelező összevonását határozza meg.</p>		
1/XX.	<p>Az Ibolya utca 7988/3 és /5 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a szabályozási vonal törlése</p>	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>Az Ibolya utcában a megfelelő szélességű járda kiépítéséhez szükséges az ingatlan nyilvántartás szerinti kialakításának megtartása, emiatt a szabályozási vonalak törlése szükséges.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása és a közterület fejleszthetősége, járda építése érdekében.</p>		
2/XX.	<p>A 4307/1 hrsz-ú ingatlan mellett (Árvácska utca Kökörcsin utca végénél) a szabályozási vonal törlése</p>	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>Az Árvácska utca közmű- és útépítéséhez szükség van a földhivatali nyilvántartás szerinti közterület szélességre, ezért az ingatlan mentén húzódó szabályozási vonal levételre kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás tervezett állapotot pontosít a racionális területfelhasználás érdekében, műszaki szempontok szerint, az Árvácska utcát érintő közmű és útépítéshez.</p>		
3/XX.	<p>Ibolya utca -7964/14 hrsz-ú ingatlan „Közterület céljára kijelölt terület” –ként való ábrázolás törlése</p>	<p>Pontosítás</p> <p>A jelölés levételre kerül a tényleges telekhasználat alapján.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti.</p>		
4/XX.	<p>A Törökugrató utca továbbvezetése érintett hrsz: 4307/27, 4316</p>	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A módosítás a Törökugrató utca továbbvezetéséhez szükséges javasolt telekalakítást tartalmazza.</p>
<p>Érinti: látványvédelemmel érintett terület, helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol. A tervezett szabályozás ugyan érint tervezett helyi természetvédelmi terület pufferterületét, de az valójában egy telekhatár-korrekció, ami a tájszerkezeti és tájvédelmi szempontból nem jelentős. A Törökugrató utca továbbvezetése településszerkezeti szempontból indokolt.</p>		
5/XX.	<p>7955/6 hrsz-ú ingatlan (Ibolya utca vége) közterületi határának rendezése</p>	<p>Pontosítás</p> <p>A telek közterületi határának módosítása a tényleges telekhasználat alapján.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás meghatározása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása és a közterület fejleszthetősége érdekében.</p>		
6/XX.	<p>Pipacs utca szabályozási szélességének a korrekciója</p>	<p>Pontosítás</p> <p>A Pipacs utca közterület szélesítésével kapcsolatban a szabályozási vonal korrekciója vált szükségessé 8 db telek vonatkozásában.</p>

<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása (korrekciója) a közterület fejleszthetősége érdekében, az út egy szakaszára indokolt.</p>		
1/XXI.	A 4146/6 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonal korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>A 4146/6 hrsz-ú ingatlan Sport utca felőli szabályozási vonalának korrekciója a kialakított járda vonalában.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása érdekében.</p>		
2/XXI.	A 743 hrsz-ú ingatlan mentén szabályozási vonal korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>A telek sarkának szabályozása a meglévő kerítés vonalában.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása (kerítés) érdekében.</p>		
3/XXI.	A 7718/11 és 718/4 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonal korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>A hatályos SZT figyelmen kívül hagyja a jelenlegi járdaszízeket, burkolatszéleket (azokon keresztül halad a szabályozási vonal), ezért a szabályozási vonal pontosításra kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása (járdaszízek, burkolatszegély) érdekében.</p>		
4/XXI.	A 7718/11 és a 718/4 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonal és övezethatár korrekciója érintett hrsz: 4145/6	<p>Pontosítás</p> <p>A hatályos SZT korrekciója szükséges az önkormányzati tulajdonú 4145/6 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. Az ingatlan telekalakítása során figyelembe lett véve a Sport utca irányába előírányzott szabályozási vonal és a Ny-i irányba kialakított útpályaszerkezet, így ezen változás alapján a hatályos SZT korrigálásra kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a változás az övezethatár pontosítása a kialakult telekállapottal összhangban.</p>		
1/XXII.	A Stefánia utcában a 4111/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>A Stefánia utca szabályozási szélessége korrigálásra kerül a kialakult vonalvezetés szerint.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, a valós használat fennmaradása (útburkolatok vonalvezetése) érdekében.</p>		

2/XXII.	A 4115/6 hrsz-ú telek közterületi határának korrekciója	Pontosítás A 4115/6 hrsz-ú ingatlan északi és keleti oldalán a közterületi határ korrekciója a tényleges telekhasználat alapján. A telek déli oldalának közterületi határa módosításra kerül a szervizútig történő bővítési terület biztosítása céljából.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti, illetve a déli oldal tekintetében az építési telek szerviz útig történő bővítési terület biztosításával.</p>		
1/XXIV.	A Vasútsor utcában a 7283/1 hrsz-ú ingatlanról a szabályozási vonal levétele	Pontosítás Nem szükséges a telek vonatkozásában a közterület szélesítése, ezért a telket érintő szabályozási vonal levételre kerül.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a kialakult állapotot rögzíti, a közterület szélesítése nem indokolt.</p>		
2/XXIV.	A 7289/5 és 7289/15 hrsz-ú telkeket érintő szabályozási vonalak törlése	Pontosítás A 7289/5 hrsz-ú ingatlan estében nem szükséges az ingatlan sarkának kiszabályozása, a 7289/15 hrsz-ú telek esetében a telket érintő közterület céljára történő lejegyzés megtörtént a szabályozási vonal szerint.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás törlése a szabályozás megvalósulása miatt indokolt.</p>		
1/XXV.	A 4071/4-, 4071/6- és a 4071/9 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata	Pontosítás A kötelező megszüntető jelek alkalmazása nem szükséges, a telekösszevonás kötelezővé tétele nem indokolt, annak lehetősége továbbra is adott.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozási elem törlése jogtechnikai kérdés.</p>		
1/XXVI.	Harkály utca rendezése érintett hrsz: 7026/1, 7026/3	Pontosítás A közterületi kialakítás pontosítása a tényleges ingatlanhasználat szerint.
<p>Érinti: 10084. számú régészeti lelőhely</p> <p>A módosítás hatáselemzését a régészeti fejezet tartalmazza.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti.</p>		
2/XXVI.	A Súlyom utcával párhuzamosan új út kialakítása	c) infrastrukturális változás Út biztosítása szükséges a kijárt földút nyomvonalán. A Pelikán köz és az azzal párhuzamos közterületi utak meredekségük miatt járhatatlanok, a közművek karbantartása is a kijárt földúton történik.

<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapotot rögzíti.</p>		
3/XXVI.	Harkály utca – Beregszászi utca közötti Sikló utca közterületi átkötésének folytonossá tétele érintett hrsz: 10690	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A tényleges állapot alapján a közterületi szabályozás korrekciója.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás pontosítása a kialakult állapot szerint.</p>		
4/XXVI.	A 4005/1 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonal korrekciója	<p>Pontosítás</p> <p>Az ingatlan közterületi határvonalának módosítása a meglévő kerítés vonalában szabályozási vonal alkalmazásával.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a tervezett szabályozás meghatározása a kialakult állapot szerint.</p>		
5/XXVI.	A Beregszászi utca menti ingatlanok rendezése érintett hrsz: 3641-3645	<p>Pontosítás</p> <p>A Beregszászi utca ezen szakaszán a kötelező telekrendezés célja, hogy a tényleges telekhasználat alapján a 4003/1 közterületi ingatlan (Beregszászi utca benyúló része) és 4003/2 ingatlanok felosztásával történjen meg az ingatlanok kialakítása. Ezért pontosításra kerül a kötelező megszüntető jelek elhelyezése.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a kötelező telekhatár-rendezés meghatározása az építési telkek közterületi feltárását biztosítja.</p>		
6/XXVI.	A Kolozsvári utca végének rendezése érintett hrsz: 4007/2, 4007/5	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A Kolozsvári utca vége nem csatlakozik közterületként a hídhoz, ez korrigálásra kerül közterületként való csatlakoztatással.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a szabályozás meghatározása a Kolozsvári utca közterülettel történő csatlakozást biztosítja.</p>		
7/XXVI.	A Súlyom utca végének rendezése érintett hrsz: 10749, 10750	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A Súlyom utca végén a gyalogos átkötés nincs szükség, ezért az megszüntetésre kerül.</p>
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a szabályozás módosítása a gyalogoskapcsolat biztosítását szolgálja.</p>		
8/XXVI.	A Kolozsvári –Zombori utca kereszteződésében a szabályozás és a telkek átstrukturálása érintett hrsz: 4002/67-70	<p>c) infrastrukturális változás</p> <p>A szabályozási terven jelenleg szereplő közterület-kialakítás és telekosztás a terepviszonyok, illetve meglévő támfal miatt nem</p>

		megvalósítható, ezért a közterületi nyomvonal a jelenlegi állapot szerint módosításra kerül.
<p>Nem érint országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorol, a szabályozás meghatározása a kialakult állapot szerint biztosítható.</p>		

IV.4. Grafikus elemek pontosítása, hibajavítása

Változás sorszáma	Érintett terület (hrsz), fő változástartalom	A rövid és középtávon tervezett változások ismertetése, a rendezés során tervezett a) településhálózati és tájhasználati változás, b) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás, c) infrastrukturális változás, d) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása, e) műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése.
<p>Hatáselemzés, a változások hatásai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a történeti településre, település – és tájszerkezetre, - a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 		
1-6.	<p>1. Gyár utca 10323 hrsz-ú telken 20,0 m-es kósza kóta törlése</p> <p>2. 2224/2 hrsz-ú telket érintő Kósza kóta törlése</p> <p>3. Odvashegy utca közterületi szürke kitöltés rétegsorrendjének módosítása</p> <p>4. Az iparvasút kitöltés rétegsorrendjének módosítása</p> <p>5. Tátika utcánál a Fodormenta utcától keletre a telek nem beépíthető része jel hibás jelölésének javítása</p> <p>6. Lakótelepi közterület kitöltés eltérő jelölésének egységesítése</p>	Pontosítások, rajzi hibák javítása
<p>Nem érintenek országos, vagy helyi védelem alatt álló, ill. helyi védelemre javasolt értéket.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorolnak.</p>		
7.	Műemléki épület jel levétele 2710/2 hrsz-ú telken található épületről	Pontosítás, rajzi hiba javítása
<p>A Forster Központ 2015. július 7-én kelt hatósági bizonyítványa alapján a 2710/2 hrsz-ú ingatlanon, mint műemléki ingatlan utódingatlanán kizárólag a telek áll védelem alatt, az ingatlanon álló építmények nem minősülnek egyedi műemléki védettségűnek, ezért a műemléki épület jel törlése a telken álló lakóépületről indokolt.</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre hatást nem gyakorolnak.</p>		

IV.5. BHÉSZ előírások pontosítása, módosítása, kiegészítése

érintett jogszabály hely	módosítás	Változás rövid leírása
Hatáselemzés		
Általános	A BHÉSZ – t módosító előírások többsége a gyakorlati tapasztalatokból következő anomáliák és ellentmondások feloldására szolgál. A módosítások nagy része a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre negatív hatást nem gyakorol. A pontosító előírások és az egyes egyértelműsítő előírások a területek racionális területfelhasználását szolgálják.	
A következőkben a történeti településekre kiemelten értelmezhető módosító elemeket szerepeltetjük.		
35. §	(5). A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei: ... e) meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg; ... g) a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat , vakolt felszín és kőburkolat fehér-törtfehér mészkőburkolat alkalmazandó; h) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, helyszínen kevert beton , a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;	Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló, többször módosított 28/2004. (V. 25.) rendeletével való összhang megteremtése miatt vált szükségessé a BHÉSZ jelen rendelkezéseinek pontosítása, módosítása.
35. §	(6) c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák és kerítésépítés végezhetőek.	A rendelkezés kiegészítése annak hiányossága miatt.
Érinti: helyi védett terület, Budai tájvédelmi körzet védett terület határa		
A módosítások a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre negatív hatást nem gyakorol, a változás a helyi rendeletek előírásainak összhangját biztosítja. A későbbiekben a településképi rendelet kidolgozása során a vonatkozó előírások a településképi rendeletbe kell átemelni.		
35. §	(8) Az Lk-1/Ved építési övezetre nem vonatkoznak a 15.§ (5)	A rendelkezés kiegészítésére azért volt szükség, mert az Lk-1/VED építési övezet területén található ingatlanok beépítési

	bevezetésében meghatározott zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások.	struktúrája nem illeszthető a 15.§ (5) bekezdésében előírt beépítési struktúrához, mely az elmúlt időszakban számos problémát okozott az egyes építési tevékenységek véleményezése során.
<p>Érinti: helyi védett terület</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értéktárban szereplő műemléki értékekre pozitív hatást nem gyakorol, a változás a kialakult beépítési struktúrát védi, biztosítja a településképi és örökségvédelmi illeszkedést.</p>		
40. §	<p>(14) A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre</p> <p>....</p> <p>d) a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építési hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető, kivéve a Vi-ZM építési övezet területén található Zichy-major helyi védett épületállományán.</p>	<p>A Zichy-major helyi védettség alatt álló épületállománya vonatkozásában túlzó a jelenlegi szabályozás, ezért módosításra kerül.</p>
<p>Érinti: helyi védettségű építészeti értékek</p> <p>A módosítás a történeti településre, település- és tájszerkezetre, a települési értéktárban szereplő műemléki értékekre pozitív hatást nem gyakorol, a változás a kialakult beépítési struktúrát védi, biztosítja a településképi és örökségvédelmi illeszkedés szerinti fenntartását, fenntartható fejlesztését.</p>		

V. MELLÉKLETEK AZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLATHOZ

1. melléklet: A kutatáshoz felhasznált térképek
2. melléklet: Helyi védettségű építészeti értékek
3. melléklet: Fotódokumentáció
4. melléklet: Jellegzetes környezeti motívumok
5. melléklet: Összefoglaló helyszínrajz
6. melléklet: Adatlapok

1. melléklet: A kutatáshoz felhasznált térképek

- 1. térkép.** 1766, Budaörs első térképen fennmaradt ábrázolása
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0717:1; Csík praedium és Nagyturbál közötti vitás területrészt, valamint Budaörs és Kisturbál határainak térképe. 1766, Jäger, Johann Henricus - Jurat. Geometra/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 2. térkép.** 1766, Budaörs első térképen fennmaradt ábrázolása, részlet
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0717:1; Csík praedium és Nagyturbál közötti vitás területrészt, valamint Budaörs és Kisturbál határainak térképe. 1766, Jäger, Johann Henricus - Jurat. Geometra/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 3. térkép.** 1767-1779, Budaörs felmérése.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:086. „No 8. in dominio Vetro-Budensi [Buda Eörs]”. 1767-1779 között, Kneidinger, Andreas/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 4. térkép.** 1767-1779, Budaörs felmérése, részlet.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:086. „No 8. in dominio Vetro-Budensi [Buda Eörs]”. 1767-1779 között, Kneidinger, Andreas/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 5. térkép.** 1778, Határmegosztási térkép
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:078. Charten von Kammeral Dorf Buda Eörs zur Alt-Ofner Herrschafft gehörig der Löbl. Pester Gespannschafft einverleibet. 1778, Kneidinger, Andreas - kammeral Ingenieur/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 6. térkép.** 1778, Határmegosztási térkép részlete.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:078. Charten von Kammeral Dorf Buda Eörs zur Alt-Ofner Herrschafft gehörig der Löbl. Pester Gespannschafft einverleibet. 1778, Kneidinger, Andreas - kammeral Ingenieur/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 7. térkép.** 1778, Határmegosztási térkép részlete, a település.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0830:078. Charten von Kammeral Dorf Buda Eörs zur Alt-Ofner Herrschafft gehörig der Löbl. Pester Gespannschafft einverleibet. 1778, Kneidinger, Andreas - kammeral Ingenieur/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 8. térkép.** 1778, Határmegosztási térkép.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 1781Budaörs, Csík-pusztá és Törökbálint határa és környékének mezőgazdasági térképe. „Planum limites actuales inter praedium Csik et Possessionem Nagy Turbáll, antiquis temporibus erectos referens”. 1778, Jäger, Geor. - Jur. Geometra; Felkis, Antonius - Cottus Strigoniensis Primas Vice Notarius/.(Forrás: Arcanum.hu).

9. térkép. 1778, Határmegosztási térkép részlete, a település.

/MOL Kamarai térképek, S 11 No 1781, Budaörs, Csík-pusztá és Törökbálint határa és környékének mezőgazdasági térképe. „Planum limites actuales inter praedium Csik et Possessionem Nagy Turbáll, antiquis temporibus erectos referens”. 1778, Jäger, Geor. - Jur. Geometra; Felkis, Antonius - Cottus Strigoniensis Primas Vice Notarius/.(Forrás: Arcanum.hu).

10. térkép. 18. sz. 2. fele, Budaörs és Budakeszi.

/Fővárosi Levéltár, Budapest térképeinek katalógusa 674. A Buda, Budaörs, Budakeszi, Budafok közötti vitás terület határtérképe. XVIII. sz. második fele „Mappa der Königligen Haupt Stadt Ofen, habente Hotterung mit Butakeszi, Butaörs, Dötting und promodori explicatio”./ .(Forrás: Arcanum.hu).

11. térkép. 18. sz. 2. fele, Budaörs és Budakeszi, részlet.

/Fővárosi Levéltár, Budapest térképeinek katalógusa 674. A Buda, Budaörs, Budakeszi, Budafok közötti vitás terület határtérképe. XVIII. sz. második fele „Mappa der Königligen Haupt Stadt Ofen, habente Hotterung mit Butakeszi, Butaörs, Dötting und promodori explicatio”./ .(Forrás: Arcanum.hu).

12. térkép. 1783 Budaörs az 1 katonai felmérésen.

/1783, 1. katonai felmérés. Colonne XIII. Sectio 21. "Buda Erős vel Buda Örs". Pest és Fejér Megye/. (Forrás: Arcanum.hu).

13. térkép. 1783, Budaörs az 1 katonai felmérésen, részlet.

/1783, 1. katonai felmérés. Colonne XIII. Sectio 21. "Buda Erős vel Buda Örs". Pest és Fejér Megye/. (Forrás: Arcanum.hu).

14. térkép. 1856-1860, Budaörs a 2. katonai felmérésen, részlet.

/2. katonai felmérés 1856-1860. Colonne XXII. Sectio 51. "Budaeörs". Pest-Pilis-Solt Kiskun vármegye/. (Forrás: Arcanum.hu).

15. térkép. 1870, Budaörs és környéke.

(Forrás: Arcanum.hu).

16. térkép. 1871, Budaörs, erdei utak.

/Pest Megyei Levéltár PML IV. 165. d. (PMU) 73. Budakeszi és Budaörs (Pest m.) közötti terület erdei útjairól készített térkép. 1871 M=1 : 14400. Török, Ferenc uradalmi mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).

17. térkép. 1871 Budaörs, erdei utak, részlet.

/Pest Megyei Levéltár PML IV. 165. d. (PMU) 73. Budakeszi és Budaörs (Pest m.) közötti terület erdei útjairól készített térkép. 1871 M=1 : 14400. Török, Ferenc uradalmi mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).

18. térkép. 1872-74, Budaörs a 3. katonai felmérésen.

/3. katonai felmérés 1872-1874. 5062/1 szelvény. "Budaörs"/.(Forrás: Arcanum.hu).

- 19. térkép.** 1872-74, Budaörs a 3. katonai felmérésen, részlet.
/3. katonai felmérés 1872-1874. 5062/1 szelvény. "Budaörs"/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 20. térkép.** 1872-74, Budaörs a 3. katonai felmérésen, a városmag.
/3. katonai felmérés 1872-1874. 5062/1 szelvény. "Budaörs"/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 21. térkép.** 1879, Budaörs tagosítási térképe.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe. „Buda-Örs község határának tagosítása utáni térképe”. 1879. Papp, Zsigmond - urb. szab. mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 22. térkép.** 1879, Budaörs tagosítási térképe, részlet.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe. „Buda-Örs község határának tagosítása utáni térképe”. 1879. Papp, Zsigmond - urb. szab. mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 23. térkép.** 1879 Budaörs tagosítási térképe, a városmag.
/MOL Kamarai térképek, S 11 No 0833, Budaörs határának tagosítási térképe. „Buda-Örs község határának tagosítása utáni térképe”. 1879. Papp, Zsigmond - urb. szab. mérnök/.(Forrás: Arcanum.hu).
- 24. térkép.** Magyar Királyi Honvéd Térképészeti Intézet – Budaörs a két világháború között
(forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv, Kánon építész tervezési társaság, 1998.)
- 25. térkép.** Községnyilvántartási térkép – 1941 (Kő-hegy)
(forrás: Budaörs-Kőhegy rehabilitációs tanulmányterv, Kánon építész tervezési társaság, 1998.)
- 26. térkép.** Budaörs az 1952-ben készült térképen
(forrás: Budaörs védelemre javasolt területének rehabilitációs és idegenforgalmi lehetőségeinek vizsgálata)
- 27. térkép** Budaörs az 1959-ben készült térképen
(forrás: Budaörs védelemre javasolt területének rehabilitációs és idegenforgalmi lehetőségeinek vizsgálata)
- 28. térkép** Budaörs az 1973-ban készült térképen
(forrás: Budaörs védelemre javasolt területének rehabilitációs és idegenforgalmi lehetőségeinek vizsgálata)
- 29. térkép.** 1980 körül. Budaörs EOTR térképen
/Budaörs EOTR rendszerű felmérése (65-324 szelvény), 1980 körül/ (Forrás: Cartographia Kft.)
- 30. térkép.** 1980 körül. Budaörs EOTR térképen, a városmag
/Budaörs EOTR rendszerű felmérése (65-324 szelvény), 1980 körül/ (Forrás: Cartographia Kft.)

31. térkép. Az 1879 évi várostérkép a 2005. évi alaptérképre feshítve.

32. térkép. Az 1879 évi várostérkép a 2005. évi alaptérképre feshítve. A helyükön megmaradt házak azonosításának első modellje.

33. térkép. Az 1879 évi várostérkép a 2005. évi alaptérképre feshítve. A feltehetően a történeti városmaghoz tartozó házak azonosítása a védettség szerinti színezéssel.

2. melléklet: Helyi védettségű építészeti értékek

Védett építmény, építményrész:

Név		HRSZ
Ady Endre utca 1.	Lakóépület	582
Ady Endre utca 15.	Lakóépület	568
Arany János utca 1.	Lakóépület	148
Arany János utca 3.	Lakóépület	149
Arany János utca 5.	Lakóépületek	146
Arany János utca 7.	Lakóépületek	150
Arany János utca 11/2.	Lakóépületek	151
Arany János utca 15.	Lakóépületek	152/1
Baross utca 8.	Lakóépület	294
Beregszászi út 38-40.	Lakóépület	3703/5-6
Bokréta köz 7.	Lakóépület	16
Bor utca 62.	Lakóépület	1840
Budafoki út 9.	Lakóépület	3234
Budafoki út 17.	Lakóépület	3238
Budafoki út 25.	Lakóépület	3242
Budafoki út 33.	Lakóépület	3246
Budakeszi utca 1/2.	présház	1436/4
Budapesti út 5, 7.	lakóház	108
Budapesti út 9/a, b.	lakóház	106
Budapesti út 11/1, 2, 3	lakóház	105
Budapesti út 13/1,2	lakóház	104/1,2
Budapesti út 15.	Panzió	103
Budapesti út 18-20.	Lakóépület	3181
Budapesti út 21.	Lakóépület	101
Budapesti út 44-46.	Lakóépület	3155
Budapesti út 48.	Lakóépület	3154/1
Budapesti út 52.	Lakóépület	3149
Budapesti út 60/1, 60/2	Lakóépület	3141/1
Budapesti út 62.	Lakóépület	3140
Budapesti út 64.	Lakóépület	3139
Budapesti út 68.	Étterem	3134
Budapesti út 71/1., 2	Lakóépület	2751/2, 4
Clementis László utca 4-6.	Lakóépület kapuja	137/1, 2, 3
Clementis László utca 8.	Lakóépület	138
Clementis László utca 9.	Lakóépület	3284

Clementis László utca 20/1-2.	Lakóépületek	153
Csalló köz 4.	Présház	1080
Csap utca 5.	Présház	1480
Csap utca 8.	Présház	1307/4
Csap utca 10.	Présház	1306/1
Deák Ferenc utca 12/1.	Lakóépület	397/1
Deák Ferenc utca 20.	Lakóépület	408
Diófa utca 8/2.	Lakóépület	2307/1
Diófa utca 12.	Lakóépület	2305
Esze Tamás utca 03.; Farkasréti út 04.	Iskola	9
Esze Tamás utca 5.	Lakóépület	13
Esze Tamás utca 7.	Lakóépület	14
Esze Tamás utca 8.	Lakóépület	66
Esze Tamás utca 17.	Lakóépület	23
Farkas-hegy	vitórlázó emlékmű	016/2
Farkas-hegy	reptéri hangár maradványa	016/2
Farkas-hegy	vitórlázó kilövőpálya	018
Farkasréti út 3.	Lakóépület	2088
Farkasréti út 32.	Lakóépület	38
Farkasréti út 38.	présház	2681
Farkasréti út 43.	présház	2424
Farkasréti út 45.	présház	2425
Farkasréti út 79.	(Lakóépület)	2483/1
Hegyalja u.	présház	11525/1
Kamaraerdei út 59-61.	Lakóépületek	3428/5
Károly király út 2. (Szabadság út 51.)	Lakóépület	596
Károly király út 19.	Lakóépület, üzemi épület	378/1
Károly király út 32.	Lakóépület	570
Károly király út 63., 63/4	Lakóépület	428/3, 4
Károly Király út 72-1.	Lakóépület	523
Kassai utca 1.	Lakóépület (kastély)	3404
Kereszt utca 3.	Lakóépület	1903/2
Kisfaludy utca 15a.	Lakóépület	1519/2
Kisfaludy utca 31/1.	Lakóépület	1531
Kisfaludy utca 35/2.	présház-pince	1487
Kisfaludy utca 39.	Lakóépület	1482
Kossuth L. utca 28.	Lakóépület	1935
Kossuth L. utca 48.	Lakóépület	1952
Kőfejtő utca 1.	Présház-pince	1744
Kőhát utca 1.	Lakóépület	1652

Kőhíd utca 16.	Présház-pince	1768
Kőhíd utca 22.	Présház-pince	1775/1
Kőhíd utca 38.	Lakóépület	1761
Kőhíd utca 40.	Lakóépület	1760
Kőkapu utca 11.	Présház-pince	1693
Kőláb utca 1.	Lakóépület	1726/1
Kötő utca	Melléképület	1046/2
Köz tér 18.	Lakóépület	145/1
Köz tér 18/a,b,c.	Lakóépület	145/2
Ló-hegy	fényvető torony	025
Lomnici köz 11/1.	Lakóépület	1094
Máriavölgy utca 23.	Lakóépület	1438/39
Mátra utca 2., 4.	Pince	1149, 1151
Mező utca 6.	Lakóépület	173/4
Naphegy utca 1.	Lakóépület	2091
Ostor utca	Lakóépület	1701/1
Ótemető	Temető	2085
Présház utca 2.	Présház-pince, csárda	1790
Présház utca 8.	Lakóépület	1787
Présház utca 14.	Lakóépület	1783
Raktár utca 1.	vasútállomás, volt hűtőház	4055
Raktár utca 1.	vasútállomás	4055
Stefánia utca 9.	Lakóépület	122
Stefánia utca 17.	Lakóépület	126
Stefánia utca 19.	Lakóépület	127
Stefánia utca 25/1.	Lakóépület	148
Szabadság út 1.-3.	(Lakóépület utca felőli része),	336, 337
Szabadság út 20.	Lakóépület (volt óvoda)	2064
Szabadság út 57.	Lakóház	602
Szabadság út 66.	Lakóépület	2019/2
Szabadság út 100.	Lakóépület	1047
Szabadság út 102.	Lakóépület	1046/1
Szakály Mátyás utca 8.	Lakóépület	73/1
Szakály Mátyás utca 32.	Lakóépület	87
Szakály Mátyás utca 34.	Lakóépület	88

Tavaszi utca 29.	Lakóépület	3171
Templom tér 1.	Tűzoltószertár, kávézó	60
Templom tér 3.	Lakóépület	62
Templom tér 11.	(a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kő híd).	109/4
Templom tér 12.	Posta	110/6
Templom tér 13-14.	Lakóépület	111, 112
Templom tér 15.	Lakóépület	113
Templom tér 17.	Lakóépület	115
Templom tér 20.	Lakóépület	116
Törökugrató hegy	fényvető torony	4319/2
Törökugrató hegy	Horthy villa	
Uzsoki köz 52.	lakóház	1115
Vasvári Pál utca 2.	(Lakóépület utca felőli része, volt kocsmaépület),	330
Zombori utca 4.	Lakóépület	3603/1
Zombori utca 61.	Lakóépület	3691

Védett szobor, képzőművészeti alkotás:

Név	HRSZ
Deák Ferenc utca 62. számú ház melletti kereszt	Kereszt 461

Védett területek:

Név	HRSZ / terület lehatárolás
Ó-temető	2085
Kőhegyi védett terület	Odvas-hegy Tájvédelmi Körzet határa – Kőhalom u. – Kőhalom utca menti 1375, 1378, 1380, 1381, 1382 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – 9020 hrsz.-ú ingatlan déli határa – 1388-1389 hrsz.-ú ingatlanok közti telekhatár – Zúzmara u. – Víztorony u. – Kőhát u. – Kőhát utcai 1667-1664 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Kőhát utca - 1672, 1673 hrsz.-ú ingatlanok északi határa – Nefelejcs u. – 2168, 2167/1, 2166, 2163, 2162, 2161, 2159, 2156, 2155, 2154, 2153, 2148, 2147 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Nefelejcs u. – Bor u. – Kereszt u. – Szép u. – 1987 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatára – Kisfaludy u. – 1528, 1529, 1491 hrsz.-ú ingatlanok déli határa – Kálvária u. – Kötő u. – Mátra u. – 1148 hrsz.-ú utca – Víg u. – Csap u. – Budakeszi u. – 1329/3 hrsz.-ú árok telkének keleti határa – 1333, 1334, 1335, 1336 hrsz.-ú ingatlanok nyugati határa – Budakeszi u. – 1354 hrsz.-ú ingatlan északnyugati határa.

3. melléklet: Fotódokumentáció

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ





2.



6.



8.



14



18; 16.



118

20; 18; 16.



22; 20; 18.



26 | 24.



28 | 26 | 22.



30.



30.



30.



34.



32.



30.



6; 4.



8.



10; 8.



14; 12.



16.



18.



22; 20.



120

20.



26; 24; 22.



28.



30.



34; 32



36.



38.



40; 40A



40A.







2.



4-6.



10; 8; 6.



10; 8; 6.



8.



14; 12.



14.



123

18; 14.



18.



18.



20.



22.



22.



24.



28; 26; 24A; 24.



32; 30.

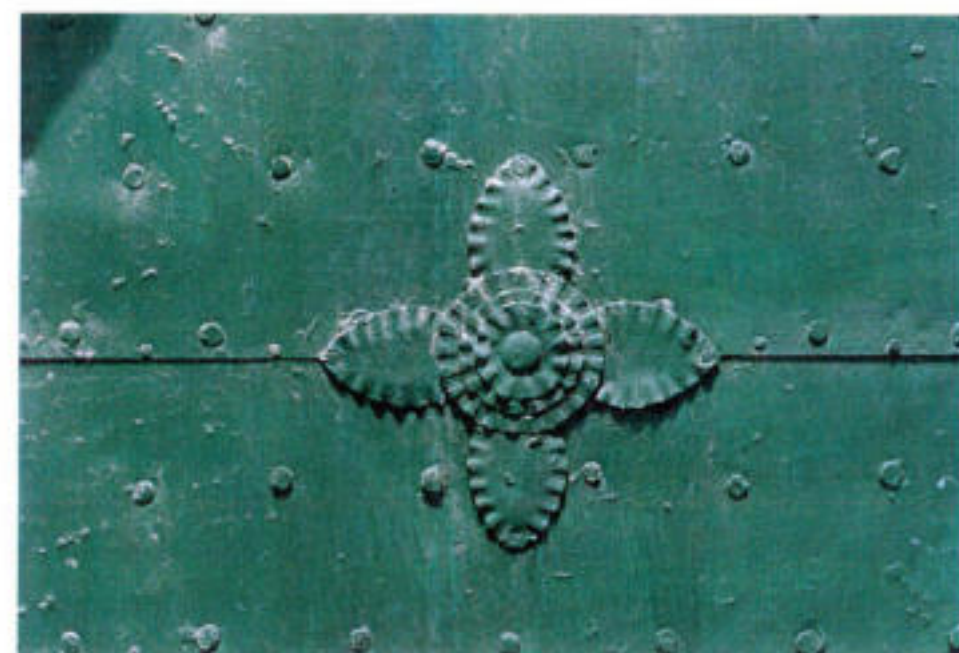


124

30.



34.





36.



40.



44



46.



46.



KÖHÍD UTCA 15



16.



126

15:16:18.



17A.



17; 19.



20.



20.



21.



22.



22.



22; 23.



127

24.



23; 24.



16.



16; 15.



1



15; 14A.



14; 12; 10.



12.



1769; 1767.



128

8; 6; 4; 2



4; 2.



8;7.



6.



5.



7;6;4.



4.



2.



2;1.



1.





15.



14; 13.



12.



12.



10.



9B.



9.



130

9A; 8; 8A



9A.



5; 3; 1.



2.



9-10; 7.



12.



15.



Hrsz.1784.



17.



131

17A.



18.





1.



1A.



Hrsz 1589 1B.



14; 6.



Hrsz 1601 14.



18; 7; 6.



Hrsz 1587. 1B.



22; 20.



Hrsz 1586.



26; 24



28.



28.



30.



Ostor-köz 2; 34.



Ostor-köz 2.



4; 2.



134

8; 6.



8.



26; 24.



22.



20.



18.



16.



15.



14.



135

14.



13A.



11.



9.



9.



7A.



7A.



7A.



7.





12.



10; 8.



8



8.



8.



6.



2; 4; 6



137

6; 4.



2



10.



10.



9; 9A



8.



7; 6.



5.



4.



138

3: 2: 1



2: 1.

SZABADSÁG ÚT 1-3.





VASVÁRI PÁL U. 24.



A SZABADSÁG ÚTI EGYÜTTES (I.)
KÁROLY KIRÁLY ÚT 2.



A SZABADSÁG ÚTI EGYÜTTES (II.)



57. sz.



57. sz.



61. sz.



61. sz.



67., 69., 71.



67-69.



71.



67-69.



43. sz.



41., 43. sz.

SZABADSÁG ÚT 79.





STEFÁNIA U. 4.



AZ ÓFALU - 1

A Templom tér és az Esze Tamás utca közti tömb



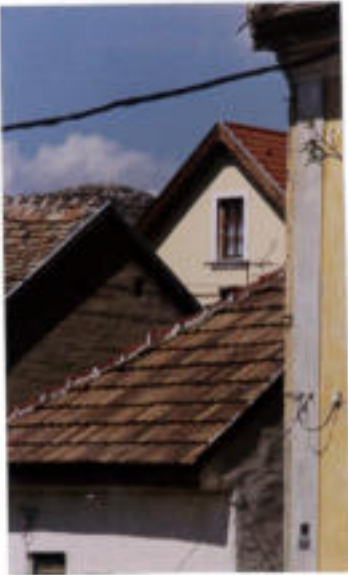


K



AZ ÓFALU - 3
A Budapesti út északi oldala.

k



K



Z ÓFALU - 4

Templom tér déli oldalán, a Stefánia utca és a Clementis utca közötti tömb.



AZ ÓFALU - 5
A Budapesti út déli oldala

k



K



k



AZ ÓFALU 6.
Az Esze Tamás és a Szakály Mátyás utca



K



K



K



Belátás a Szabadság út ... kétsoros beépítés udvarába 2

1 Rálátás a Kőhegyre a házak között



Szabadság út 49, a Károly Király u. sarkán épült banképület 5

3 A Szabadság út 74-76.sz. páros épületek a Maros utcánál

4 A Szabadság út 46 udvara, a "Sramli Kert"

A Szabadság út 22. telek végében épült tomaterem előtere 6

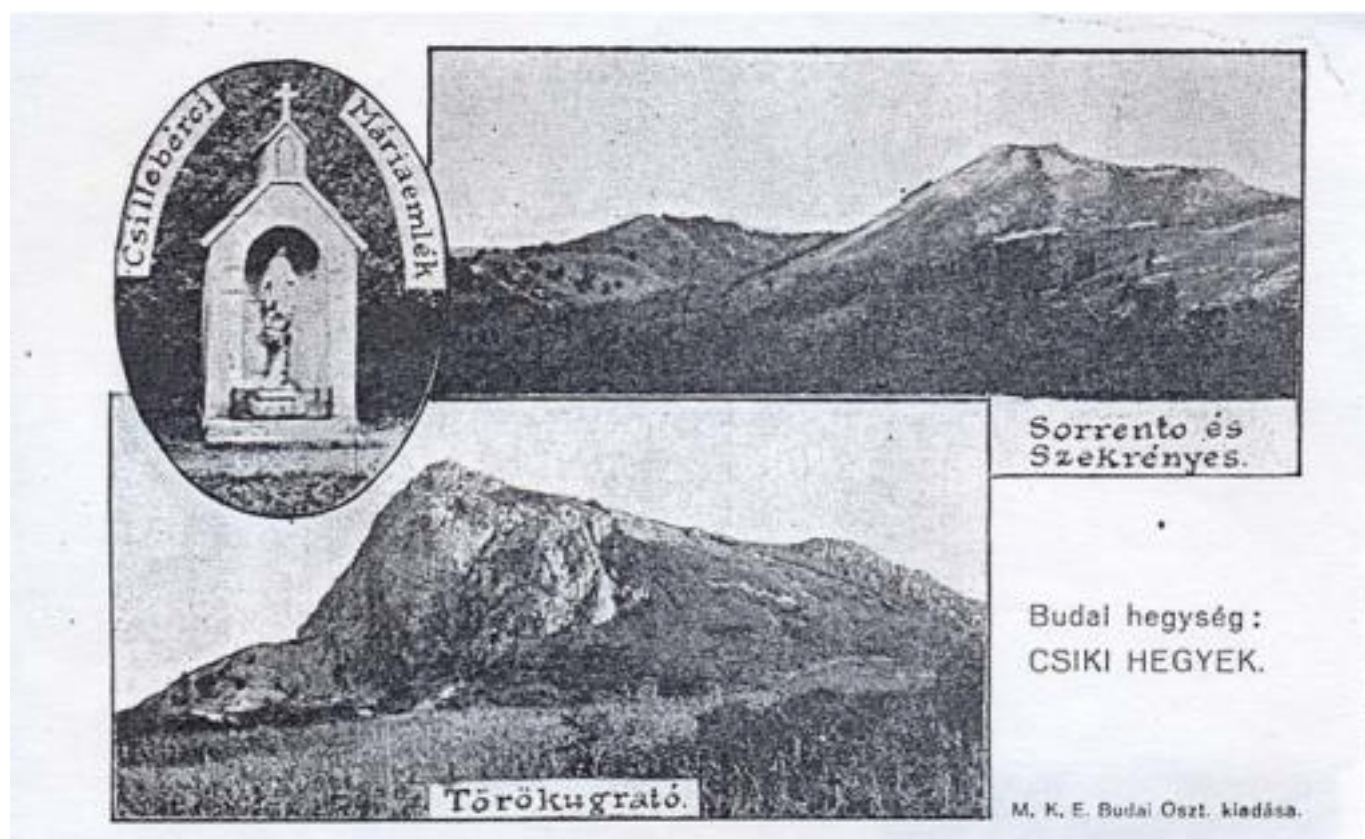


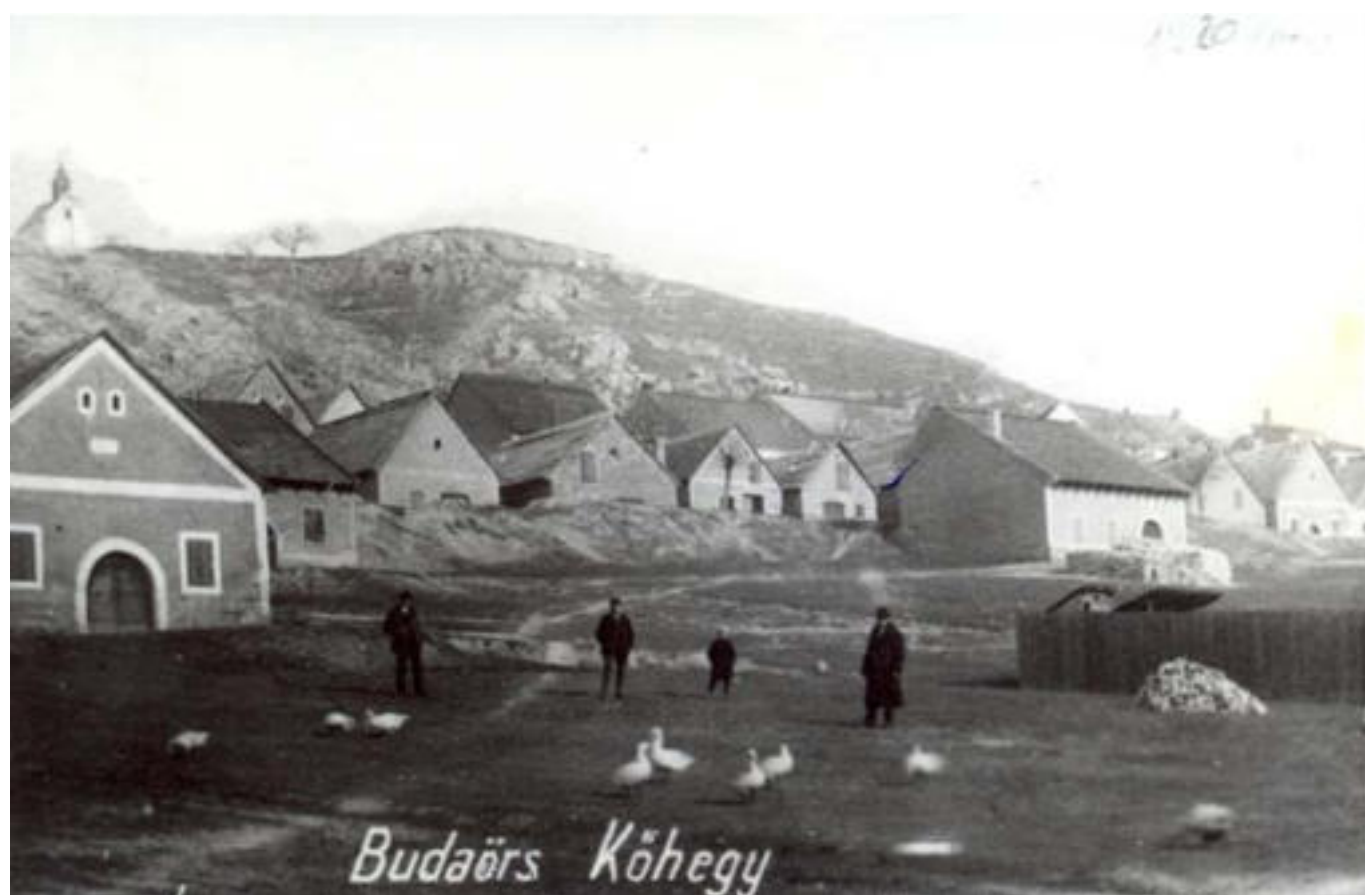
A KÖHEGY ALJAI VÁROSRESZ

















Budai lakóképe az előzetés előtt

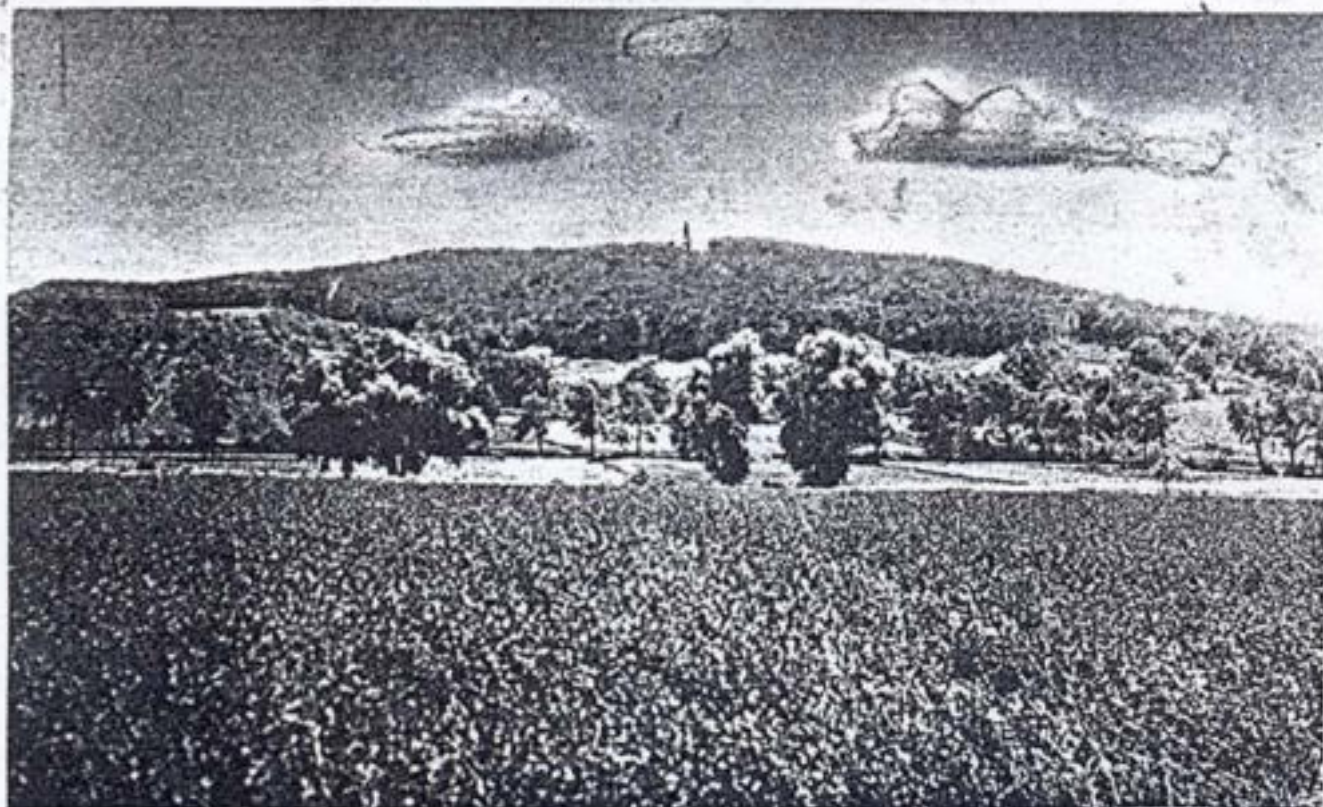
Ansicht von Wudersch vor der Vertreibung





Budaörsi óvoda, 1948





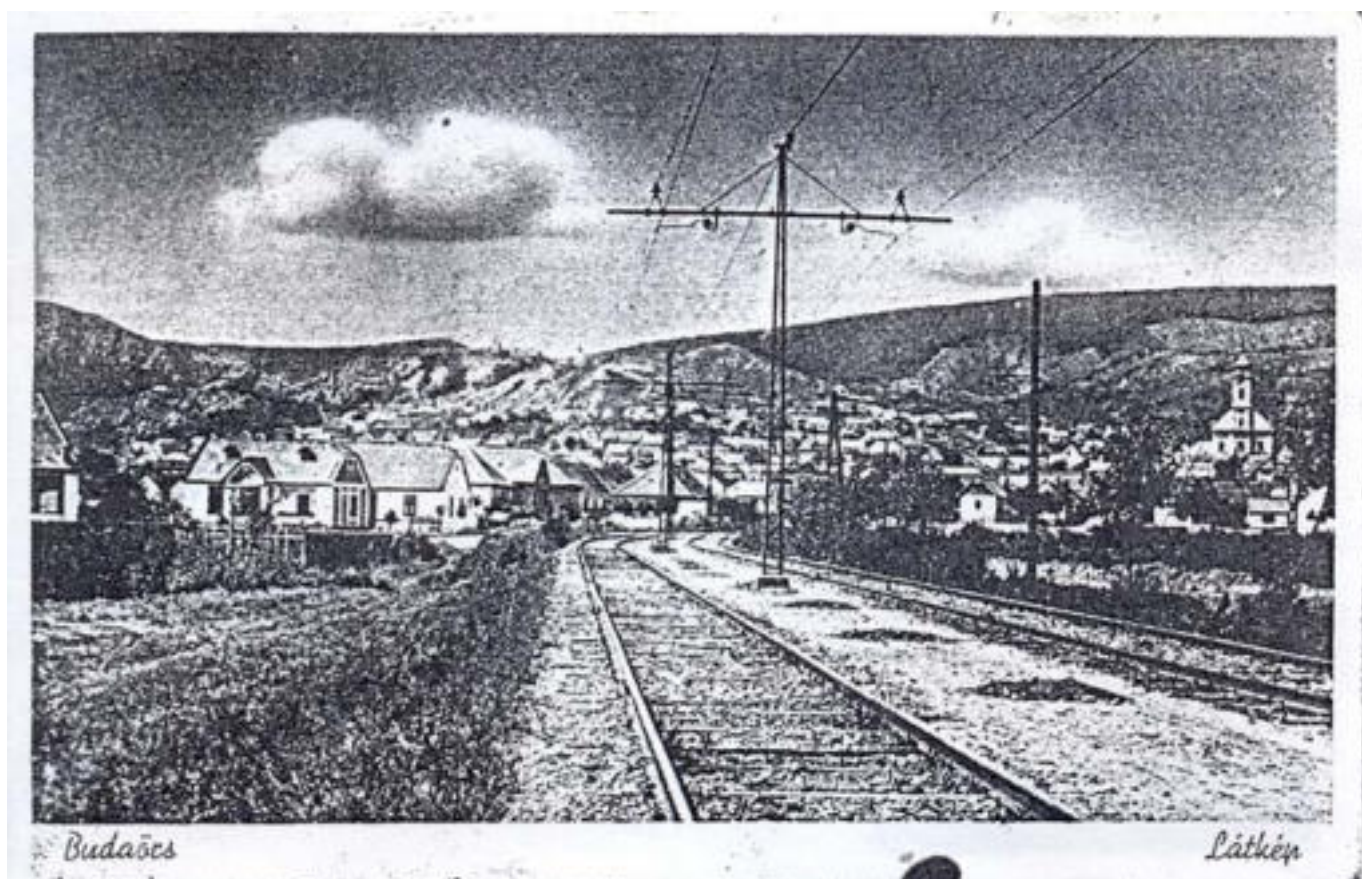
Budaörs

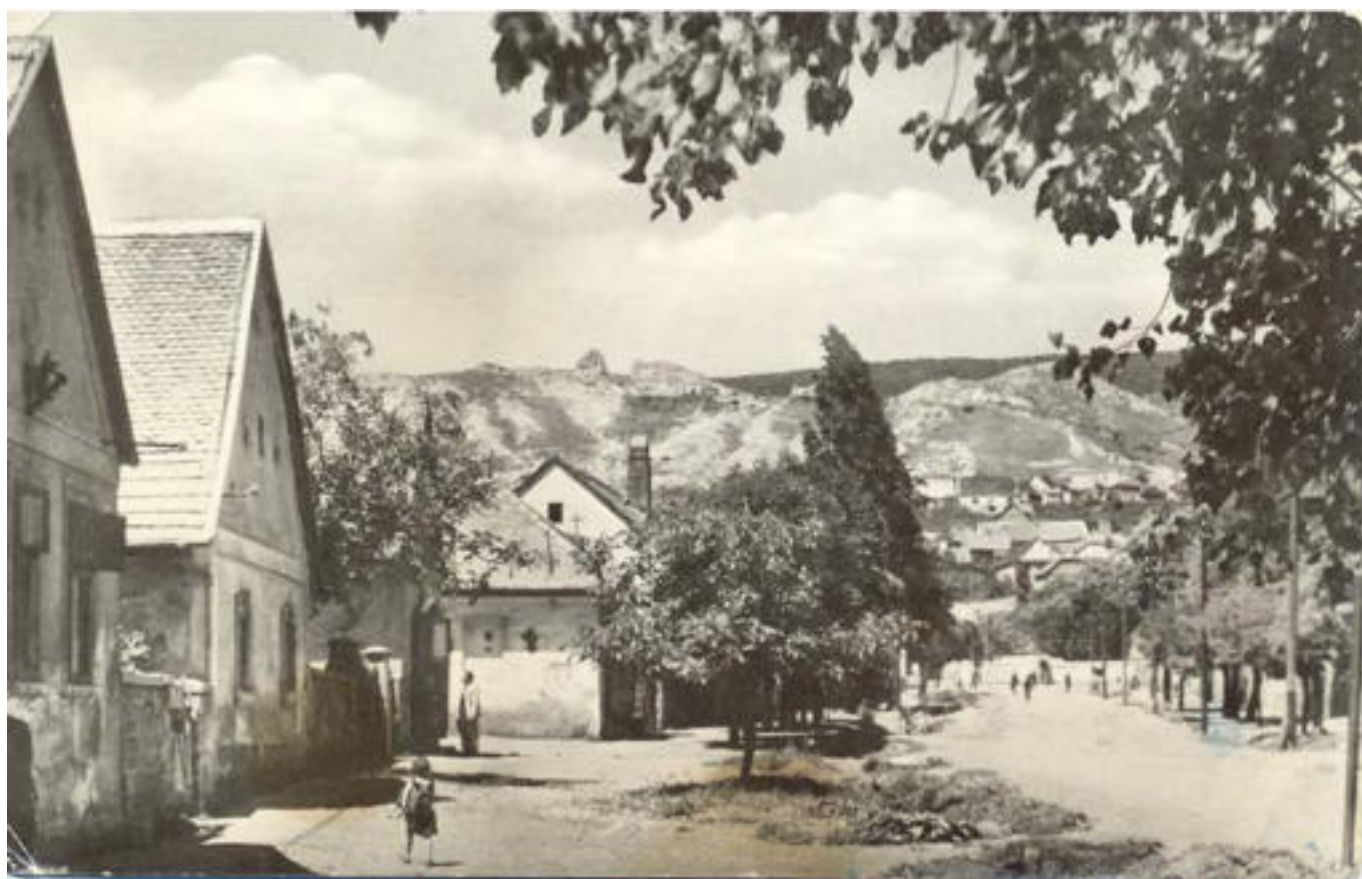
Kamacsárdő a Széchenyi-kilátóval



Budaörs

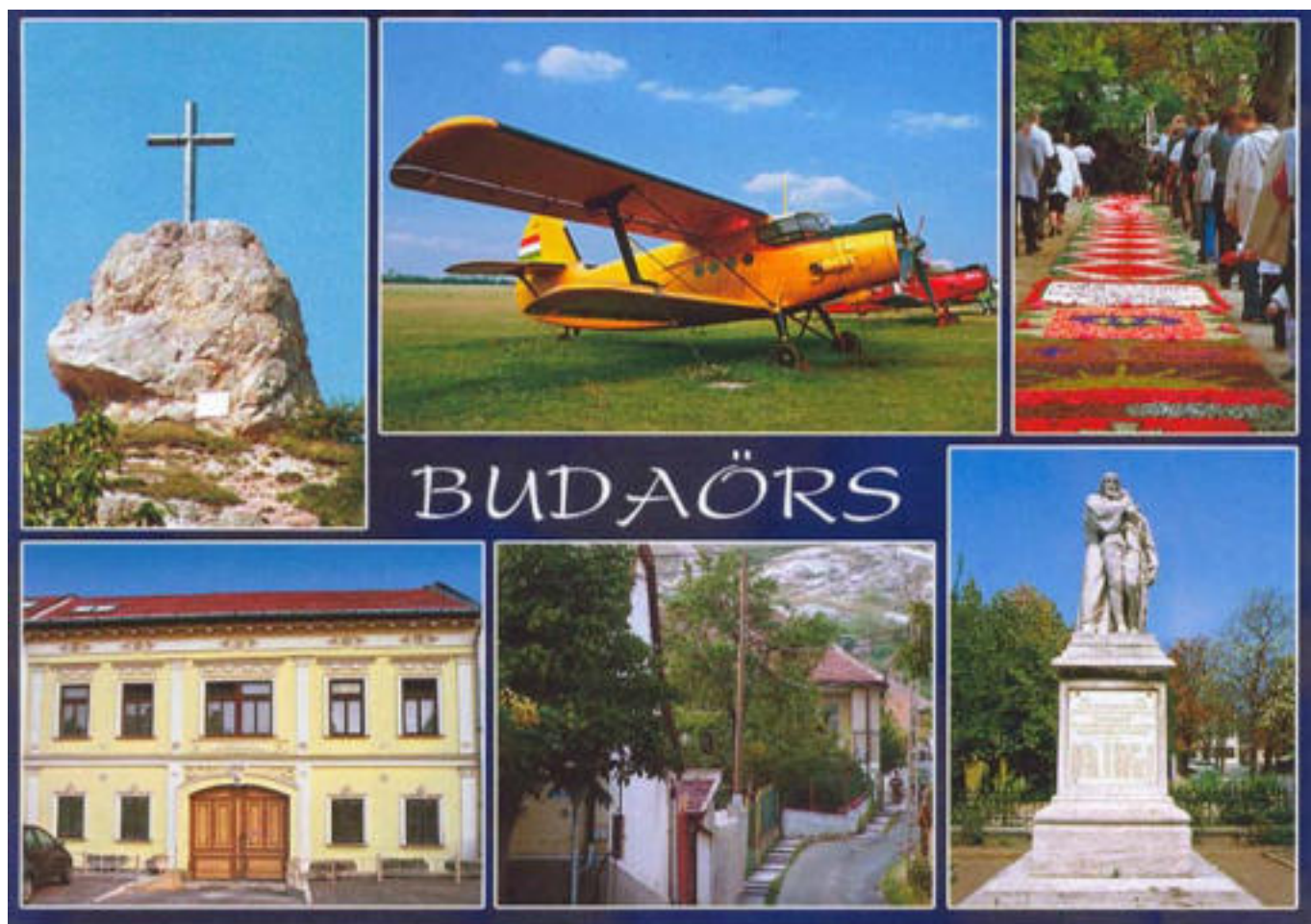
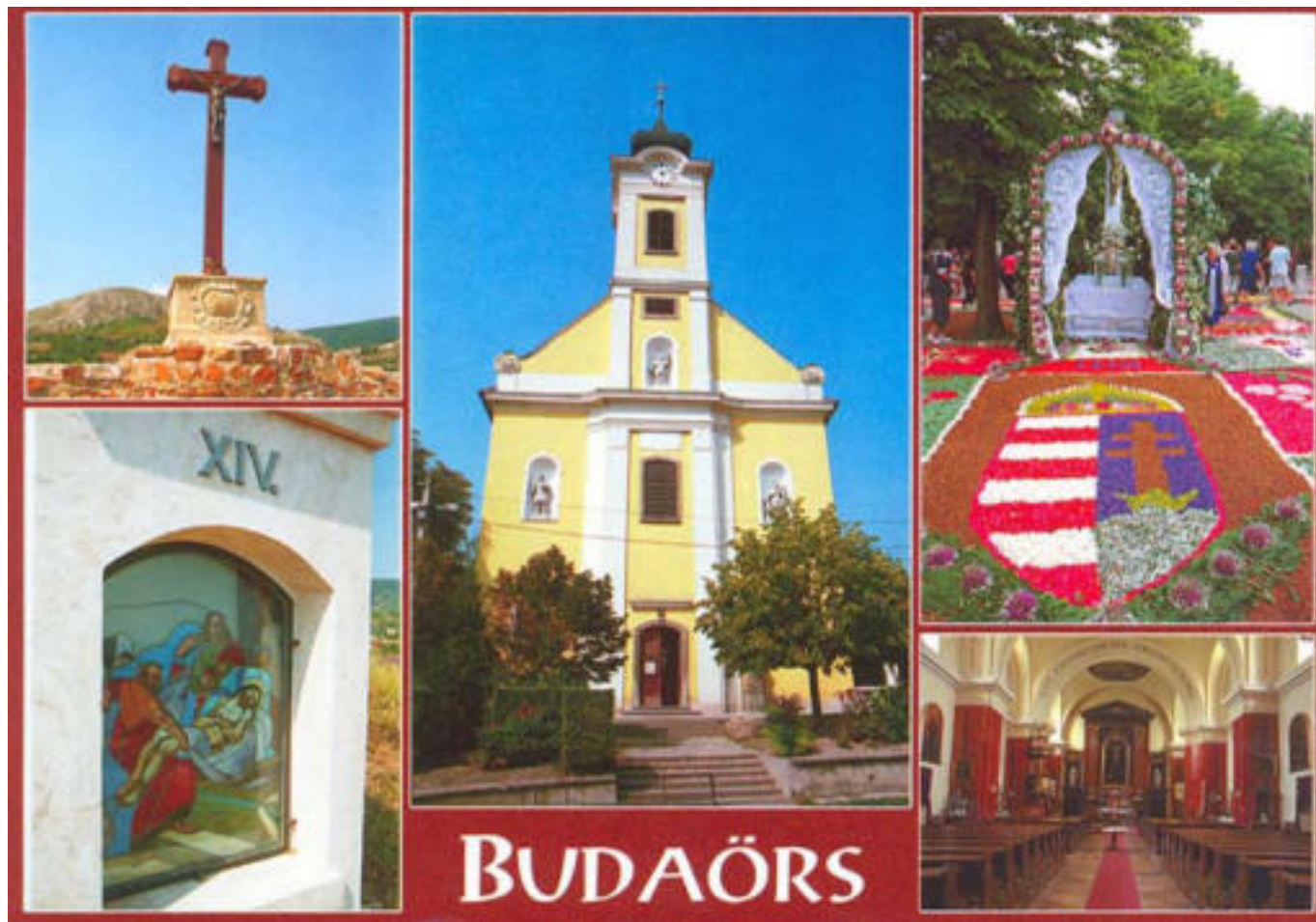




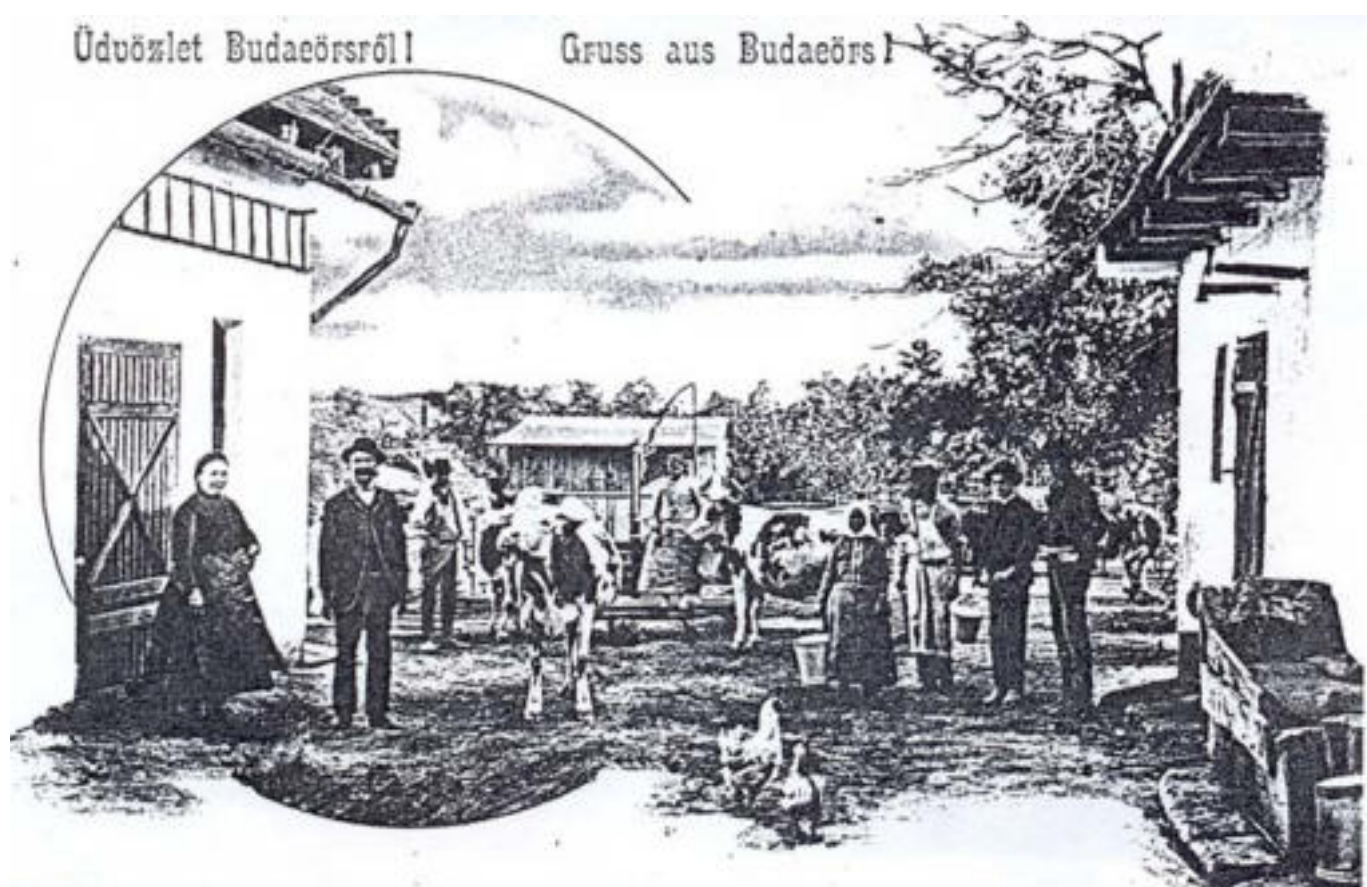
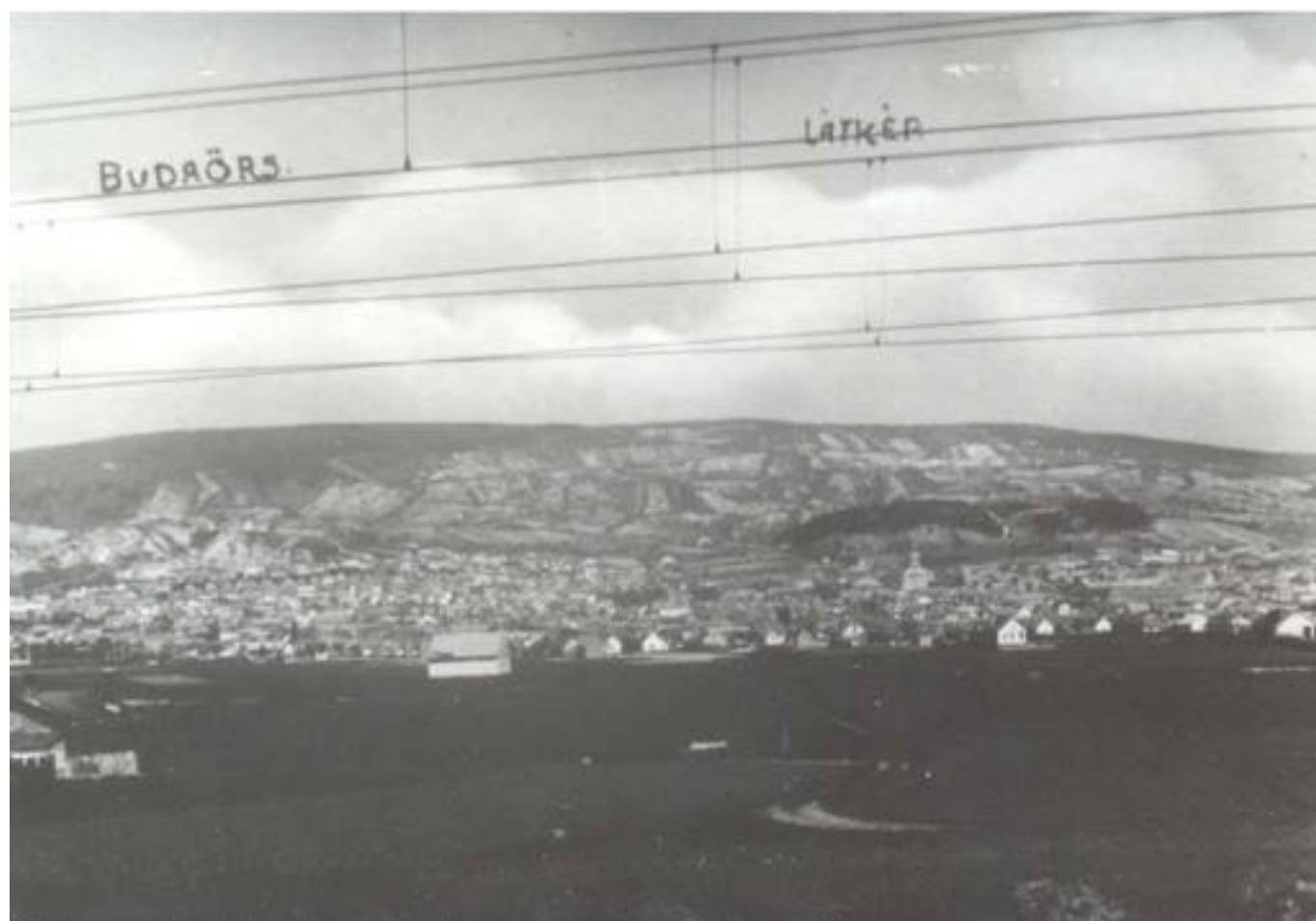


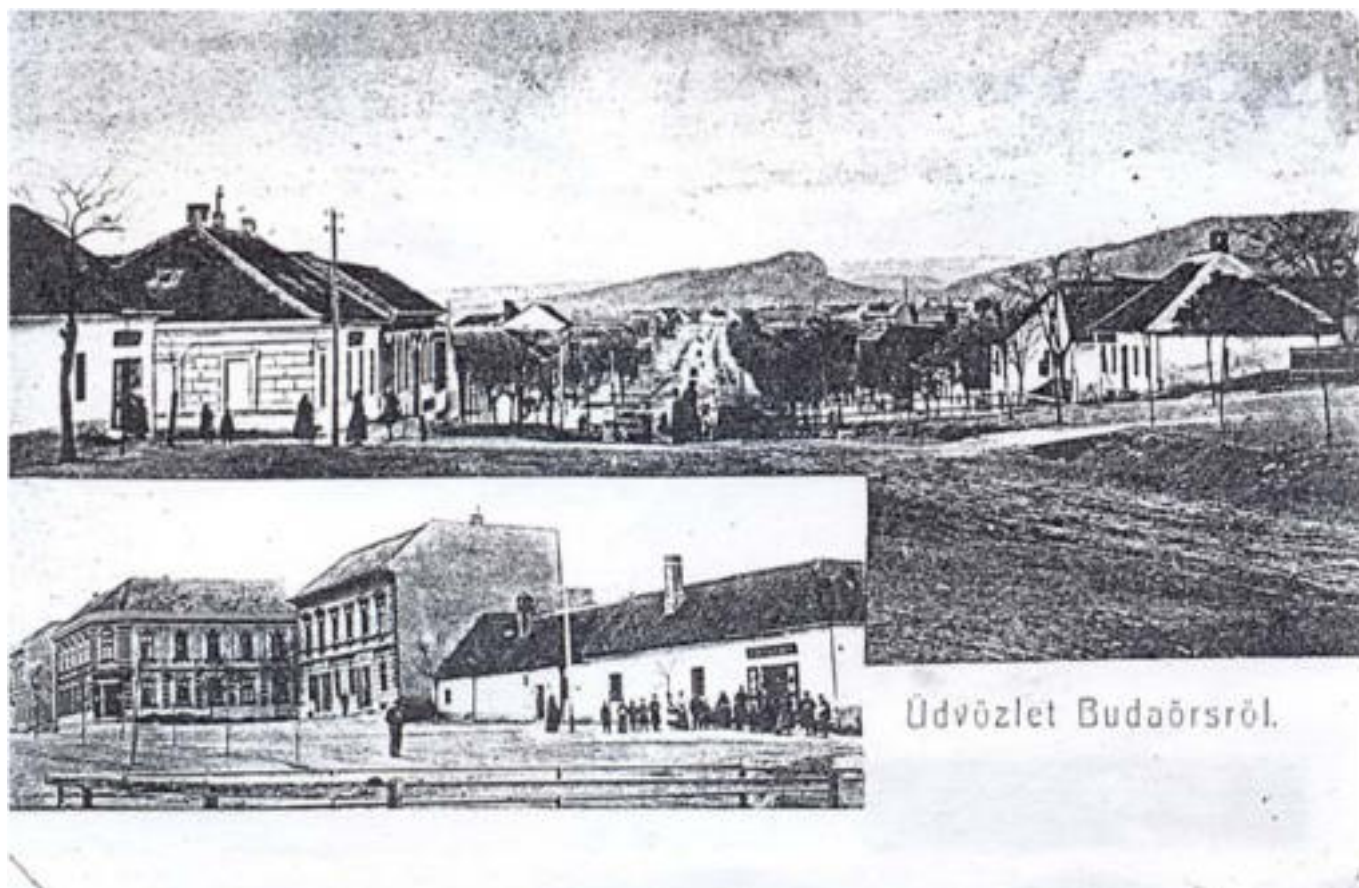












































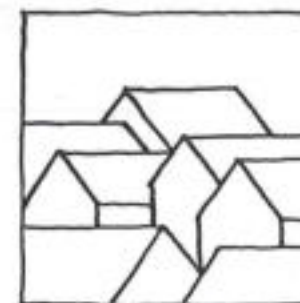








4. melléklet: Jellegzetes környezeti motívumok



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK I. 3.0.

KILÁTÁS A KÖHEGYRŐL

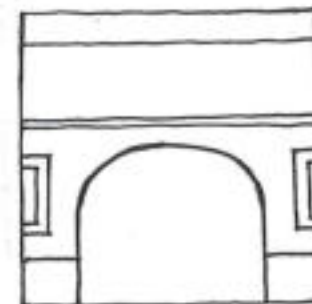


Ha egy település magaslaton vagy domboldalon alakult ki, mind a rálátás, mind pedig és az onnan nyíló kilátás miatt helyzete szinte városfejlesztési energiává válik. Az egyébként érdektelen, szürke beépítés is megszépül, ha a mozgalmas topográfiai és természeti adottságok biztosítják kedvező fekvését. Budaörs mindkét szempontból páratlan adottságokkal rendelkezik. Különösen figyelemre méltó a Köhegy oldaláról, de különösen a Kőszirt és a Felsősor utcából nyíló kilátás. Az itt elhelyezkedő, általában szerény megjelenésű ingatlanok értéke a csatornahálózat kiépítésével jelentősen megnőtt. Ha a feljutás műszaki feltételei is javíthatók lennének, a Felsősor utca és a Kőszirt utca jól jövedelmező idegenforgalmi gócponttá, afféle *budaörsi Grinzing*-gé válhatna, ahol a nagyszerű kilátás mellett igazi budaörsi borokat és sváb ételeket lehetne fogyasztani, és a hely még szálláslehetőségeket is kínálna. Várható, hogy ezt a lehetőséget az ingatlanpiac hamar kihasználja. Megfontolandó, hogy az önkormányzatnak nem kellene-e *elővásárlási jogot* érvényesíteni a két utcaszakaszon érintett ingatlanaira. A fejlesztés közben tartása biztosíthatná a rendkívül exponált hely építészeti és környezeti egységét, ugyanakkor nem elhanyagolható jövedelmet is biztosítana a városnak. A fejlesztés építészeti-városrendezési koncepciójának kialakítására országos tervpályázatot kellene kiírni.





K



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK II.

KÉTSOROS, ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS

Jellegzetesen, jóllehet nem kizárólagosan sváb falvak és mezővárosi utcák beépítése. Általában csak a két szárnyat az utcai fronton zárt sorúan összekötő mezővárosias jellegű épületszárny tartalmaz lakásokat, de előfordul, hogy több generáció is él egymás mellett. Az épületek utcai szárnyát és a nyílásokat sokszor színezéssel is megkülönböztetett tagozatok keretezik. Jellegzetességük az utcafronti épületszárny közepe táján (de csak ritkán pontosan a közepén) kialakított nagyméretű, íves záródású kapu. A kapu 3 típusa:

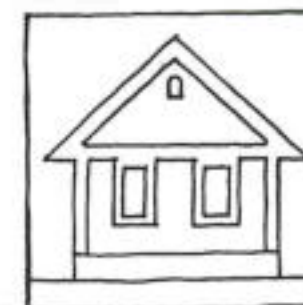
- az áthajtó nyitott, magassága néhol a 4 m-t is eléri; a közterületről kétszárnyú, vasrácsos kapu zárja el, így az udvarra be lehet látni; előfordul, hogy ez utóbbi az utcai front udvari homlokzatsíkjában jelenik meg;
- az áthajtó nyitott, de a vasrács szerepét tömör fakapu tölti be, aminek magassága 2 m körül van;
- az áthajtót tömör fakapu zárja el a közterületről: általában a városiasság jele.

A kétsoros zárt sorú beépítés jellegzetesen a Budapesti út és a Szabadság út mentén fordul elő, de megjelenik a Szakály Mátyás utcában is. A típus utcai frontja építészeti értékes, megőrzendő hagyományt képvisel. Különösen szépek a díszes keretezésű kapuk. Utcai megjelenésük hozzá tartozik a főutak karakteréhez, **de maga a kétsoros beépítés nem tekinthető fenntartható hagyománynak** - különösen nem akkor, ha lakások néznek (sokszor alig 3-4 méterre) egymással szembe. A helyzetet bonyolítja az a körülmény, hogy a rendszerváltást követően a magánosítást nem körültekintően hajtották végre, és így számos telekrész közvetlen közterületi kapcsolat nélkül maradt - vagyis jogilag már nem építési telek. Ez utóbbi az oldalhatáron álló beépítésű telkek nagy részén is megfigyelhető.



K





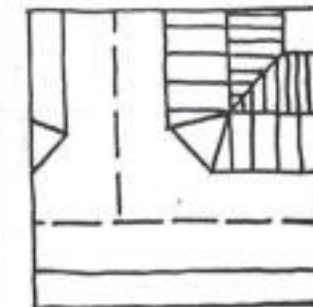
JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK III.

OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS

Az oldalhatáron álló beépítés és az utcára néző oromfal az egykori mezőgazdasági jellegű életmód maradványa. Emiatt sokan egy történetileg meghaladott falusias épülettípust látnak benne, amit a szegénység jelének tartanak. Pedig éppen a budaörsi építési hagyományok igazolják, hogy ez a beépítési forma kiválóan alkalmas kertvárosi, sőt, városias életmód befogadására is - ha lényegét nem a fizikai avultságban, hanem a telek racionális kihasználásában, a tájolási adottságokhoz való alkalmazkodásban, valamint egy nemes, továbbfejleszthető építészeti hagyományban látjuk. A továbbfejlesztés egyik útja az oldalhatáron álló épület belső keresztmetszettel történő bővítése. Ez utóbbi ugyanis nagyobb belmagasságot ill. tetőtéri beépítést is elvisel, és nincs szükség arra, hogy az eredeti szárnynon ill. oromfalon építészeti erőszakot kövessünk el (l. a negatív példákat).

A típus csaknem kivétel nélkül minden utcában előfordul, de - ha a Köhegy aljai pincefalú eredeti építményeit leszámítjuk - különösen a Szabadság úttal párhuzamos utcákban (Kossuth Lajos utca, Pozsonyi utca és Vasvári Pál utca), valamint a Szakály Mátyás utcában jellegzetes. **Az oldalhatáron álló beépítés korszerű formáit - különösen a 18 m-nél keskenyebb telkek esetében - fenntartható hagyománynak kell tekintenünk.** Sajnos a mélyebb telkeken a rendszerváltás után elharmarkodott magánosítási akciók következtében számos helyen alakultak ki olyan önálló helyrajzi számmal rendelkező telekszek, amik elvesztették közterületi kapcsolatukat, és ezzel jogilag már nem számítanak építési teleknek.





JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK IV.

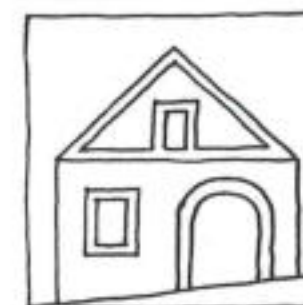
A SAROKÉPÜLETEK LESARKÍTÁSA

Nem csak Budaörsön, hanem a magyarországi kisvárosokban is találkozni ezzel az ésszerű gyakorlattal. A saroképületek éle sokszor hat bántóan a járdán közlekedő számára, amit kerülgetni kell - különösen akkor, ha a járda keskeny. A sarok 45 fokos lecsapásával nem csak a gyalogos mozgások válnak természetesebbé, hanem a közúti forgalombiztonság is nyer vele, mert javul az ú.n. kilátó háromszög. Építészeti pedig egy kedvező és exponált homlokzat keletkezik, amit a kereskedelem nem mulaszt el kihasználni. A Budaörsön található épület-sarkok jelentős részén mindez meg is jelenik. A szabályozási terv készítésénél - legalább is a főutak mentén - a lesarkítást kötelezően kell előírni.





K



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK V.

PINCÉK

A Kőhegy alatti városrész eredetileg pincefalú volt. A kitelepítések után a beköltöző új lakosokat nem kötötte a hely szelleme, és a pincék elhanyagolása, beomlása vagy betemetése mellett a terület fokozatosan - az utóbbi 10 évben felgyorsulva - lakóterületté vált. Ez utóbbi folyamatot sajnos az építési szabályozás nem tudta kézben tartani, és így ma már csak elvétve találhatók eredeti állapotukban megmaradt épületek, és csak kivételesen alkotnak összefüggő utcasort (l. a KÁNON Építészeti Stúdió által feldolgozott rehabilitációs tanulmányt). Ennek ellenére a térség építészeti "archetípusait" változatlanul ezek a még megmaradt pinceépületek képviselik. A lebontott pincék helyére épült új lakóházak minőségét ma is ezek alapján ítéljük meg: egyszerű, tiszta oromfalaikkal, szép, kökeretes íves kapukkal és apró ablakaikkal kitörölhetetlenül benne élnek a táj emlékezetében. Az ismert archív felvétel még egy egységes, azonos tetőfelépítményt mutató pincefalú látványt őrizte meg.

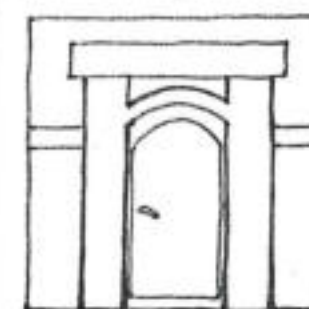


K



K





JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK VI.

GYALOGBEJÁRATOK

A bejárat minden esetben két birodalom: a közterület és a magánterület közti csomópont, elválasztó és egyben összekötő elem. Jelentőségét a tradicionális építészet mindig is érzékelt és sokszor kifinomult eszközökkel keretezte a megérkezés és az otthon elhagyásának napi szertartását.

Budaörs ezzel kapcsolatos hagyományai egyszerűek, és folytathatók. Ahol a mezővárosi építészeti hagyományok még ma is élnek, a gyalogbejáró a falazott kerítés része és anyaga fa, ami textúrájában és színében is élesen eltér az általában fehérre meszelt falétól. Az új, vagy felújított lakóépületek némelyikében jóleső érzés viszontlátni ezt a hagyományt. Érdekes helyi szokás az oldalhatáron egymástól alig 80 cm-re álló oldalfalak közötti ("csurgóeresz") sáv közterület felőli szakaszának egyszerű kapuval történő lezárása. Hasonló a gyalogos "köz"-ök, mint a mély telkek hátsó épületeinek megközelítését lehetővé tevő keskeny közlekedési sávok utca felőli lezárása is.

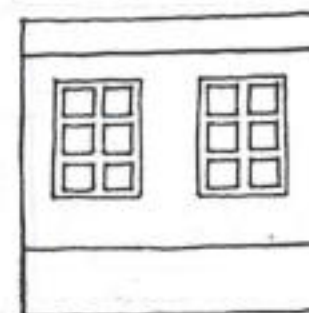
A zárt sorú beépítésű házak gyalogos bejárói általában az egyesített rendszerű nagykapu részét képezik. Ahol a kapuát-hajtó nyitott marad, ott a gyalogos bejárat az áthajtóból, vagy az udvarból nyílik, egy az utcaképben nem játszik szerepet.



K



k



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK VII.

ABLAKOK

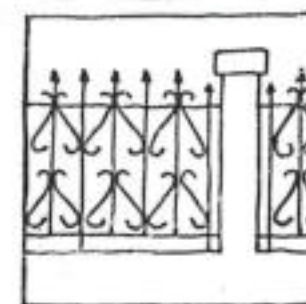
Az ablakokról azt szokták mondani, hogy a ház szemei. Valóban: az ablakok nem csak arra valók, hogy kilássunk, hanem arra is, hogy belássunk rajta. Legalább is abban az értelemben, ahogy az ember a másik "szemébe néz", hogy kifürkéssze gondolatait, jellemét. Ezért egy olyan település esetében is, mint amilyen Budadörs, a házak ablakainak kialakítására nagyobb gondot kellene fordítani. A hagyományos épületek ablakai általában *álló téglány arányúak*, és rendszerint egyszerű vakolt, a fal színétől eltérőre festett tagozat keretezi. A polgáriasodott épületek ablaktagozatai gazdagabbak, és leggyakrabban az eklektika formajegyeit mutatják. A régi házakra az is jellemző, hogy a falfelülethez képest kevesebb és kisebb a nyílás. Ez mai igényeinket nem mindig elégíti ki, ezért sokan készen kapható "háromosztatú" típus-ablakra cserélik ki a régieket - és ezzel tönkreteszik az épületet.



Pedig az alsó sorban bemutatott képek azt igazolják, hogy ki lehet cserélni az ablakokat úgy is, hogy a ház jellege, karaktere ne változzon. A négyzetes forma elég semleges ahhoz, hogy ne bontsa meg a homlokzat egyensúlyát. A két jó példa azt is mutatja, hogy milyen fontos szerepe van a keretezésnek: átvesz egy fontos elemet az épület építészeti nyelvezetéből, és ezzel kívülről, "a szeméből" is látszik, hogy lakója nem megveti, hanem *szolidaritást vállal* a hagyományokkal. Ahol ez a szolidaritás megnyilvánul, az a ház harmóniát sugároz ki környezetére.

K

A KERÍTÉS



A közterület és a magánterület elválasztó vonala nem csak határvonal, hanem térfal, áttört formájában pedig összekötő elem. Különösen falusi-mezővárosi környezetkultúrákban az utcakép meghatározó eleme, hiszen a telkek szélesek, az épület pedig keskeny. Falazott kerítés esetén fontos eleme lehet a térfalnak a felfuttatott növényzet. Budaörs esetében a természetes építőanyag a kő. A terméskő mellett a vakolt falazás, vagy esetleg a téglák is elmegy, de a csupasz betonlábazat ebben a környezetben - akár kerítésről, akár támfalról van szó - kellemetlen, durva hatású és ezért kerülendő. A lábazatra kerülő kerítéselem általában fa: lécezés vagy deszka. A Köhegy aljai városrészben a zárt, falazott kerítés idegen: az apró telkek nem viselik el a bezártságot. Mivel itt az épületek - ill. a részben földbe vájt pincék - az utcának hagyományosan csak az északi oldalára épültek, a felső utcára nyíló telekrész lezárása sokszor zavaros, "hátsódudvar" jellegű. Itt falazott kerítés építése káros lenne, hiszen a minden utcáról élvezetű kilátást venné el. A lábazatnak viszont nagy jelentősége van, amire hálózatos kerítéselemek erősíthetők. Ezeket a természetes követelményeket - városrészenként differenciálva - a helyi építési előírásokba be kell építeni.

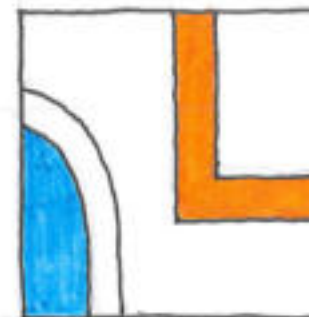
A templomkert szép kovácsolt vas kerítése érzékelhetően számos portán is megjelenik. Ebben nincsen semmi kivetnivaló, ha mértékkel és ízléssel alkalmazzák és nem válik hivalkodóvá. A főutcán - legalább is annak északi térfalán a kerítés kialakításakor számításba kell venni a Köhegyre való rálátás lehetőségét, így magasságát korlátozni kell.



K



K



JELLEGZETES KÖRNYEZETI MOTÍVUMOK IX.

TAGOZATOK ÉS SZÍNEK

K



A hagyományos épületek homlokzati kialakításának egyszerű, de fontos elemei a keretező tagozatok és azoknak a falmezők-től eltérő színezése. A keretező tagozatok nem csak díszítik az épületet, de jobb minőségű cementhabarcs anyaguk révén a nagyobb igénybevételnek kitett sarkok és élek ellenállóképességét is növeli. A keretezés olyan tradíció, amit folytatni lehet, így a helyi építési szabályzatba is bekerülhetne. A tagozatok leggyakrabban az oromfalat és a homlokzati nyílásokat keretezik, de megjelenik a földem homlokzati sávján is. A Köhegyalja pinceházain gyakori az íves kapu kökeretezése, zárókövén az építés évszámával.

Nem a keretezés fogalomkörébe tartozik, de meg kell említeni azt a helyi építési szokást, hogy a földem fagerendáit 20-30 cm-re konzolosan kitolják a fal síkjából, de nem burkolják be. Ezzel a szerkezet sajátos díszítő elemmé válik. A megoldást általában a Köhegy aljai városrészen figyelhető meg, és néha új épületek esetében is alkalmazzák.

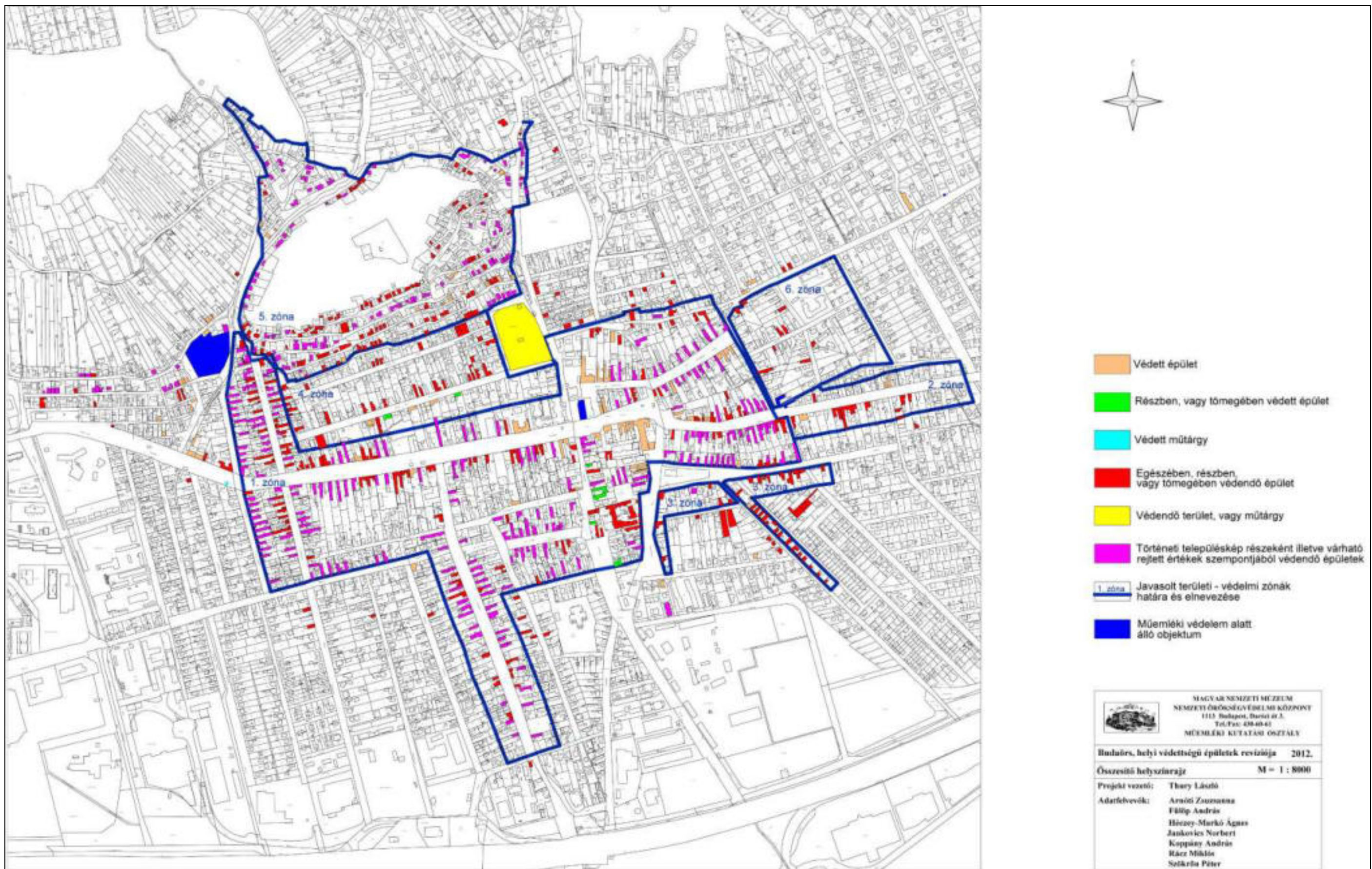


A tagozatok és a falmezők festését általában a pasztellszínek jellemzik. Ez nem zárja ki helyenként az élénk színhasználatot, de ennek skálája eléggé kötött és az adott helyre jellemző lehet: fehér, tört-fehér, az okkersárga és a téglavörös vöröses barnába átmenő különböző változatai. Az ablakkeretek, a zsalu és párkány színezésénél gyakoriak a zöldes és a kékeszöld változatok. Ezeket mereven előírni nyilván nem lehet, de az új és felújított épületek színezési tervét az építési engedély kötelező részévé kellene tenni.

K

K

K



6. melléklet: Adatlapok

Cím	Építmény / Építményrész	HRSZ	Jelenlegi védettség	Javasolt védelem
Ady Endre utca 1.	Lakóépület	582	védett	Egész épület
Ady Endre utca 15.	Lakóépület	568	ÚJ	Egész épület
Arany János utca 1.	Lakóépület	148	védett	Egész épület
Arany János utca 3.	Lakóépület	149	védett (Arany J. utca felőli Lakóépület)	Egész épület
Arany János utca 5.	Lakóépületek	146	védett épület együttes	Egész épület
Arany János utca 7.	Lakóépületek	150	védett épület együttes	Homlokzat, egész épület
Arany János utca 11/2.	Lakóépületek	151	védett épület együttes	Egész épület
Arany János utca 15.	Lakóépületek	152/1	védett épület együttes	Egész épület
Baross utca 8.	Lakóépület	294	ÚJ	Tömeg
Beregszászi út 38-40.	Lakóépület	3703/5-6	ÚJ	Egész épület
Bokréta köz 7.	Lakóépület	16	védett	Egész épület
Bor utca 62.	Lakóépület	1840	védett	Egész épület
Budafoki út 9.	Lakóépület	3234	ÚJ	Egész épület
Budafoki út 17.	Lakóépület	3238	ÚJ	Tömeg
Budafoki út 25.	Lakóépület	3242	ÚJ	Homlokzat
Budafoki út 33.	Lakóépület	3246	ÚJ	Homlokzat (u), tömeg
Budakeszi utca 1/2.	présház	1436/4	védett	Egész épület
Budapesti út 5, 7.	lakóház	108	védett	Tömeg
Budapesti út 9/a, b.	lakóház	106	védett	Egész épület
Budapesti út 11/1, 2, 3	lakóház	105	ÚJ	Egész épület
Budapesti út 13/1,2	lakóház	104/1,2	védett	Egész épület
Budapesti út 15.	Panzió	103	ÚJ	Homlokzatok
Budapesti út 18-20.	Lakóépület	3181	ÚJ	Egész épület
Budapesti út 21.	Lakóépület	101	ÚJ	Homlokzatok, tömeg
Budapesti út 44-46.	Lakóépület	3155	ÚJ	Homlokzatok
Budapesti út 48.	Lakóépület	3154/1	ÚJ	Homlokzat (u)
Budapesti út 52.	Lakóépület	3149	védett (utcafronton elhelyezkedő lakóépület)	Egész épület
Budapesti út 60/1, 60/2	Lakóépület	3141/1	ÚJ	Homlokzat (u)
Budapesti út 62.	Lakóépület	3140	ÚJ	Homlokzat (u)
Budapesti út 64.	Lakóépület	3139	ÚJ	Homlokzat (u)
Budapesti út 68.	Étterem	3134	ÚJ	Homlokzatok
Budapesti út 71/1., 2	Lakóépület	2751/2, 4	védett	Homlokzatok
Clementis László utca 4-6.	Lakóépület kapuja	137/1, 2, 3	ÚJ	Egész épület
Clementis László utca 8.	Lakóépület	138	védett (lakóépület utca felőli része, és a nyári konyha épülete)	Egész épület
Clementis László utca 9.	Lakóépület	3284	ÚJ	Egész épület

Clementis László utca 20/1-2.	Lakóépületek	153	védett épület együttes	Egész épület
Csalló köz 4.	Présház	1080	védett	Egész épület
Csap utca 5.	Présház	1480	védett	Egész épület
Csap utca 8.	Présház	1307/4	védett	Egész épület
Csap utca 10.	Présház	1306/1	védett	Egész épület
Deák Ferenc utca 12/1.	Lakóépület	397/1	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Deák Ferenc utca 20.	Lakóépület	408	ÚJ	Egész épület
Deák Ferenc utca 62. számú ház melletti kereszt	Kereszt	461	védett műtárgy	Műtárgy
Diófa utca 8/2.	Lakóépület	2307/1	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Diófa utca 12.	Lakóépület	2305	ÚJ	Egész épület
Esze Tamás utca 03.; Farkasréti út 04.	Iskola	9	védett (iskolaépület nyugati szárnya)	Egész épület
Esze Tamás utca 5.	Lakóépület	13	védett	Egész épület
Esze Tamás utca 7.	Lakóépület	14	védett	Egész épület
Esze Tamás utca 8.	Lakóépület	66	ÚJ	Tömeg
Esze Tamás utca 17.	Lakóépület	23	ÚJ	Egész épület
Farkas-hegy	vitórlázó emlékmű	016/2	műtárgy	Műtárgy
Farkas-hegy	reptéri hangár maradványa	016/2	műtárgy	Műtárgy
Farkas-hegy	vitórlázó kilövőpálya	018	műtárgy	Műtárgy
Farkasréti út 3.	Lakóépület	2088	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Farkasréti út 32.	Lakóépület	38	ÚJ	Homlokzat
Farkasréti út 38.	présház	2681	ÚJ	Homlokzat
Farkasréti út 43.	présház	2424	védett	Egész épület
Farkasréti út 45.	présház	2425	védett	Egész épület
Farkasréti út 79.	(Lakóépület)	2483/1	védett (Farkasréti úti épületrész)	Egész épület
Hegyalja u.	présház	11525/1	ÚJ	Egész épület
Kamaraerdei út 59-61.	Lakóépületek	3428/5	ÚJ	Egész épület
Károly király út 2. (Szabadság út 51.)	Lakóépület	596	védett	Egész épület
Károly király út 19.	Lakóépület, üzemi épület	378/1	ÚJ	Homlokzat
Károly király út 32.	Lakóépület	570	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Károly király út 63., 63/4	Lakóépület	428/3, 4	védett	Homlokzat, tömeg
Károly Király út 72-1.	Lakóépület	523	részben védett (Lakóépület kapuja)	Homlokzat, tömeg
Kassai utca 1.	Lakóépület (kastély)	3404	ÚJ	Egész épület
Kereszt utca 3.	Lakóépület	1903/2	ÚJ	Homlokzat (u)
Kisfaludy utca 15a.	Lakóépület	1519/2	ÚJ	Homlokzat
Kisfaludy utca 31/1.	Lakóépület	1531	ÚJ	Homlokzat
Kisfaludy utca 35/2.	présház-pince	1487	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Kisfaludy utca 39.	Lakóépület	1482	ÚJ	Homlokzat
Kossuth L. utca 28.	Lakóépület	1935	ÚJ	Egész épület
Kossuth L. utca 48.	Lakóépület	1952	ÚJ	Homlokzat

Kőfejtő utca 1.	Présház-pince	1744	védett	Egész épület
Kőhát utca 1.	Lakóépület	1652	védett	Egész épület
Kőhíd utca 16.	Présház-pince	1768	védett	Egész épület
Kőhíd utca 22.	Présház-pince	1775/1	védett	Egész épület
Kőhíd utca 38.	Lakóépület	1761	ÚJ	Homlokzat
Kőhíd utca 40.	Lakóépület	1760	ÚJ	Homlokzat
Kőkapu utca 11.	Présház-pince	1693	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Kőláb utca 1.	Lakóépület	1726/1	védett	Egész épület
Kötő utca	Melléképület	1046/2	ÚJ	Egész épület
Köz tér 18.	Lakóépület	145/1	védett épület együttes	Homlokzat, tömeg
Köz tér 18/a,b,c.	Lakóépület	145/2	védett épület együttes	Homlokzat, tömeg
Ló-hegy	fényvető torony	025	védett műtárgy	Egész épület
Lomnici köz 11/1	Lakóépület	1094	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Máriavölgy utca 23.	Lakóépület	1438/39	védett	Egész épület
Mátra utca 2., 4.	Pince	1149, 1151	védett	Egész épület
Mező utca 6.	Lakóépület	173/4	védett	Homlokzat, tömeg
Naphegy utca 1.	Lakóépület	2091	védett	Egész épület
Ostor utca	Lakóépület	1701/1	védett	Egész épület
Ótemető	Temető	2085	védett	Sírkövek, környezet
Présház utca 2.	Présház-pince, csárda	1790	védett	Egész épület
Présház utca 8.	Lakóépület	1787	védett	Egész épület
Présház utca 14.	Lakóépület	1783	védett	Egész épület
Raktár utca 1.	vasútállomás, volt hűtőház	4055	ÚJ	Egész épület
Raktár utca 1.	vasútállomás	4055	ÚJ	Egész épület
Stefánia utca 9.	Lakóépület	122	részben védett (Lakóépület tömege);	Egész épület
Stefánia utca 17.	Lakóépület	126	részben védett (Lakóépület utca felőli tömege);	Egész épület
Stefánia utca 19.	Lakóépület	127	részben védett (Lakóépület utca felőli tömege);	Egész épület
Stefánia utca 25/1.	Lakóépület	148	részben védett (Lakóépületek tömege);	Egész épület
Szabadság út 1.-3.	(Lakóépület utca felőli része),	336, 337	védett	Egész épület
Szabadság út 20.	Lakóépület (volt óvoda)	2064	védett (óvoda és általános iskola);	Egész épület
Szabadság út 57.	Lakóház	602	védett (óvoda)	Homlokzat
Szabadság út 66.	Lakóépület	43497	védett (Lakóépület);	Homlokzat
Szabadság út 100.	lakóépület	1047	védett	Homlokzat
Szabadság út 102.	lakóépület	1046/1	védett	Egész épület
Szakály Mátyás utca 8.	Lakóépület	73/1	védett	Homlokzat
Szakály Mátyás utca 32.	Lakóépület	87	ÚJ	Egész épület

Szakály Mátyás utca 34.	Lakóépület	88	ÚJ	Egész épület
Tavaszi utca 29.	Lakóépület	3171	védett	Egész épület
Templom tér 1.	Tűzoltószertár, kávézó	60	ÚJ	Egész épület
Templom tér 3.	Lakóépület	62	védett	Egész épület
Templom tér 11.	(a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kő híd).	109/4	védett műtárgy	Műtárgy
Templom tér 12.	Posta	110/6	védett	Homlokzat, egész épület
Templom tér 13-14.	Lakóépület	111, 112	védett	Egész épület
Templom tér 15.	Lakóépület	113	védett	Homlokzat
Templom tér 17.	Lakóépület	115	védett	Homlokzat
Templom tér 20.	Lakóépület	116	védett	Homlokzat, tömeg
Törökugrató hegy	fényvető torony	4319/2	védett műtárgy	Műtárgy
Törökugrató hegy	Horthy villa			
Uzsoki köz 52.	lakóház	1115	ÚJ	Egész épület
Vasvári Pál utca 2.	(Lakóépület utca felőli része, volt kocsmáépület),	330	védett	Homlokzat, tömeg
Zombori utca 4.	Lakóépület	3603/1	ÚJ	Homlokzat, tömeg
Zombori utca 61.	Lakóépület	3691	ÚJ	Homlokzat, tömeg

Védett szobor, képzőművészeti alkotás:

Cím	Építmény / Építményrész	HRSZ	Jelenlegi védettség	Javasolt védelem
Deák Ferenc utca 62. számú ház melletti kereszt	Kereszt	461	védett műtárgy	Műtárgy

Védett növényzet:

Cím	Védett növényzet	HRSZ	Jelenlegi védettség	Javasolt védelem
Károly király utca	vegyes fasor	449/2	ÚJ	fasor (kőris, hársfa, fűzfa, mogorófa, tölgyfa, platán, osterfa, díszkőrté)
Károly király utca 2.	Régészeti múzeum kertje	596	ÚJ	kert (japánakác, nyugati platán, nagylevelű hárs)
Komáromi utca	hársfasor	997	ÚJ	hársfasor
Raktár utca 1.	gesztenyefa	4055	ÚJ	gesztenyefa
Szabadság út 46.	Rózsakert - facsoport	2041/2	ÚJ	zöld juhar, nagylevelű hárs