

KÉSZÍTI:

Budaörsi Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság út 134.



Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz. - Budafoki utca - 4090 hrsz. által határolt terület szabályozási terve

Egyszerűsített eljárás véleményzési szakaszára dokumentálva

2014. január 10.

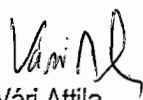
ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Hársfa utca – 4080/22 hrsz. – Budafoki utca – 4090 hrsz. által határolt terület Szabályozási Terve

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ:



Vári Attila
Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda /
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096

TERVEZŐ MUNKATÁRSAK:

Környezetvédelem, zöldfelület:


Szűts Orsolya
Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft.
okl. tájépítésmérnök
K 01-5226
TK 01-5226

Közlekedés, közmű:


Dobrai Béla
Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft.
okl. építőmérnök
Mérnöki kamarai sz.: 01-3537
K1d-1, KÉ-T, TE-T, TV-T, VZ-T, TH-T,

Budapest, 2014. január 10.

TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló

A/ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. VIZSGÁLATOK

1. Városrendezés

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a tervezési terület helye a Városi szövetben
- 1.2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési döntések a tervezési területre vonatkozóla
- 1.4. Hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
- 1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata, a hatályban lévő településrendezési eszközök

2. Az épített környezet vizsgálata

- 2.1. Területfelhasználás vizsgálat
 - ingatlan-nyilvántartási adatok alapján
 - funkció vizsgálat
- 2.2. Telekstruktúra vizsgálata
 - telekterület vizsgálat
 - tulajdoni vizsgálat
- 2.3. Az építmények vizsgálata
 - magasság, szintszám, tetőidom
 - beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték)
 - építészeti érték és kapacitás

3. Közlekedés vizsgálat

- 3.1. Közúthálózat vizsgálat
- 3.2. Tömegközlekedés hálózat vizsgálat
- 3.3. Gyalogos és kerékpár hálózat vizsgálat

4. Közműellátás vizsgálat

- 4.1. Víziközművek
 - vízellátás (ivó-, tűzivíz)
 - szennyvízelvezetés
 - csapadékvíz elvezetés
- 4.2. Energiaközművek
 - villamosenergia ellátás
 - gáz ellátás
- 4.3. Hírközlési hálózat

5. Zöldfelület vizsgálat

6. Környezetvédelem

- 6.1. Talaj
- 6.2. Felszíni és felszín alatti vizek
- 6.3. Levegőtisztaság és védelme
- 6.4. Zaj és rezgésterhelés
- 6.5. Hulladékkezelés

7. Kulturális örökségvédelem

II. TERVJAVASLAT

1. Településrendezés

- 1.1. A terület beépítési programja
- 1.2. Javasolt terület felhasználás
- 1.3. Javasolt övezeti előírások

2. Közlekedési javaslat

- 2.1. Közúthálózat
- 2.2. Tömegközlekedés, kerékpár

3. Közműellátás javaslat

- 3.1. Víziközművek
- 3.2. Energiaközművek
- 3.3. Hírközlési hálózat

4. Környezetvédelmi javaslat

- 4.1. Talaj és vízbázisvédelem
- 4.2. Levegőtisztaság védelem
- 4.3. Zaj-és rezgésvédelem
- 4.4. Hulladékkezelés

5. Zöldfelületi javaslat

B/ RAJZI MUNKARÉSZEK

V-1.	Alaptérkép / reambulált alaptérkép	M = 1:2000
V-2.	Beépítésre szánt és nem szánt területek / funkcióvizsgálat	M = 1:2000
V-3.	Tulajdon / telekterület vizsgálat	M = 1:2000
V-4.	Telekbeépítettség vizsgálat	átnézeti
V-5.	Összefoglaló vizsgálat	átnézeti
V-6.	Légifoto	átnézeti
V-7.	Helyszíni fotók	
V-8.	Fotok madártávlatból	
V-9.	Közúthálózat vizsgálat	M = 1:8000
V-10.	Tömegközlekedés hálózat vizsgálat	M = 1:8000
V-11.	Közművizsgálat (víziközművek)	átnézeti
V-12.	Közművizsgálat (energiaközművek)	átnézeti
J-1.	Tervezett fejlesztések	átnézeti
J-2.	Környezetalakítási javaslat	átnézeti
J-3.	Közúthálózat javaslat	M = 1:8000
J-4.	Tömegközlekedés hálózat javaslat	M = 1:8000

C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása határozati javaslat és mellékletei

T-1	Javasolt Településszerkezeti terv módosítása tervlap	átnézeti
-----	------------------------------------------------------	----------

Rendelettervezet

SZ.	Javasolt szabályozási tervlap	M = 1:1000
-----	-------------------------------	------------

D./ MELLÉKLETEK

- Közműszolgáltatók elvi állásfoglalásai

Vezetői összefoglaló

Budaörs Hársfa utca – 4080/22 hrsz. – Budafoki utca – 4090 hrsz. által határolt terület a Város alközpontjának különálló telektömbje (későbbiekben: tervezési terület), melyet Nyugat és Kelet felől közterületek (Hársfa és Budafoki utca), Észak és Dél felől más beépítésre nem szánt területek (4090 hrsz-ú magánút és a 4080/22 hrsz-ú kiszabályozott tervezett közterület) határolnak. A tervezési területen található önkormányzati tulajdonú ingatlanok és az azokon megvalósult/tervezetten megvalósuló intézmények sajátos használatuk miatt a tömb egy, a településszerkezetében különálló, használata alapján együttműködő összefüggő terület (**együtt tervezendő terület**).

Budaörs Város jövőképe, hogy a minőségi szolgáltatások városává váljon a köz- és egyéb városi szolgáltatások terén egyaránt. Ezen jövőkép megvalósításának egyik „lenyomata” az alközpont területére, a 31/2005 (V.25.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Szabályozási terv (későbbiekben: hatályos szabályozási terv) hatálybalépése óta folyamatos (2006-ban megépült a Hársfa utca, 2009.-ben az I.sz. Általános Iskola és 2010-ben a Városi Sportcsarnok és Uszoda). A fejlesztések folytatásaként az alközpontban több projekt előkészületei is folyamatban vannak (pl. Solaris projekt), így a tervezési területen is, ahol Önkormányzati beruházásként valósulna meg az I.sz. Iskola szolgáltatásainak bővítéseként egy fedett kézilabdapálya és egy játszótér (lásd: J-1 Tervezett fejlesztések rajzi munkarész). Ezen **fejlesztések** megvalósításához vált szükségessé a területre hatályos szabályozási terv módosítására a tervezési területre vonatkozóan - a 2013.jan.1.-től megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő -, jelen dokumentációban részletezettek szerint.

A hatályos településrendezési eszköz módosításának tervezési menete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (későbbiekben: KODEX) 32.§(4). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 41.§-ban megfogalmazottak szerint egyeztetése **egyszerűsített eljárással** történik, a 45.§(2).b)bb) pontjában megfogalmazott tartalmi követelményekkel.

Tervezési alaptérkép

Budaörs Város Önkormányzata szerződésben áll az illetékes Földhivatallal, melynek értelmében az Önkormányzat évente többször adatszolgáltatásként kapja meg az aktuális digitális alaptérképet. Jelen szabályozási terv készítéséhez a legutóbbi adatszolgáltatásként megkapott 2013-as alaptérkép lett felhasználva. Az alaptérkép reambulálása megtörtént a tervezési területre vonatkozóan a helyszíni szemle és a légifotó alapján, a reambulát elemek tájékoztató jelleggel szerepelnek a dokumentáció rajzi munkarészeiben.

(lásd.: alaptérkép / reambulált alaptérkép rajzi munkarész)

VIZSGÁLATOK

1. Városrendezés

1.1. Településhálózati összefüggések, a tervezési terület helye a Városi szövetben

Budaörs a Budapesti Agglomeráció nyugati szektorának települése, amely hasonlóan a szomszédos településekhez dinamikusan fejlődött az elmúlt 20 évben. A kiváló közlekedési, és táji adottságai vonzóvá teszik a Budapestről kitelepülő lakosság és gazdasági környezete a telephelyet kereső vállalkozások számára. A tervezési terület Budaörs alközpontjához szorosan kapcsolódva, annak szerves része. A dinamikusan fejlődő város tudatos városfejlesztésének eredménye az alközpont 2006 óta tartó intenzív fejlesztése, ahol a Város életében meghatározó szerepet betöltő intézmények (I.sz. Általános Iskola és a Városi Uszoda és Sportcsarnok) beruházásai valósultak meg ezidáig. Az alközpont fejlesztései még a mai napig nem fejeződtek be, annak előkészítő munkálatai folyamatban vannak (pl.: a tervezési területtől délre található területen kereskedelmi központ létesítése „Solaris projekt”, strand bővítése stb.), melynek egyik eleme az I.sz. Általános Iskola mögötti ingatlanokon fedett kézilabdapálya kialakítása.

1.2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

- Tervezési terület az **Országos Területrendezési Tervről (OTrT)** szóló 2003. évi XXVI. Törvény 8.sz. melléklete a „Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete” tervlapja érinti kizárólag korlátozó elemmel, melyre az alábbi előírásokat rögzíti a törvény:

16. § Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

- Tervezési területet a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)** szóló 2005. évi LXIV. Törvény 12.§-ának értelmében a 3.sz. melléklet 14.sz. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe- és a 18.sz. Földtani veszélyforrás területének térségi övezetei érintik, melyekre az alábbi előírásokat rögzíti a Törvény:

11. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

Nem rendelkezik részletes előírásokról.

„15. Földtani veszélyforrás területének övezete

25. § Földtani veszélyforrás területének övezetébe tartozó település veszélyeztetett területein a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt terület csak kivételesen, geológiai szakvélemény alapján jelölhető ki.

1.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési döntések a tervezési területre vonatkozólag

- 110/2002.(V.28.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott **Budaörs Város Településfejlesztési koncepciója**
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 68/2005. (IV.15.) sz. határozatával elfogadott **Budaörs Város Településszerkezeti Terve (későbbiekben: BTSZT)**.
- A tervezési terület Déli részére a többször módosított 31/2005 (V.25.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott **Budaörs, M1-M7 Autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve**.
- A tervezési terület Északi részére a többször módosított 42/2005. (IX.22.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott **Budaörs Egyes Területeire Vonatkozó Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (későbbiekben: BHÉSZ)** van hatályban.
- 320/2009.(X.29.) ÖKT. sz. határozattal jóváhagyott **Integrált Városfejlesztési Stratégia**

1.4. Hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A 110/2002.(V.28.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott **Budaörs Város Településfejlesztési koncepciója** (a területet Julius Meinl területként említi) alapján lettek a további településrendezési eszközökben biztosítva az alközponti funkcióknak a helybiztosítása az alábbiak szerint:

„Az új intézmények elhelyezésénél elsősorban a rekreáció, sport, a kultúra tereinek kialakítása a legfontosabb, ahol sportcsarnok, uszoda, színház, strand, parkok, sportpályák, sétálóutcak, piac, kiskereskedelem elhelyezését kell megoldani.

Ezekből nagyobb területigénnyel fellépő intézmények számára területet kell biztosítani, melyek közül számba vehető terület:


- az autópálya menti, Budafoki út – Hársfa u. közötti terület (Julius Meinl),”

„Fejlesztési területek

16. Meinl-terület - Budafoki út

A Stefánia út és Budafoki út közötti terület összesen ~17,5 ha, melyből ~5 ha önkormányzati, ~6 ha a Meinl Bank, a további ~7 ha a VÍZÉP tulajdona. A területre jelenleg változtatási tilalom van, szándékunk szerint rekreációs felhasználással nagy városi közpark, sportcentrum, csarnok, uszoda, strand, esetleg lakóépületek elhelyezésére kiválóan alkalmas. A program az önkormányzati, ill. Meinl területen 11 ha-on meg lehet valósítani. Ehhez a telek önkormányzati tulajdonba kerülése vagy közös beruházási-pénzügyi konstrukció távlatban kívánatos lenne.”

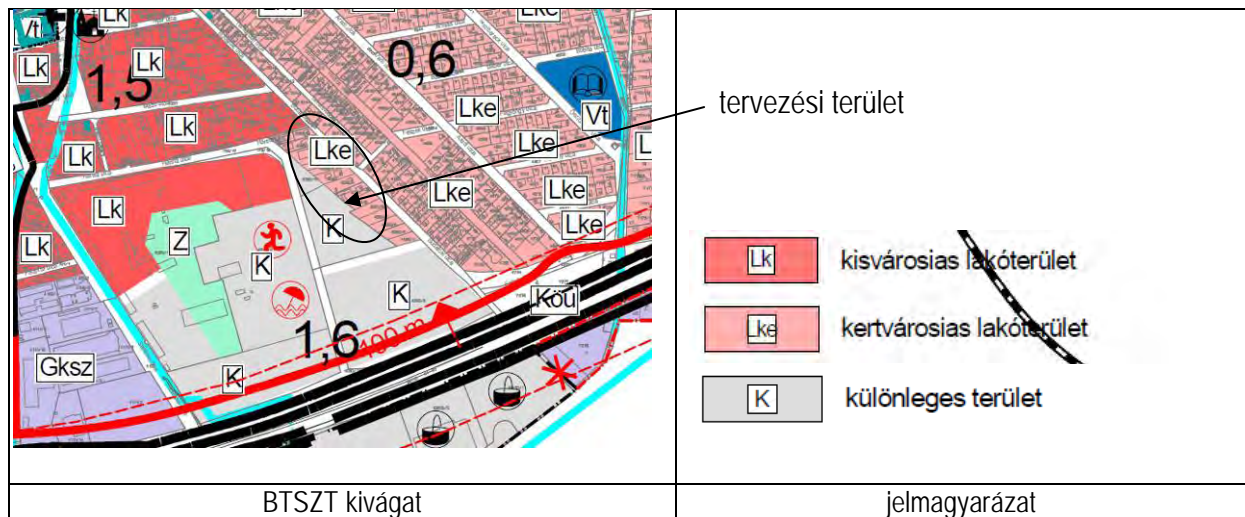
A 320/2009.(X.29.) ÖKT. Sz. határozattal jóváhagyott **Integrált Városfejlesztési Stratégia** a 8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út Farkasréti út környéke) városrészhez sorolta az alközpontot, melynek akcióterületéül a Budaörsi Városliget AT-t (Budafoki utca, Szervíz út, Stefánia utca, Hársfa utca által határolt terület) határozta meg, mely megegyezik az alközpont területi egységével.

 <table border="1" data-bbox="212 1592 715 1675"><tr><td>5.</td><td>Templom tér AT</td></tr><tr><td>6.</td><td>Kő-hegy AT</td></tr><tr><td>7.</td><td>Budaörs Városliget AT</td></tr></table>	5.	Templom tér AT	6.	Kő-hegy AT	7.	Budaörs Városliget AT	<p>IVS-ben felvázolt tervezett fejlesztések</p> <p>a) A közsféra tervezett beruházásai</p> <ul style="list-style-type: none">• Közközponti intézmény-fejlesztés: - új, 150 férőhelyes óvoda (Hársfa u.)• Helyi tömegközlekedés fejlesztése: belső buszjárat az új iskolához és az uszodához; ill. a tervezett kötőpályás rendszerre (metró) ráhordó hálózat – a meglévő hálózat nyomvonalának, és menetrendjének módosításával.• A szervízút az Egér út (XI. ker.): nem az AT területén, de annak megközelítéséhez is kötődően• Gyalogos felüljáró építése (a Tesco és a Solaris területe között) <p>b) A magán- és a közsféra közös beruházásai</p> <ul style="list-style-type: none">• 2 ha zöldterületi fejlesztés (csónakázó helye) – Városliget• Park és csónakázó tó kialakítása• Gyalogos felüljáró építése (a Tesco és a Solaris területe között) <p>c) A magánsféra beruházásai</p> <ul style="list-style-type: none">• Lakásépítések• VÍZÉP telek lakásépítési fejlesztés
5.	Templom tér AT						
6.	Kő-hegy AT						
7.	Budaörs Városliget AT						

Az IVS városrészi és akcióterületi lehatárolása (kivágat)

1.5. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata, a hatályban lévő településrendezési eszközök

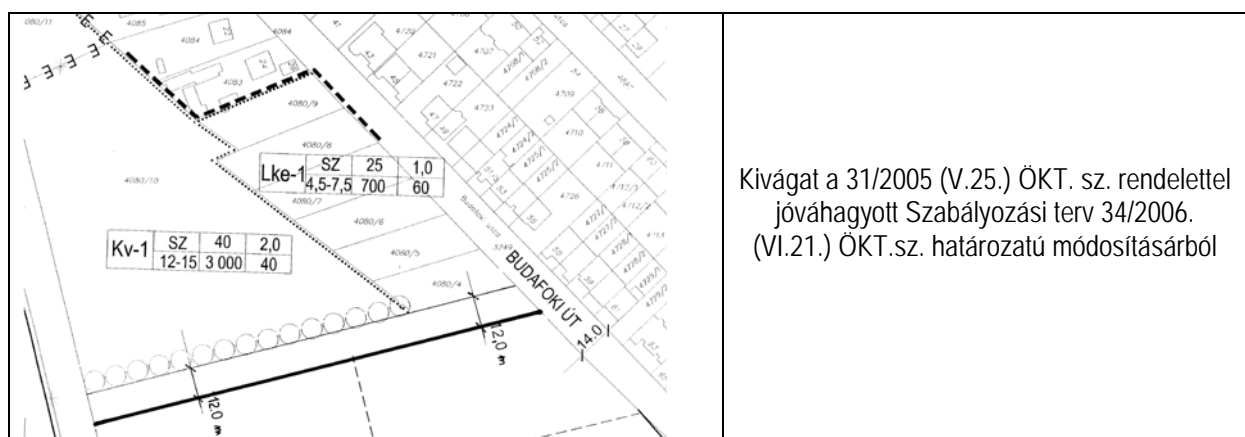
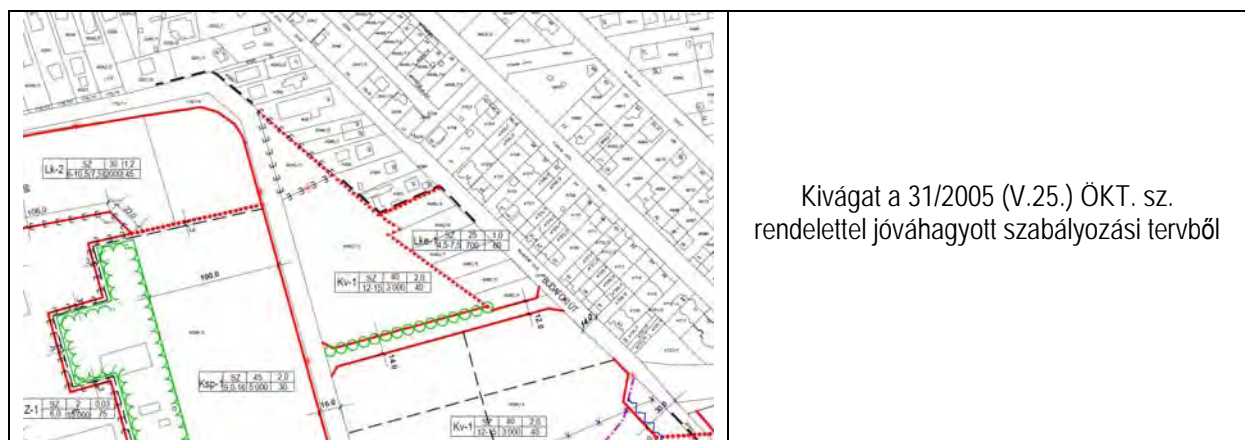
a.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 68/2005. (IV.15.) sz. határozatával elfogadott **Budaörs Város Településszerkezeti Terve**, a tervezési területet kertvárosias lakóterületbe és különleges területbe sorolja, az alábbiak ábrázoltak szerint.



A tervezési területtől Kelet felé beépült kertvárosias lakóterületek, Észak és részben Nyugat felől intenzívebb beépítésű kisvárosias lakóterületek és D-DNy felé különleges területfelhasználási kategóriába sorolt terület egységek találhatóak.

b.) A tervezési területre hatályos, többször módosított szabályozási tervek:

- A tervezési terület Déli és Nyugati részére a többször módosított 31/2005 (V.25.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs, M1-M7 Autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve az ingatlanokat Kv-1 és Lke-1 építési övezetekbe sorolja az alábbiak szerint.

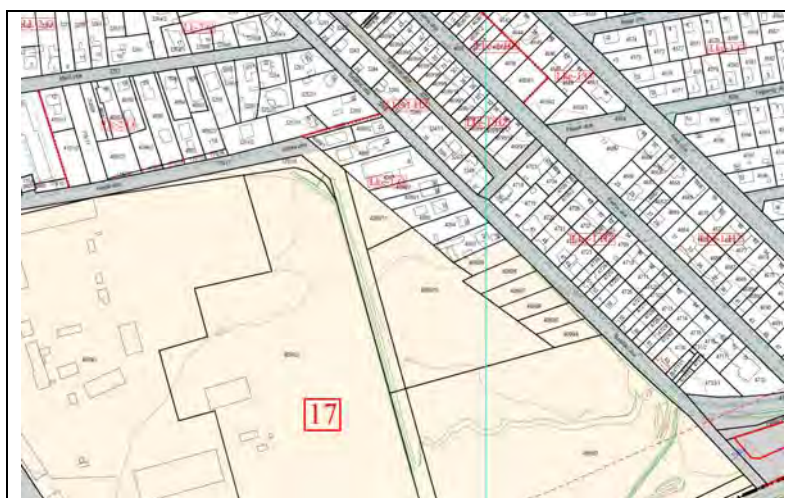


Különleges terület	Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe	A beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató	A zöldfelület legkisebb mértéke	A legkisebb oldalkert	A legkisebb előkert	A legkisebb hátsókertr	A legkisebb építmény magasság	A legnagyobb építmény magasság
Kv-1	SZ	3000 m ²	40 %	2,0	30% *	7,5 m	5,0 m	10,0 m	9,0 m	15,0 m

*melynek 75 %-át háromszintes növényállományként kell kialakítani

A 31/2005-ös alaprendeletet a 25/2007.(VI.20.) ÖKT sz. rendelete módosította, így a korábbiakban ábrázoltaktól eltérően az alábbi övezeti paraméterek hatályosak a Kv-1 építési övezetre

- A tervezési terület Északi részére a többször módosított **BHÉSZ** van hatályban, ami az ingatlanokat Lke-1/O építési övezetbe sorolja.



Kivágat a 42/2005. (IX.22.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott BHÉSZ szabályozási tervből

2. Az épített környezet vizsgálata

2.1. Területfelhasználás (beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek és funkció) vizsgálat

A tervezési területet határoló területek mindegyike beépítésre nem szánt terület (a Hársfa utca és a Budafoki utca közterületek, a 4090 hrsz. saját használatú út, a 4080/22 hrsz. beépítetlen terület, kiszabályozott közterület), a tömbben található ingatlanok mindegyike beépítésre szánt terület. A tömbben a legnagyobb 4080/11 hrsz-ú ingatlanon található a 24 tantermes I.sz. Általános Iskola épülete és az ahhoz kapcsolódó szabadtéri funkciók (pl. sportpályák). Az Iskola mögötti Önkormányzati tulajdonú ingatlanok jelenleg beépítetlenek, azokon Önkormányzati beruházásként fedett kézilabdapálya építése tervezett. Az Iskolától és a beépítetlen telkektől Északra beépített ingatlanok találhatóak melyeken a gazdasági, raktározás, műhely funkciók is megjelenik.

(lásd.: beépítésre szánt és nem szánt területek / funkcióvizsgálat)

2.2. Telekstruktúra (telekterület és tulajdon) vizsgálata

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a környező közterületek (Hársfa utca és Budafoki utca), valamint az I.sz. Általános Iskola és a mögötte elhelyezkedő ingatlanok Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában vannak. A területet Délről határoló 4080/22 hrsz.-ú ingatlan (hatályos szabályozási terven útként kiszabályozott) gazdasági társaság tulajdonában van, az Északról határoló saját használatú út magánszemélyek tulajdonában vannak, úgy mint az attól délre található lakóházakkal beépített ingatlanok is.

Ingatlan helyrajzi száma	Ingatlan tulajdonosa	Ingatlannyilvántartás szerinti művelési ág	Jelenlegi területfelhasználási besorolása	Földrészlet területe (m²)
175/18 (Hársfa utca)	Budaörs Város Önkormányzata	kivett út	Övezetbe nem sorolt közterület	9191 m ²
3249/1 (Budafoki utca)	Budaörs Város Önkormányzata	kivett út	Övezetbe nem sorolt közterület	8237 m ²
4080/22	Gazdasági társaság	kivett beépítetlen terület (kiszabályozott közterület)	Övezetbe nem sorolt	2105 m ²
4080/4	Budaörs Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	Lke (kertvárosias lakóterület)	697 m ²
4080/5	Budaörs Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	Lke (kertvárosias lakóterület)	745 m ²
4080/6	Budaörs Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	Lke (kertvárosias lakóterület)	804 m ²
4080/7	Budaörs Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	Lke (kertvárosias lakóterület)	854 m ²
4080/8	Budaörs Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	Lke (kertvárosias lakóterület)	906 m ²
4080/9	Budaörs Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	Lke (kertvárosias lakóterület)	813 m ²
4080/11	Budaörs Város Önkormányzata	kivett általános iskola	K (különleges)	12202 m ²
4083	Magán személy	Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Lke (kertvárosias lakóterület)	946 m ²
4084	Magán személy	Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Lke (kertvárosias lakóterület)	982 m ²
4085	Magán személy	Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Lke (kertvárosias lakóterület)	1009 m ²
4086/1	Magán személy	Kivett lakóház és udvar	Lke (kertvárosias lakóterület)	587 m ²
4086/2	Magán személy	Kivett lakóház és udvar	Lke (kertvárosias lakóterület)	606 m ²
4087	Magán személy	Kivett lakóház és udvar műhely	Lke (kertvárosias lakóterület)	1692 m ²
4088	Magán személy	Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Lke (kertvárosias lakóterület)	1026 m ²

4089/1	Magán személy	Kivett lakóház és udvar	Lke (kertvárosias lakóterület)	479 m ²
4089/2	Magán személy	Kivett lakóház és udvar	Lke (kertvárosias lakóterület)	469 m ²
4090	Magán személy	Kivett saját használatú út	-	208 m ²

(lásd.: tulajdon / telekterület vizsgálat rajzi munkarészeket)

2.3. Az építmények vizsgálata

a.) magasság, szintszám, tetőidom vizsgálat

A tervezési területen található 24 tantermes I.sz. Általános Iskola lapos, extenzív zöldtetős kialakítású, az épületben a tanítás 2010 januárjában kezdődött meg. Az épület impozáns megjelenésével a Város egyik szimbolikus épületévé vált, amely az alközpontban megépült Városi Uszodával és Sportcsarnokkal kiemelkedő építészeti értéket képviselnek és magas színvonalú szolgáltatást nyújtanak a Város lakóinak. Az Iskola épülete földszint plusz három szintes kialakítású, annak legmagasabb pontja sem haladja meg a 14,5 métert.

A többi többi beépített ingatlanjain jellemzően nyeregtetős főépületek és lapostetős mellék- illetve toldaléképületek találhatók földszint+emelet+tetőtér kialakítással.

(lásd.: összefoglaló vizsgálat rajzi munkarészt)

b.) beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték)

A tömbben található ingatlanokon az épületek az övezeti előírásoknak megfelelően oldalhatáros, illetve az I.sz. Általános Iskola épülete szabadonálló beépítési mód szerint valósultak meg. A lakóterületi besorolású ingatlanokon számos az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett épület és melléképület is található, melyek rendezetlenül ad-hoc módon épültek, adott esetben ikres beépítési módú bővítésben nyilvánulnak meg (4087 és 4088 hrsz.).

Az I.sz. Általános Iskola az övezet előírásainak megfelelően 36%-os beépítési százalékkal valósult meg. A többi többi lakóterületi besorolású ingatlanja több esetben is jelentősen túlépített a hatályos övezeti előírásokhoz képest.

(lásd.: összefoglaló vizsgálat és telekbeépítettség vizsgálat rajzi munkarészeket)

c.) építészeti érték és kapacitás

Az Önkormányzat 2006. július 17-én országos tervpályázatot hirdetett az építendő általános iskola tervezőjének kiválasztására. A földszint plusz három szintes iskolaépület beépített bruttó alapterülete 3 910 m², a bruttó hasznos alapterület 11041 m². A földszinten a konyha-étterem, a többszintes aula és – mivel a magas talajvíz miatt pince építésére nem volt lehetőség – egy 56 férőhelyes parkoló helyezkedik el. Az első emeletre, az étterem és a konyha fölé került a hatalmas tornaterem, amelyet az öltözők zónája és az aula légtére választ el a tantermektől. Ezen a szinten a szaktantermek és az igazgatóság kapott még helyet. A második emeletre az alsó tagozat tantermei kerültek, a harmadik emelet pedig a felső tagozaté. Az épület egyszerű szerkesztésű alaprajz szerint, egyszerű természetes anyagok felhasználásával készült: fehér vakolatot, fafelületeket, sok üveget, tartós anyagokat használtak a kivitelezés során. Az új 24 tantermes iskolaépület tulajdonosa Budaörs Város Önkormányzata. Az intézmény fenntartója a Budaörsi Többcélú Kistérségi Társulás. Az intézmény közel 110%-os kapacitáskihasználtsággal működik. Az épület építészeti értékei elismerve Pest Megyei Építészeti Nívódíjban részesült.

A tervezési területen található lakóépületek épületei nem képviselnek jelentő építészeti értéket.

3. Közlekedés vizsgálat

3.1. Közúthálózat

A Város közlekedés-földrajzi helyzete kedvezőnek mondható, az M1-M7. autópálya kapcsolatot biztosít Nyugati irányba az agglomeráció- továbbá Letenye és Mosónagyvárad felé és Keleti irányba Budapest felé. A települést átszelő 1.sz. elsőrendű főút egyben Budaörs kelet-nyugati tengelye is, amely további kapcsolatokat biztosít a Város számára. A tervezési területhez közel halad el az M1-M7-es autópálya bevezető szakasza, melyre a Károly Király úti felüljáró után lehet közvetlenül ráhajtani. A tömböt határoló Hársfa utca helyi gyűjtőútként funkcionál, mely kapcsolatot biztosít Dél felé a szervízútra, Észak felé a Clementis utcára, ami a Városházához és az I.sz főúthoz vezet, továbbá a Budafoki utca kiszolgáló út. A 4080/22 hrsz. ingatlan (rendezettlen sorsú) kiszabályozott magánút, a 4090 hrsz. ingatlan magánút.

A tervezési területet határoló utak:

Hársfa utca:

Szabályozási szélessége a tervezési szakaszon: 16 m
2X1 sávú gyűjtő út – aszfaltburkolattal ellátva
Az Iskola melletti szakaszon tempo 20-as táblával ellátva

Budafoki utca:

Szabályozási szélessége a tervezési szakaszon: változó 9,8-14 m
Két forgalmi irányú aszfaltburkolattal ellátott kiszolgáló út, melynek egyik oldalán parkolósáv van kialakítva
A Budafoki köztől délre tempo 30-as táblával ellátva

4090 hrsz-ú magánút:

Szabályozási szélessége: 3,1m
Gondozatlan, burkolat nélküli lezárt terület

4080/12 hrsz-ú magánút:

Szabályozási szélessége: 12 m
Rendezettlen sorsú kiszabályozott terület – a Hársfa utca felől az Iskolaig aszfaltburkolattal ellátva

(lásd: közúthálózat vizsgálat rajzi munkarészt)

3.2. Tömegközlekedés hálózat

Jelenleg a Hársfa utcában közlekedik a 288 és a 289-es helyi tömegközlekedési járat.

(lásd: tömegközlekedés hálózat vizsgálat rajzi munkarészt)

3.3. Gyalogos és kerékpár hálózat vizsgálat

A terület gyalogos úthálózata jól kiépített, az igényeket jól ellátja. Kiépített kerékpárút jelenleg a Hársfa utcában található.

(lásd: összefoglaló vizsgálat és tömegközlekedés hálózat vizsgálat rajzi munkarészt)

4. Közműellátás vizsgálat

4.1. Víziközművek

Budaörs Város vízellátását a városrészek elhelyezkedésétől függően a Fővárosi Vízművek ZRt. és az Érdi Térsége Víziközmű kft. szolgáltatók biztosítják a vízellátást (ivó-, tűzivíz). Az ellátási zónahatár a tervezési területtől nyugatra húzódik, így a terület ellátását a Fővárosi Vízművek ZRt. biztosítja. A terület az un. Dajka Gábor zónájához tartozik (201 mBf túlfolyószintű medencék nyomásviszonyai érvényesülnek), ennek a zónának

a fő ellátó gépháza a Budaörsi úti gépház, amely a pesti alapzóna felől a Bocskai úti nyomvonalon kapja a betáplálást. A budapesti úton 250mm és 200 mm keresztmetszetű vezetéken érkezik a tervezési terület ellátását biztosító ivó és tűzvíz. A Kőhegyi tározó (1000 + 350m³) jelenleg üzemben kívül van. A tervezési területet határoló utcákban a Hársfa utcában Északról a Sportcsarnokig 315 KPE, attól Délre 225 KPE, a Budafoki utcában 100AC méretű vízvezetékek üzemelnek.

Budaörsön, így a tervezési területen is elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője a TörsVíz Kft. Az összegyűjtött szennyvizeket a Törökbálint-Budaörs közös szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A tisztítótelepen két fokozatú – mechanikai és biológiai – tisztítás folyik a tisztított szennyvizek befogadója a Hosszúréti patak. A telep kapacitásának bővítése illetve a tisztító hatásfokának intenzifikálása 1994-ben fejeződött be, jelenlegi kapacitása 11750 m³/d. A telep kapacitásának megosztása a két tulajdonos, Budaörs illetve Törökbálint között szerződésben van rögzítve, az Önkormányzatok saját kontingensükkel szabadon rendelkeznek. A telep üzemeltetője a TörsVíz Kft. A városban összegyűjtött szennyvizeket elvezető hálózat több helyen is keresztezik az M1-M7 autópályát, az egyik átkötés a tervezési területhez közeli szervízút szakasznál található. A tervezési terület közelében található a Budafoki út déli végén a 4731/5 hrsz-ú és a Szervízút mellett a 4080/28 hrsz-ú ingatlanokon szennyvízátemelő telep. Az előbbi megszüntetése tervezett, az utóbbi 2008-ban épült. A tervezési területet határoló Budafoki utcában 300AC és a Hársfa utcában Északról a Sportcsarnokig 300-as PVC, attól délre 400-as PVC vezetéknek biztosítják a keletkezett szennyvizeket.

A tervezési terület északi része enyhén lejtős terület, déli része ellankásodik és síknak tekinthető. A keleti irányból, a hegyoldali irányból lefolyó vizek a Budafoki út keleti oldalán található nyílt árokban, az egyéb érkező és keletkező csapadékvizek a Hársfa utca zárt vízelvezetőben (1400 Tubasider) a Szervízúti gerincvezetékben egyesülve, majd az autópálya alatt átereszen elvezetve csatlakoznak a Hosszúréti patak Budaörsi mellékágába. A Hosszúréti patak a Budapest XI. és XXII. Kerületei határán végighaladva a csapadékvizek a Dunába szállítja. A tervezési terület sík része vízállásos, mocsaras terület.

(lásd.: Közművizsgálat - víziközművek rajzi munkarészt)

4.2. Energiaközművek

A Város **villamosenergia** ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Nyrt. A település ellátó hálózata teljesen kiépült. A Város a villamosenergia ellátása két irányból történik, melyből a tervezési terület a Diósdai állomásból kiinduló 20kV-os középvezetékű hálózati rendszerről van ellátva. A rendszer alázisa a budaörsi 120/20 kV-os villamos állomás. A hálózati rendszer zömmel légvezetékekkel épült ki, csak kevés helyen van földkábel. A területen a Hársfa utcában épült ki 20kV-os szabadvezeték, ezekkel táplálja be a körzet 20/0,4 kVA-os transzformátor állomásait. A Városi Uszoda és Sportcsarnok építésekor jelentős hálózati fejlesztések valósultak meg a Hársfa utcában. A tervezési területet határoló utcák közvilágítása kiépült.

Budaörs **gázellátása** belterületen szinte teljes mértékben kiépült. Gázellátásnak szolgáltatója és a hálózat üzemeltetője a TIGÁZ Nyrt. A Város gázellátása három irányból történik, melyből a terület a Kelet felől, Budaörs közelében üzemelő, Budapest területén található Budapesti – gázátadótól kiinduló DN 250 átmérőjű nagy-középnomású gerincvezetékéről van ellátva. A vezeték az M1-M7 autópálya északi oldalán halad, róla ágaznak le a keleti városrészt, és a kamaraerdei fogyasztókat ellátó vezeték. A településen belül a gázellátás középnomású hálózati rendszerről történik, melyet a nagyközép nyomású vezetékkel ellátott 6/3 bar-os nyomáscsökkentőkkel táplálnak be. Az autópálya északi töltése mellett halad egy 6 bar-os, NÁ 250 KPE nagyközépnomású vezeték, erről ágaznak le a nyomáscsökkentőket betápláló ágvezetékek. A lakóterületeket ellátó fogyasztókat ellátó nyomáscsökkentő a Hársfa utcában épült ki. Ebből indul ki a környező utcákba a középnomású hálózat. A fogyasztók ellátása a kisnyomáson történik, a középnomású hálózatról a közép/kisnyomású nyomáscsökkentés a telkek területén elhelyezett nyomáscsökkentőkkel történik.

4.3. Hírközlés

Az országos **hírközlési** tranzithálózat gerincvázele halad át a településen. A Budapest - Bicske szakasz Budaörsön halad keresztül a Budapesti úton, majd a Budaörsi, Esze Tamás, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca,

Maros utca, Szabadság út és a Csiki út nyomvonalán. Erről a vezetékből ágazik le a Muskátli utcánál a Budapest – Érd optikai gerincábel. A Budapest - Bicske gerincábel nyomvonala túlnyomó részt a 100. sz. közlekedési út északi oldalán vezet Bicske irányába. Ezek a nyomvonalakon más kábelek is átvezetnek. Az országos rendszer primer körzetekre bontottan üzemel. A hírközlési rendszer 32. számú Biatorbágy primer telefonközpontú primerkörzetben helyezkedik el. A körzethez tartozó 14 település, helyi központjainak jeltovábbítását és fogadását is végzi. A körzet 23-as távhívó számon hívható. A települések, köztük Budaörs is a körzetközponton keresztül kapcsolódnak be az országos és a nemzetközi távhívó hálózatba. A helyi előfizetői hálózat vegyes, légvezetékes, illetve földkábeles megoldással létesült. UPC, az M-Telekom és az Invitel a vezetékes távközlési szolgáltatók a településen. A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljeskörűnek tekinthető, azaz valamennyi igényt kielégített.

(lásd.: Közművizsgálat - energiaközművek rajzi munkarészt)

5. Zöldfelület vizsgálat

A tervezési terület 4080/11 hrsz-ú telkére funkciójából adódóan viszonylag alacsony zöldfelületi arány jellemző, mivel az iskolához kapcsolódó kertnek elsősorban sport és rekreációs szerepe van. A sportpálya, gyülekezőtér, játszószerkezetek nagy burkolatigénnyel rendelkeznek, melynek ellensúlyozására az iskola tetőfelületének nagy részén tetőkert létesült, ezáltal biológiailag aktív felület jött létre, mely esztétikai szempontból kedvező, javítja az épület hőháztartását, mindemellett kondicionáló hatása sem elhanyagolható.

A területre hatályos szabályozási terv kötelező szabályozási elemként jelöl az általános iskola telekhatára mellett a Budafoki és Hársfa utca közti átkötést biztosító út mentén egy megtartandó fasort. A nagyrészt telken belül elhelyezkedő fásor idős nyárfaegyedekből áll, törzsátmérőjük átlagosan 30-60 cm közötti.

Az iskolától keletre és északra lévő beépítetlen telkek gyeppel fedettek, önkormányzati tulajdon lévén rendszeresen karbantartottak, egyszintű növényzet jellemző rájuk.

A tervezési területen lévő kertvárosias lakóterület 60 %-os minimális zöldfelületei főleg a hátsókertekben vannak biztosítva, bizonyos telkek esetében azonban probléma a magas burkolt felületek aránya. A magánterületek lakóházai mellett többnyire rendezetlen, elhanyagolt kertek találhatók. A rendezetlenség főleg azokon a telkeken jelentkezik, ahol a lakó funkció mellett a gazdasági tevékenység is megjelenik. A telkek fásítottasága is alacsony.

A tervezési terület határoló utcái közül a Hársfa utca iskola menti szakasza fiatal telepítésű egyedekkel fásított, a további határoló utcákban azonban szűk keresztmetszeti kialakítása miatt a fásor telepítése nem volt lehetséges.

A területre hatályos 31/2005. (V. 25.) Ök rendelettel jóváhagyott HÉSZ egyéb zöldfelületi előírásainak elemzése:

A HÉSZ 20§. (2) bekezdése szerint

"A kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál a terepszint alatti építmény felett kialakított zöldfelületet csak tetőkertként lehet számításba venni."

A tetőkert beszámíthatóságára a jogszabály a termőréteg vastagságához rendelve határoz meg %-ot, azonban az intervallumok az OTÉK-tól eltérőek, illetve némely esetekben megengedőbbek.

A HÉSZ 20§. (4) bekezdése szerint

"A kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell, a zöldfelületek és zöldterületek megővéséről szóló mindenkor helyi rendelet szerint."

A területen tehát a fakivágás telken belül és kívül egyaránt engedélyhez kötött.

A HÉSZ 20§. (8), (9) bekezdése szerint

(8) Gyeprácsos felület nem alakítható ki.

(9) Gyephezagos felületek 50%-a számítható bele a legkisebb zöldfelület mértékébe.

A HÉSZ 27§. (4) bekezdése szerint

"(4) A Budafoki utca és a 4080/13 hrsz-ú út közötti meglévő jegenye fásor a településképi értéke miatt megtartandó. A fásor mentén az új út a fásor helyének biztosításával alakítható ki. A fásor kiöregedése miatti kivágása esetén a fásor pótlása szükséges."

A szóban forgó fásor az iskola telkén belül helyezkedik el, így új utépítés nem érintheti.

6. Környezetvédelem

6.1. Terület földrajzi adottságai, éghajlati viszonya

A területen az alapkőzet oligocén, foraminiferás (kiscelli) agyag. Erre nagy szervesanyag-tartalmú rétegek rakódtak. A felszínen 1,8-2,0méter vastag kavicsos, iszapos, homokos feltöltés található, helyenként törmelékkel. A terület Budaörs egykor mélyfekvésű, belvizes térsége volt. A medencét övező hegyekből lezúduló víz ezen a területen megállt. Az autópálya megépítésével a felszíni vízelvezetést kiépített, burkolt árok-rendszerrel megoldották. Az autópálya menti területet a beépítések megkezdése előtt feltöltötték, a terepszintet megemelték. A mértékadó talajvízszint 127,6 mBf., a terepszinthez képest ~-5,8méter, helyenként ~-9,0méter. A talajvíz erősen agresszív.

6.2. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserőssége besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a Budaörs a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából kiemelten érzékeny területnek számít. A tervezési területet felszíni vízfolyás nem érinti.

A tervezési terület beépített része kialakult, rendeltetésszerű használata nem veszélyezteti a talaj, talajvíz állapotát. A fejlesztendő terület feltöltött, beépítetlen, gyepes terület, mely jelenlegi állapotában szintén nem hordoz magában veszélyforrást. A helyszínelés során szennyezett talajfelszín nem volt fellelhető, így feltételezhetően a területen talajszennyezés sem áll fenn.

6.3. Levegőminőség

Levegőminőség-védelmi szempontból a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, Budapestet az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti. Ennek alapján a légszennyezettségi agglomeráció az alábbi zóna csoportokba tartozik:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitro-gén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt: zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.

9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

A levegő térségileg szennyezettnek mondható. A terület jellegéből adódóan a levegő minőségét az utak közlekedési eredetű légszennyezése határozza meg. A közlekedési eredetű szennyezés elsősorban a területet délről határoló autópálya forgalmából adódik, mely adottságként kezelendő.

A közlekedési eredetű levegőterhelés fő szennyező anyagait a nitrogén-oxidok, a szén-monoxid, szén-dioxid, és telítetlen szénhidrogének és a szálló por (PM10) alkotják, karcinogén anyagok a porhoz kötődve fordulnak elő. A szennyező anyagok kibocsátása általában talajszinten, maximálisan 50cm magasságban történik, a kibocsátás pillanatában a koncentráció viszonylag magas értéke a kibocsátástól távolodva hirtelen lecsökken. A telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő adatai szerint a telephelyek közül a vizsgálati területtel szomszédos Városi Uszoda és Sportcsarnok esetében van bejelentett kibocsátás.

A 05/025805-002/2010 határozat számon a Közép-Duna-völgyi KTVF adott ki engedélyt a Budaörs, Hársfa u. 6. szám alatti, B.T.G. Kft. telephelyén üzemelő helyhez kötött légszennyező pontforrások működési engedélye, valamint kibocsátási határértékeinek megállapítása tárgyában.

Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózatnak a tervezési terület közelében nincsen telepített mérőállomása, így kizárólag a helyszínen tapasztaltak, továbbá a telephelyek önbevallásos adataira támaszkodhatunk. Ez alapján üzemi légszennyezés nem jellemző.

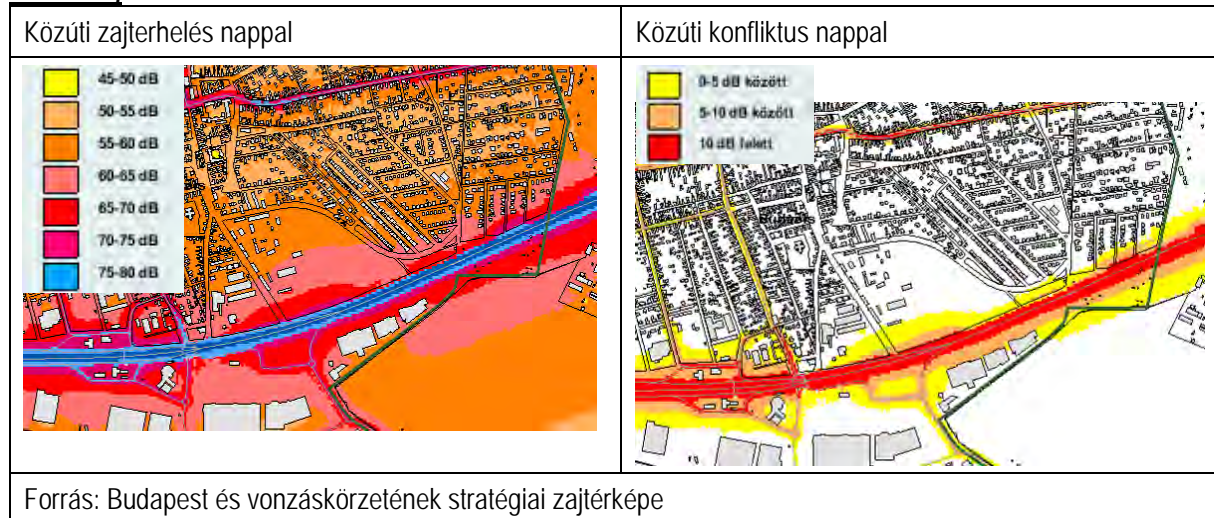
6.4. Zaj- és rezgésterhelés

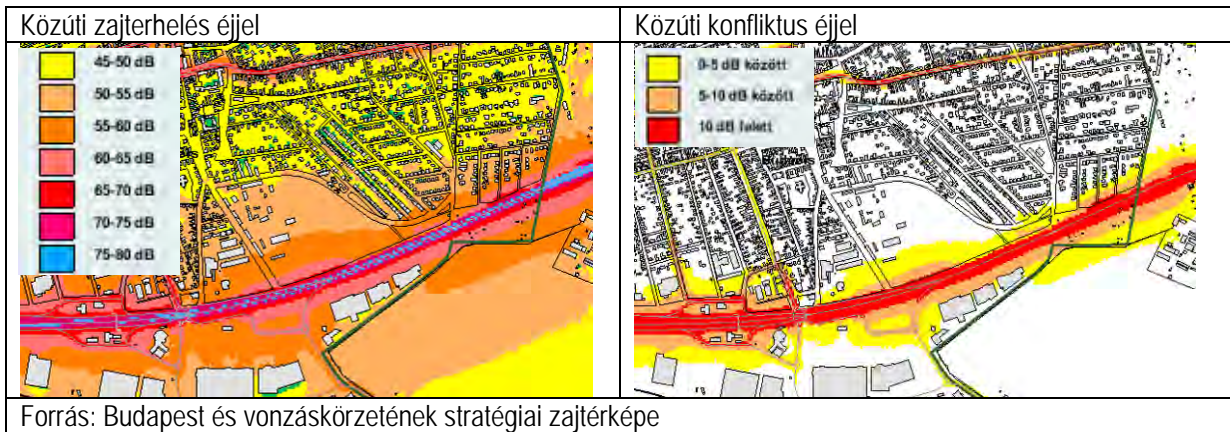
Egy terület általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. A tervezési terület zajterhelését jellemzően a közlekedési, valamint a vasúti eredetű zaj mértéke határozza meg, melyet Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe alapján az alábbiakban bemutatjuk.

A stratégiai zajtérképeken a zajhelyzetet kétféle zajmutatóval ábrázolják. Az Lden egy olyan „átlagos” zajszint, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az L_{éj} az éjszakai időszak átlagos zajszintje.

Az alábbi zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják. A konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. Ez utóbbi jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.

Közúti zaj





Budapest és vonzáskörzete közüti zajterhelésre vonatkozó stratégiai zajtérképe alapján a tervezési területet délre található autópálya nyomvonalán a nappali és éjszakai zajterhelés a védendő létesítményeknél, épületeknél nem lépi túl a stratégiai küszöbértéket, de megközelíti azt. A stratégiai zajtérkép jelzi, hogy a terület mentén az autópálya a legfőbb vonalas zajforrás, ezt azonban adottságként kell kezelni. Az autópálya zajcsökkentésére a területet érintő szakaszon zajvédő fal található.

Vasúti zaj



Vasúti eredetű zaj szintén adottság a tervezési terület esetében, tekintve, hogy a területen kívül, az autópályától délre helyezkedik el a MÁV vasúti pályája. A konfliktus térképen látható, hogy a zajterhelés a tervezési területet nem érinti.

Üzemi zaj

Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép - üzemi tevékenységre vonatkozó nappali konfliktus térképe szerint a vizsgálati területen, illetve környezetében jelentős zajkibocsátással járó üzemi tevékenység nincs, üzemi zaj nem jellemző. Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatbázisában sincs olyan tervezéssel érintett telephely, melynek vonatkozásában zajkibocsátási határérték megállapítási eljárást folytattak le. A területen hatósági szinten nem vizsgálták a zajterhelést, továbbá bejelentés, panasz sem érkezett a tervezési területen belül működő tevékenységekre vonatkozóan.

6.5. Hulladékkezelés

A területen a kommunális szilárd hulladékok gyűjtése megoldott, melynek gyűjtését és elszállítását a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. rendezett keretek között végzi.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) önbevallásos alapon működő adatbázisában a Városi Uszoda és Sportcsarnok szerepel, melynek keletkezett hulladékaiban a veszélyes hulladék is megjelenik (Fénycsövek és egyéb higanytartalmú hulladékok). Ennek mennyisége 2012-es évre vonatkozóan 38 kg.

Az uszoda tevékenysége során keletkező veszélyes anyagokat tartalmazó hulladékokat elkülönítetten, üzemi gyűjtőhelyeken tárolja, ahonnan rendszeres időközönként elszállítják, a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

7. Kulturális örökségvédelem

A tervezési területen műemléki, vagy helyi védettség alá tartozó épület nem található. A területre hatályos szabályozási tervhez 2005-ben elkészült az Örökségvédelmi tanulmány. Az abban és a jelenleg folyamatban lévő BHÉSZ felülvizsgálatához elkészül régészeti munkarész sem tüntet fel a tervezési területet érintő régészeti lelőhelyet, régészeti érdekű területet. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV törvény 66.§(1) bekezdése értelmében jelen településrendezési eszköz elkészítéséhez nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, mivel az már hatályos tervhez 2005-ben elkészült.

II. TERVJAVASLAT

1. Településrendezés

1.1. A terület beépítési programja

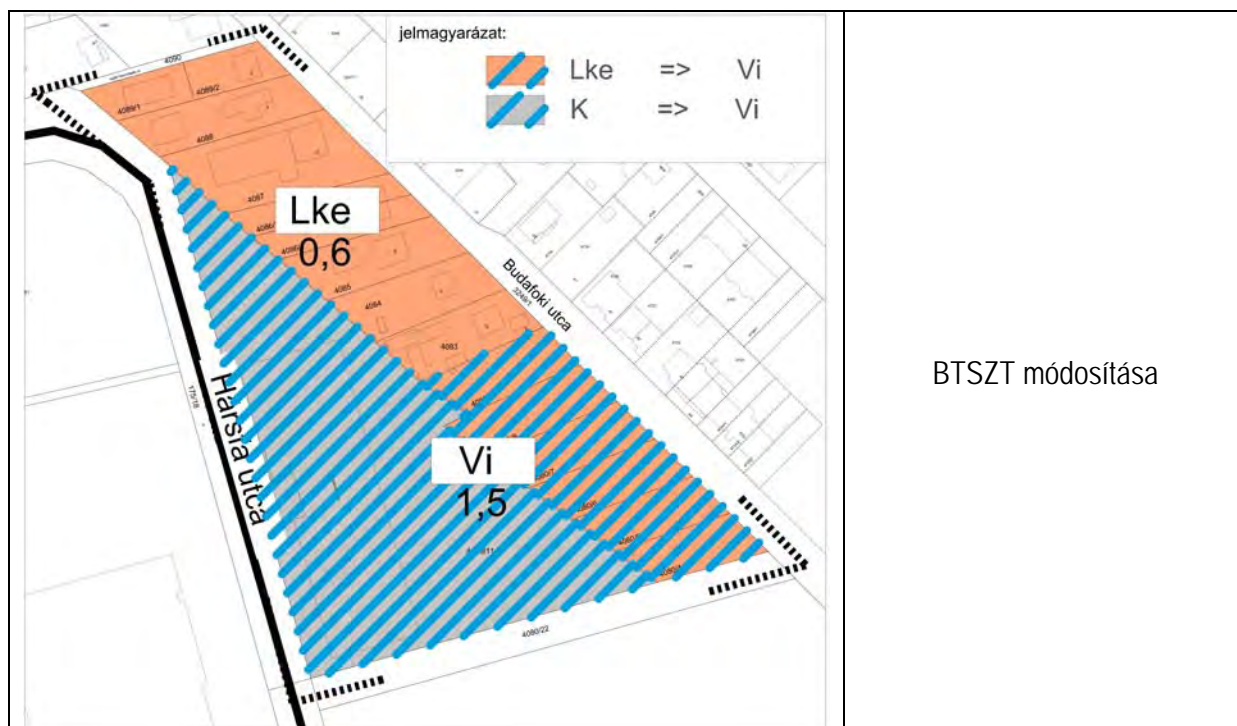
A tervezési terület kertvárosias lakóterület magántulajdonban lévő ingatlanjai jelenleg beépültek, azokon jelentős fejlesztések nem várhatóak. Az I. sz. Általános Iskola ingatlanja mögötti önkormányzati tulajdonú ingatlanok Lke-ből Vi terület-felhasználási egységbe való alábbiakban részletezett átsorolásával lehetőség nyílik a tervezett fedett kézilabdapálya Önkormányzati beruházként való megvalósítására, a folyamatban lévő telekegyesítések után. Az iskola másik fejlesztése - a korábban lefolytatott telekegyesítés alapján - a 4080/11-es hrsz-ú ingatlan Északi felében megvalósuló játszótér lenne.

(lásd.:Tervezett fejlesztések és Környezetalakítási javaslati rajzi munkarészeket)

1.2. Javasolt terület-felhasználás módosítások

2013-ban jelentősen megváltozott az építésügyi jogszabályi környezet. Az I.sz. Általános Iskola fejlesztései miatti vált szükségessé a településrendezési eszközök-, így a BTSZT módosítása is, ezért az alábbi terület-felhasználási változások szükségesek a hatályos BTSZT-hez képest:

Helyrajzi szám	Jelenlegi terület-felhasználási besorolás	Tervezett terület-felhasználási besorolás	Σ területátsorolás
4080/11	K (különleges)	Vi (intézmény)	12202 m ²
4080/4; 4080/5; 4080/6; 4080/7; 4080/8; 4080/9	Lke (kertvárosias lakóterület)	Vi (intézmény)	4819 m ²



A BTSZT tervezési területre vonatkozó területfelhasználási átsoroláshoz a KODEX 45.§(2).b)bb) alapján - annak 6. sz. melléklete szerinti jelmagyarázatban szereplő elemek alkalmazásával - szükségessé vált a BTSZT

módosítására, kiegészítésére, jelen dokumentáció „Jóváhagyandó munkarészek”, határozati javaslat és mellékleteiben kidolgozott munkarészekkel, melyek alapot képeznek, jelen településrendezési eszközben való, 2013.jan.1.-től hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletben (későbbiekben: OTÉK) szereplő új tartalmi elemek alkalmazására a rendeletalkotásnál.

1.3. Javasolt építési övezeti előírások

A tervezési területre hatályos településrendezési eszközök hatályon kívül helyezésével, a BTSZT-ben korábbi részben leírt módosításával, a jelölt területfelhasználási egységeknek megfelelően az alábbi új építési övezetek meghatározása javasolt:

- **Vi-Á** (vegyes intézményterület) építési övezetben az alábbi paraméterek javasoltak:
 - telek beépítési módja: szabadon álló;
 - telek megengedett legkisebb kialakítható telek mérete: 1000 m²;
 - telek megengedett legkisebb kialakítható telek szélessége: 20 m;
 - telek megengedett legnagyobb kialakítható telek mérete: -;
 - telek megengedett legnagyobb beépítés mértéke: 40%;
 - telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató: 1,8 m²/ m²;
 - telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke: 60%;
 - telek megengedett legkisebb zöldfelület mértéke: 30%;
 - épület megengedett legnagyobb magassága: 12,5 m;
 - épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma: -;
 - épület megengedett legnagyobb alapterülete: -;
 - előkert min.: 5,0m;
 - hátsóker min.: 6,0m;
 - oldalkert min.: az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele.
- A hatályos településrendezési eszközökben meghatározott paraméterekhez illeszkedően az **Lke-1/O** (kertvárosias lakóterület) építési övezetben az alábbi paraméterek javasoltak:
 - telek beépítési módja: oldalhatáron álló
 - telek megengedett legkisebb kialakítható telek mérete: 700 m²
 - telek megengedett legkisebb kialakítható telek szélessége: 14 m
 - telek megengedett legnagyobb kialakítható telek mérete: 1750 m²
 - telek megengedett legnagyobb beépítés mértéke: 25%
 - telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató: 0,8 m²/ m²
 - telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke: 45%
 - telek megengedett legkisebb zöldfelület mértéke: 50%
 - épület megengedett legnagyobb magassága: 6,0 m
 - épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma: 2 db
 - épület megengedett legnagyobb alapterülete: 200 m²
 - előkert min.: 5,0m
 - hátsóker min.: 6,0m
 - oldalkert min.: 6,0m

2. Közlekedési javaslat

2.1. Közúthálózat

A tervezési terület közvetlen szomszédságában lévő közterületeken jelentősebb közlekedéshálózati elem megvalósítása nem tervezett, egyedül a jelenleg rendezetlen sorsú, magántulajdonban lévő (kiszabályozott) 4080/22 hrsz-ú ingatlanon várható burkolt út kiépítése, melynek megvalósulása a „Solaris projekttel” egyidejűleg valószínűsíthető.

A tervezési terület környezetében az alábbi fejlesztések tervezettek (folyamatban lévő BHÉSZ folyamatban lévő felülvizsgálatának, VÁTI Kft. által készített dokumentációban megfogalmazottak alapján):

- a tervezési területtől Délre található fejlesztési területen tervezetten megvalósuló „Solaris projekt” jelentős közúthálózat fejlesztésekkel valósulna meg (autópálya lehajtó, Budafoki utca szervízút csomópontjának körforgalomi átalakítása, 4080/24 hrsz-ú ingatlanon buszvégállomás és parkolóház építése stb.)
- Aradi utcától az Egér útig tartó szervízút meghosszabbítása hosszútávon valósulna meg;
- új felüljáró kiépítése a Stefánia utca folytatásaként

2.2. Tömegközlekedés, kerékpár

A tervezési terület közvetlen szomszédságában található közterületeken jelentősebb tömegközlekedéshálózati elem megvalósítása nem tervezett. A környezetben várható fejlesztések:

- a „Solaris projekthez” kapcsolódóan a 4080/24 hrsz-ú ingatlanon buszvégállomás és parkolóház építése
- kerékpárút építése a Hársfa utcában a Stefánia utcáig és a Stefánia utcában a szervíz útig

3. Közműellátási javaslat

3.1. Víziközművek

A beruházások becsült **vízigényei** (kizárólag a fejlesztések igényei):

Fedett kézilabdapálya:

Várható napi átlagos vízfogyasztás (becsült érték): 5 m³/nap

Tűzivíz: 2100 l/perc, amit 60 percen keresztül kell biztosítani (126 m³/h)

Játszótér:

Nincs jelentős többletigény.

A becsült igények meg lettek küldve a Fővárosi Vízművek ZRt.-nek elvi állásfoglalás kérés formájában.

A beruházások becsült **szennyvíz** mennyiségei (kizárólag a fejlesztések igényei):

Fedett kézilabdapálya

Órai csúcs: 5,9 l/s=21,2 m³/h

Várható napi átlagos kibocsátás (becsült érték): 5 m³/nap

Játszótér:

Nincs jelentős többletigény

A becsült igények meg lettek küldve a Fővárosi TörsVíz Kft.-nek elvi állásfoglalás kérés formájában.

A beruházások becsült **csapadékvíz** terhelése (kizárólag a fejlesztések igényei):

Fedett kézilabdapálya

Épületről elvezetendő csapadékvíz mértékadó terhelése (1580 m², 300 l/s.ha, 0,95):

45 l/s=162 m³/h

Épület körüli burkolt felületekről elvezetendő csapadékvíz mértékadó terhelése (350 m², 300

l/s.ha, 0,9): 9,5 l/s=34 m³/h

Játszótér:

Nincs jelentős többletterhelés.

A becsült igények meg lettek küldve a Budaörsi Polgármesteri Hivatalnak elvi állásfoglalás kérés formájában.

(lásd.: a terv dokumentálásáig beérkezett elvi állásfoglalásokat mellékelve)

3.2. Energiaközművek

A beruházások becsült **elektromos** igényei (kizárólag a fejlesztések igényei):

Fedett kézilabdapálya

ELMŰ kommunális hálózatról (3x400/230V 50Hz)

A1 ált. áramdíjas méréssel beépíthető teljesítmény 50kW.

Egyidejű teljesítmény 38 kW.

Játszótér:

Nincs jelentős többletigénye.

A becsült igények meg lettek küldve a ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.-nek elvi állásfoglalás kérés formájában.

A beruházások becsült **gázigényei** (kizárólag a fejlesztések igényei):

Fedett kézilabdapálya

Órai csúcs: 30m³/h

Várható éves gázfogyasztás: 14185 m³/h

Játszótér:

Nincs jelentős többletigény.

A becsült igények meg lettek küldve a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.-nek elvi állásfoglalás kérés formájában.

(lásd.: a terv dokumentálásáig beérkezett elvi állásfoglalásokat mellékelve)

3.3. Hírközlési hálózat

A tervezett fejlesztésekhez szükséges hírközlési hálózat kiépült, annak fejlesztése nem szükséges a fejlesztések kapcsán. Jelen szabályozási terv nem korlátozza az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődését, valamint jelen tervmódosítás nem érint hírközlési kérdéseket.

4. Környezetvédelmi javaslat

Jelen tervezés célja a hatályos településrendezési eszközök módosítása volt, az I. számú Általános Iskola területének szomszédságában megjelenő önkormányzati bővítési elképzelések figyelembevételével. A terv környezetminőség romlásával járó változtatási szándékokat nem tartalmaz, a tervezett állapotnak megfelelő építési övezeti átsorolást ír elő, továbbá a beépítési paramétereket illetően pontosítások javasol a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően.

A lakóterület zavartalanságának fenntartására érdekében további zöldfelület fejlesztések javasoltak, melynek célja, a környezetminőség javítása, illetve az esetleges környezeti terhelés mérséklése.

4.1. Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A tervezési területen részletes talaj, illetve talajvíz szennyezettségi vizsgálatok nem folytak, így erre vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre információ. Kijelenthető azonban, hogy jelen módosítás következtében potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenés nem várható.

A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljazaton végezhetők. Az így összegyűjtött csapadékvizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők el. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a közcatornába megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A közcatornába vezetett víz minősége nem haladhatja meg a mindenkor hatályos jogszabályban előírt határértékeket, amelyről a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. melléklet rendelkezik.

A területen építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcatornába történő vezetése, egyedi szennyvíztároló létesítése nem megengedett.

Semmilyen tevékenység nem folytatható a területen, amely a víz és a talaj határérték feletti károsodását okozhatja. A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet) előírásait be kell tartani.

A területen a tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja. Területfeltöltések során szennyezett talaj nem használható.

Az építési tevékenység megkezdését megelőzően gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről, deponálásáról és újrahasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni.

4.2. Levegő-tisztaság védelem

A tervezési területen olyan módosítások, fejlesztések nem tervezettek, melyek következtében a levegőminőség romlása következne be.

A légszennyezés és zajterhelés tekintetében továbbra is az autópálya forgalma marad a meghatározó.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni.

Mivel a tervezési terület határoló utjai nem mondhatók forgalmasnak, így a **közlekedési eredetű légszennyezést** a délre elhelyezkedő autópálya személy- és tehergépjármű forgalmából adódó terhelése eredményezi.

A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, az új utak esetében többszintű út menti növényssáv kialakításával, a terület kondicionáló hatása és mikroklimatikus viszonyai tovább javíthatók.

Az **üzemi jellegű légszennyezés** tekintetében a tervezési területen nem kell technológiai eredetű levegőszennyezéssel számolni, a vizsgálati területen nem található jelentős légszennyező pontforrás.

A területeken kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető, üzemeltethető, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt határértéket nem lépi túl.

4.3. Hulladékgazdálkodás

A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a területen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényt, betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.

A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. Idegen veszélyes hulladék nem tárolható és kezelhető. A veszélyes hulladékok kezelése során a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének, feltételeiről szóló 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

4.4. Zaj- és rezgésterhelés

A vizsgálat területén zaj- és rezgésvédelmi szempontból a közúti közlekedés okozta zajterhelés jelent problémát. A jelenlegi állapothoz képest a várható forgalom elhanyagolható mértékben növekszik. Megállapíthatjuk tehát, hogy a problémát önmagában nem a várható forgalom növekedése, hanem a már jelenleg is meglévő közúti közlekedés okozta zajterhelés jelenti.

Közlekedési eredetű zajterhelésnél a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. sz. mellékletének határértékeinek kell teljesülniük.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AM,kö} megítélési szintre (dB)					
		Kiszolgáló úttól; lakóúttól származó zajra		országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtő utaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, az autóbusz pályaudvarától, a vasúti fővonalától és a pályaudvarától, a repülőtértől, és a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra	
		nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias-, kertvárosias-, falusias-, telepszerű beépítésű) Különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temető, zöldterület	55	45	60	50	65	55
3	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55

A terület általános zajterhelését az autópálya háttérzaja határozza meg, mely adottságként kezelendő. A zajterhelés csökkentéséhez nagy mértékben hozzájárul az autópálya mentén megépült zajvédő fal.

A tervezett módosítás, illetve a tervbe vett fejlesztési elképzelés nem okoz olyan irányú változást, mely a terület jelenlegi zajszintjét negatív irányban befolyásolná. Ennek ellenére a közúti forgalomból származó zajterhelés csökkentését az új utak mentén, valamint telken belül kialakított fasorok és cserjesávok telepítésével lehet elérni, melyet a zaj és rezgésterhelésen kívül a légszennyezés csökkentése is indokol.

A településen az építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan az alábbi határértékek érvényesek:

Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sorszám	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AM} megítélési szintre*(dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45

5. Zöldfelületi javaslat

5.1. Építési telkek belső zöldfelületeinek fejlesztése

Iskola és sportközpont kertje

A telken belüli zöldfelületek egyik jellemzője a mennyiségi paramétereket megszabó, szabályozás során megállapított, zöldfelületi minimum érték.

A terület VI-Á építési övezeti besorolású telkein az iskola, és a tervezett sportpálya funkció miatt a biológiailag aktív felület aránya viszonylag alacsony. A javasolt szabályozásban az építési telkekre 30%-os minimális zöldfelületi fedettség van előírva, azaz a módosítás az eddigi kertvárosias lakóterületi besoroláshoz képest alacsonyabb zöldfelületi paramétert eredményez, azonban az eddigi szabályozással ellentétben nem ad lehetőséget a zöldfelületi fedettség mértékének csökkentésére.

Mivel a szabályozás új OTÉK alapú, ezért a zöldfelület mértéke homlokzati zöldfelület, valamint többszintes növényállomány alkalmazásával nem csökkenthető.

A tetőkert beszámíthatósága a korábbi szabályozásban a jelenleg hatályos OTÉK-tól eltérő (részben megengedőbb) módon volt meghatározva. A rendelet tervezetben nem állítottunk fel a tetőkert beszámíthatóságához kapcsolódó új intervallumokat, így a hatályos OTÉK előírásait kell alkalmazni.

A minimális zöldfelület kialakításánál javaslataink szerint a gyeprács nem számítható be a zöldfelületi arányba, tekintettel az OTÉK fogalom meghatározására (113. Telek zöldfelülete).

A tervezési területen található iskola jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmény. Ezekre a zöldfelületi elemekre jellemző, hogy rendeltetésük betöltéséhez megfelelően kialakított kertekre van szükség. Ennek érdekében javasolt az intézmény kertjének északi irányban történő bővítése során a kertberendezési tárgyakat, illetve burkolatokat megfelelő módon megválasztani. A játszóterek, pihenőhelyek berendezéseit új, korszerű, szabvány szerinti felszerelésekkel kell létesíteni. Ezen kertek szakszerű kivitelezése, fenntartása éppen olyan fontos, mint magának az épületnek a karbantartása.

A telken belüli zöldfelületek védelme érdekében a fás növényzet megőrzendő.

A szabályozási tervlapon kötelező fásítást jelöltünk az iskola déli telekhatára mentén, ahol jelenleg egy idős nyárfasor található.

A fenti kötelező szabályozási elem azt a célt szolgálja, hogy az autópályával közel párhuzamos telekhatár mentén nagy lombkoronát növelő növényállomány legyen, mely környezetvédelmi és esztétikai szempontból is indokolt.

A kötelező fásítás nyomvonalában lévő idős nyárfasor mindaddig megtartandó, míg a fák egészségi állapota megengedi, kivágásuk a balesetveszély elkerülése érdekében megengedett. Amennyiben a fák egészségügyi állapota kivágást tesz szükségessé, az eredetileg meglévő fasor vonalának max. 2m-es sávjában, a telekhatár mentén új, egységes fasor telepítendő.

A szabályozási terven jelölt kötelező fásítás az alábbi követelmények szerint telepítendő:

- 14/16 cm-es 2xi nagy lombkoronát növelő faegyedek ültetendők,
- tőtávolság 6 méternél nem lehet nagyobb.

A fásításhoz útsor fa minőségű, magas törzsű, nagy lombkoronát nevelő fajok telepítését javasoljuk, hogy a telken belüli parkolók lombkorona borítottsága – a szükséges árnyékolás miatt is – a telepítést követő 4-5 éven belül kialakulhasson. A zöldfelületek kialakításánál előnevelt fák telepítése javasolt, hogy a terület kondicionáló hatása mihamarabb érvényesüljön.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentősége van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

Lakókertek

A lakóterületek kertjeinek kialakítása, biológiailag aktív felületek aránya, a területek ápoltsága az egész terület klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja. Ezért is indokolt ezeknek a zöldfelületi elemeknek megfelelő módon történő önkormányzati szabályozása. Az épületre használatbavételi engedélyt csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.

5.2. Közterületek zöldfelületeinek fejlesztése

A Hársfa utca menti fiatal telepítésű egyedek fenntartása fokozott figyelmet igényel.

A Hársfa utca és Budafoki utca közötti tervezett magánút átkötés mentén javasolt minimum egyoldali fasor telepítése, melynek nemcsak esztétikai szerepe van, de a környezetminőséget is pozitívan befolyásolja.

Általánosságban a közterületeken fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenításra, többször iskolázott sorfák - "útsorfa" minőségű lombos fák alkalmazandó, a fák tőtávolsága fajtól függő.

A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre. Lehetőség szerint magas levélfelületi indexel rendelkező növényfajok alkalmazandók, így a telepített növényanyag környezetvédelmi szerepe is nő, tekintve, hogy a levélzet a légszennyezés csökkentésében jelentős szerepet tölt be.

A növénytelepítések során figyelemmel kell lenni a meglévő közművekre, valamint a légvezetékekre.

Az út menti fasoroknak és cserjéknek kiemelkedő környezetvédelmi jelentősége van, a közlekedésből származó légszennyezés káros hatásainak csökkentésében, a diffúz légszennyezést okozó kiporzások megszüntetésében. Az igényes közterületi zöldfelületek kialakítása a környezetre jelentős mértékű pozitív hatást eredményez.

6. Biológiai aktivitási érték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.



A tervezett változtatás nem eredményez új beépítésre szánt terület kijelölést, így a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

Budaörs, 2014. január 10.




Vári Attila
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096

RAJZI MUKARÉSZ



alaptérkép
jelmagyarázat:
 tervezési terület határa
 alaptérképi elemek



reambulált alaptérkép
jelmagyarázat:
 tervezési terület határa
 alaptérképi elemek
 elbontott épület / alaptérképen nem feltüntetett épület



Tervezési terület: Budaörs, Hárfa utca - 4080/22 hrsz. - Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület szabályozási terve		Rajzszám: V-1.
Tervfajta: alaptérkép / reambulált alaptérkép		Lépték: M=1:2000
Vezető tervező: Vári Anikó TT 01-5098		Kelt: 2014. jan.



beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek vizsgálata

jelmagyarázat:

■■■■■ tervezési terület határa

■ beépítésre szánt területek

■ beépítésre nem szánt területek



funkció vizsgálat (ingatlanlánylánytartsás alapján)

jelmagyarázat:

■■■■■ tervezési terület határa

■ beépítetlen terület / és rendezetlen funkciójú épület

■ közintézmény, oktatás

■ lakóház és udvar

■ lakóház, udvar és gazdasági épület

■ lakóház, udvar és műhely





■ egyéb beépítésre nem szánt terület (közút magánút, tervezett út)

Tervezési terület:		Rajzszám:	
Budaörs, Hárfa utca - 4080/22 hrsz. - Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület szabályozási terve		V-2.	
Tervező:		Munkaszám:	
beépítésre szánt és nem szánt területek / funkció vizsgálat			
Vezető tervező:		Lépték:	
Vári Anna TT 01-0098		M=1:2000	
		Kelt:	
		2014. jan.	



tulajdonjogi vizsgálat








jelmagyarázat:

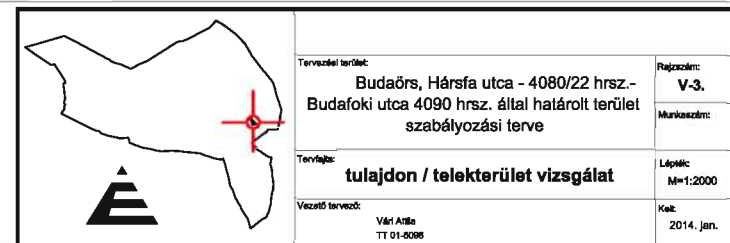
-  tervezési terület határa
-  magántulajdon
-  Budaörs Város Önkormányzatának tulajdona
-  gazdasági társaság tulajdona



telekterület vizsgálat

jelmagyarázat:

-  tervezési terület határa
-  0-500 m²
-  500-1000 m²
-  1000-1500 m²
-  1500-2000 m²
-  2000-3000 m²
-  3000 m² <



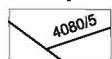


telekbeépítettség vizsgálat

jelmagyarázat:

■■■■ tervezési terület határa

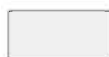
térképi elemek:



alaptérképi elemek



elbontott épület / alaptérképen
nem feltüntetett épület



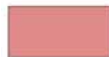
0-9 %



10-19 %



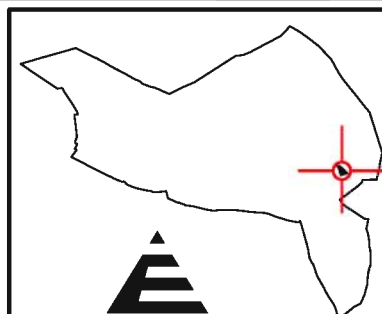
20-29 %



30-39 %



40-49%



Tervezési terület:

Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz.-
Budafoki utca - 4090 hrsz. által határolt
terület szabályozási terve

Rajzszám:

V-4.

Munkaszám:

Tervfajta:

Telekbeépítettség vizsgálat

Lépték:

átnézeti

Vezető tervező:

Vári Attila
TT 01-8096

Kelt:

2014. jan.



jelmagyarázat:

■■■■ tervezési terület határa

térképi elemek:

- alaptérképi elemek
- elbontott épület / alaptérképen nem feltüntetett épület
- szintvonalak

közlekedési, közmű elemek:

- burkolt útfelület

gyalogos járda

kerékpárút

burkolt árok

kapubehajtó

burkolatlan felület

épületek, építmények:

magastetős épület, szintszám

lelátó és sportpálya

geodéziailag nem bemért épület

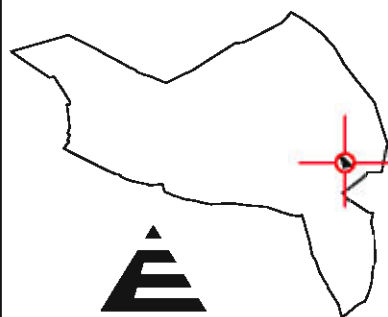
tömör beton kerítés

extenzív zöldtető / lapostető

zöldfelületi elemek:

zöldfelület

fa



Tervezési terület:

Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz. -
Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület
szabályozási terve

Rajzszám:

V-5.

Munkaszám:

Tervfajta:

összefoglaló vizsgálat

Lépték:
ábrázeltő

Felkész, vezető tervező:

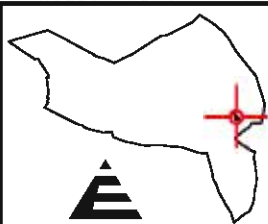
Vári Attila
TT 01-6086

Kelt:
2014. jan.



jelmagyarázat:

 tervezési terület határa



Tervezési terület:
Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz. -
Budaörsi utca 4090 hrsz. által határolt terület
szabályozási terve

Tervező:
Léghő 2013

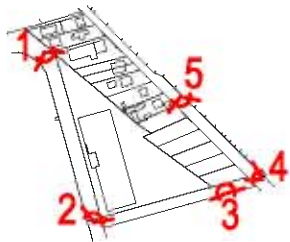
Vezető tervező:
Vári Árpád
TT 01-8006


Rajzszám:
V-8.

Munkasám:

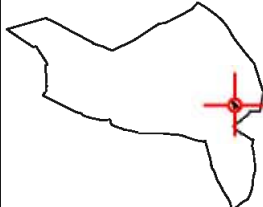
Lépcső:
Ábrázol

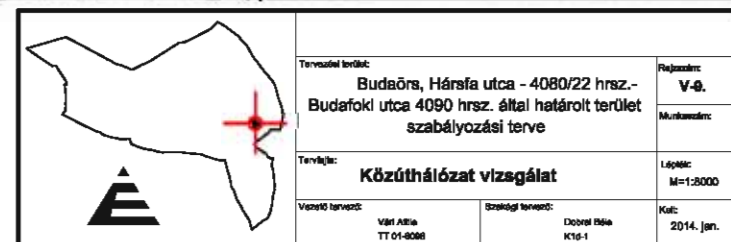
Kelt:
2014. jan.



	Tervezői terület: Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz. - Budaörsi utca 4090 hrsz. által határolt terület szabályozási terve	Rajzszám: V-7.
	Tervező: Helyszíni fotók	Munkaszám:
Vezető tervező: Vári Attila TT 01-4080		Lépők: Kelt: 2014. jan.



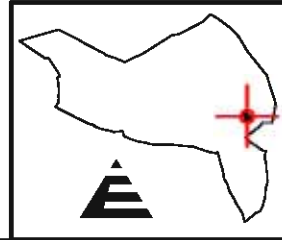
	Tervezési terület: Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz.- Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület szabályozási terve	Rajzszerinti: V-8.
	Tervező: fotok madártávlat	Munkaszerinti: Lépké:
	Vezető tervező: Véki Ágnes TT 01-9096	Kelt: 2014. Jan.





jelmagyarázat:

- tervezési terület határa
- autóbuszvonal
- Budaörs Községi közlekedés hálózata
- helyközi buszjáratok
- kerékpárút

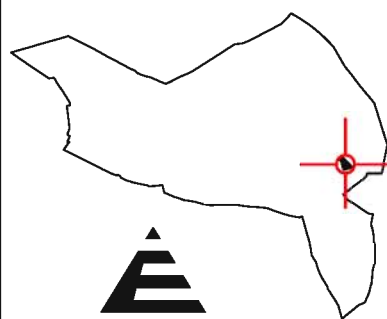


Tervezési terület:		Rajzszám:
Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz. - Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület szabályozási terve		V-10,
Tervező:		Munkaadó:
tömegközlekedés- és kerékpárhálózat vizsgálat		Lépték:
Várolt tervező:		M=1:8000
Várolt tervező:	Szabályozó tervező:	Kelt:
Várolt tervező:	Szabályozó tervező:	2014. Jan.



jelmagyarázat:

- tervezési terület határa
- m — meglévő vízvezeték / tűzcsap
- m — meglévő szennyvízvezeték
- m — meglévő csapadékvízvezetés felszíni / felszín alatti



Tervezési terület:

Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz. -
Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület
szabályozási terve

Rajzszám:
V-11.

Munkaszám:

Tervfajta:

Közművizsgálat - víziközmű -

Lépték:
ábrázolási

Vezető tervező:

Vári Attila
TT 01-8096

Szakági tervező:

Dobrai Béla
KÉ-T, TE-T, TV-T, VZ-T, TH-T

Kelt:

2014. jan.

JÓVÁHAGYANDÓ MUKARÉSZEK

**Budaörs Város képviselő testületének
..... sz. önkormányzati határozata
a hatályos Településszerkezeti tervének módosításáról**

Budaörs Város képviselő testületének/2014 (.....) számú határozata a 67/2005. (IV. 15.) Kt. számú határozatának módosításáról

Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területének vonatkozásában.

Budaörs Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § - ban, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 3.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján a település településszerkezeti tervében foglaltak megvalósítása érdekében az alábbi határozatot alkotja.

I. Budaörs Város Településszerkezeti Tervének leírása a jelen határozat **SZ-1.** jelű szöveges melléklete szerint módosul, illetve egészül ki.

II. Budaörs Város Településszerkezeti Terve a jelen határozat mellékletét képező **T-1.** jelű tervlap szerint módosul.

III. Jelen határozat és a hozzá tartozó településszerkezeti tervlap jelen határozat kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Felelős: Polgármester
Határidő: folyamatosan

Kelt: 2014. év hó nap

.....
Wittinghoff Tamás
Polgármester

.....
Dr. Bocsi István
Jegyző

**Budaörs Város képviselő testületének
a hatályos Településszerkezeti tervének módosításáról
..... sz. önkormányzati határozatának**

**SZ - 1
jelű melléklete**

Budaörs Város képviselő testületének 67/2005. (IV. 15.) Kt. számú határozatával elfogadott, többször módosított Településszerkezeti tervének (a továbbiakban: BTSZT) leírása az alábbiak szerint egészül ki, illetve módosul, Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területére (későbbiekben: tervezési terület) vonatkozó településszerkezeti terv módosítással:

I. A BTSZT leírás az alábbi 8. bekezdéssel és 8.1. albekezdéssel egészül ki:

8. 2013. január 1.-ét követő BTSZT módosítások

8.1. Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területre

8.1.1. Szerkezeti Terv leírás

a) A területfelhasználás

A tervezési területen található beépítésre szánt ingatlanok kialakult, illetve tervezett állapotuk alapján kertvárosias lakó (Lke) és vegyes intézmény (Vi) terület-felhasználási egységbe tartoznak.

b)Tájrendezés és természetvédelem

A tervezési területet semmilyen természeti érték és természeti védelem nem érinti.

c) Zöldfelületi rendszer

A Város zöldfelületi rendszerében nem tölt be jelentős szerepet a tervezési terület, ahol jellemzően a terület-felhasználáshoz kapcsolódó kondicionáló zöldfelületek találhatóak.

d) Örökségvédelem

A tervezési területet nem érinti sem régészeti sem épített örökség.

e) Közlekedés

Budaörs Város közlekedési helyzete a nagytérégi közlekedési összefüggéseket tekintve mind a közúti, mind a vasúti kapcsolatok szempontjából teljes körű. A tervezési területet határoló Budafoki utca kisforgalmú lakóútként, Hársfa utca gyűjtőútként funkcionál, melyek fejlesztései hosszú távon nem várható.

f) Közműellátás

Víziközművek:

A tervezési terület ellátását a Fővárosi Vízművek ZRt. biztosítja, a határoló utcákban a Hársfa utcában Északról a Sportcsarnokig 315 KPE, attól Déltre 225 KPE, a Budafoki utcában 100AC mérető **vízvezetékek** üzemelnek.

Budaörsön, így a tervezési területen is elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a **szennyvízcsatorna** hálózat üzemeltetője a TörsVíz Kft. A tervezési területet határoló Budafoki utcában 300AC és a Hársfa utcában Északról a Sportcsarnokig 300-as PVC, attól délre 400-as PVC vezetékek biztosítják a keletkezett szennyvizeket.

A tervezési terület északi része enyhén lejtős terület, déli része ellankásodik és síknak tekinthető. A keleti irányból, a hegyoldali irányból lefolyó vizek a Budafoki út keleti oldalán található nyílt árokban, az egyéb érkezős és keletkező **csapadékvizek** a Hársfa utca zárt vízelvezetőben (140Ø Tubasider) a Szervizúti gerincvezetékben egyesülve, majd az autópálya alatt átereszen elvezetve csatlakoznak a Hosszúréti patak Budaörsi mellékágába.

Energiaközművek:

A Város **villamosenergia** ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Nyrt. A területen a Hársfa utcában épült ki 20kV-os szabadvezeték, ezekkel táplálja be a körzet 20/0,4 kVA-os transzformátor állomásait. A Városi Uszoda és Sportcsarnok építéskor jelentős hálózati fejlesztések valósultak meg a Hársfa utcában. A tervezési területet határoló utcák közvilágítása kiépült.

Budaörs **gázellátása** belterületen szinte teljes mértékben kiépült. Az autópálya északi töltése mellett halad egy 6 bar-os, NÁ 250 KPE nagyközépnomású vezeték, erről ágaznak le a nyomáscsökkentőket betápláló ágvezetékek. A lakóterületeket ellátó fogyasztókat ellátó nyomáscsökkentő a Hársfa utcában épült ki. Ebből indul ki a környező utcákba a középnomású hálózat.

Az országos **hírközlési** tranzithálózat gerincábele halad át a településen. A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljeskörűnek tekinthető, azaz valamennyi igényt kielégített.

g) Környezetvédelem

A település környezeti állapotát – különösen levegőminőség szempontjából – jelentősen befolyásolja a főváros közelsége, az elmúlt közel húsz évben kialakult kereskedelmi, szolgáltató és ipari területek által generált közúti forgalom, valamint a településen áthaladó autópálya forgalma.

Települési **levegőminőség** szempontjából legjelentősebb hatása a közlekedésből eredő légszennyezésnek van. A levegő minőségére hatással van továbbá a lakossági terhelés, ami részben a téli időszakban a fűtés során elégetett tüzelőanyagok füstjeként jelenik meg, illetve esetenként illegális hulladékégetésből is származhat. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség tájékoztatása szerint a város közigazgatási területét kijelölt levegőtisztaság-védelmi övezet nem érinti.

A település területét érintően közúti közlekedésből eredően konfliktus áll fenn nappal az M1—M7 autópálya térségében, a terület mentén az autópálya a legfőbb vonalas zajforrás, ezt azonban adottságként kell kezelni. Az autópálya **zajcsökkentésére** a területet érintő szakaszon zajvédő fal található.

Budaörs fokozottan érzékeny területen, továbbá kiemelten érzékeny felszín alatti **vízminőség** védelmi területen fekszik.

h) Védőterületek és védősávok

A tervezési területet nem érintik releváns védőterületek, védősávok.

i) Korlátozások

A tervezési területet nem érintik releváns korlátozások.

8.1.2. Változások

A tervezési területen az I.sz. Általános Iskola fejlesztései miatti vált szükségessé a **BTSZT** módosítására, ezért az alábbi terület-felhasználási változások szükségesek a hatályos **BTSZT**-hez képest:

Helyrajzi szám	Jelenlegi terület-felhasználási besorolás	Tervezett terület-felhasználási besorolás	Σ területátbsorolás
4080/11	K (különleges)	Vi (intézmény)	12202 m ²
4080/4; 4080/5; 4080/6; 4080/7; 4080/8; 4080/9	Lke (kertvárosias lakóterület)	Vi (intézmény)	4819 m ²

8.1.3. A tervezési terület területi mérlege

K (különleges): 17021 m²

Lke (kertvárosias lakóterület): 7769 m²

8.1.4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

- Tervezési terület az **Országos Területrendezési Tervről (OTrT)** szóló 2003. évi XXVI. Törvény 8.sz. melléklete a „Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete” tervlapja érinti kizárólag korlátozó elemmel, melyre az alábbi előírásokat rögzíti a törvény:

16. § Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

- Tervezési területet a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)** szóló 2005. évi LXIV. Törvény 12.§-ának értelmében a 3.sz. melléklet 14.sz. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe- és a 18.sz. Földtani veszélyforrás területének térségi övezetei érintik, melyekre az alábbi előírásokat rögzíti a Törvény:

11. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

Nem rendelkezik részletes előírásokról.

„15. Földtani veszélyforrás területének övezete

25. § Földtani veszélyforrás területének övezetébe tartozó település veszélyeztetett területein a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt terület csak kivételesen, geológiai szakvélemény alapján jelölhető ki.

8.1.5. Biológiai aktivitásérték számítási eredménye

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint “ újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A tervezett változtatás nem eredményez új beépítésre szánt terület kijelölést, így a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

**Budaörs Város képviselő testületének
a hatályos Településszerkezeti tervének módosításáról
..... sz. önkormányzati határozatának**

**T - 1
jelű melléklete**

Budaörs Város képviselő testületének 67/2005. (IV. 15.) Kt. számú határozatával elfogadott, többször módosított Településszerkezeti terve Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területére az alábbi T-1 jelű tervlap szerint módosul.



Jelmagyarázat:

 tervezési terület határa

Beépítésre szánt területek:

 Kertvárosias lakóterület (Lke)

 Intézmény terület (Vi)

1,5 Beépítési sűrűség

Közlekedés:

 Meglévő gyűjtőút

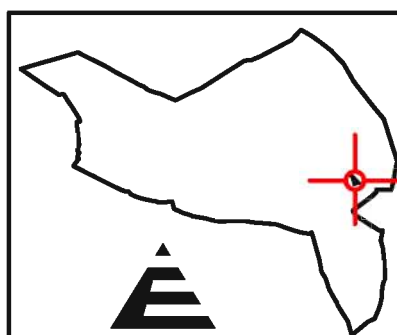
Intézmények:



Meglévő oktatási



Tervezett sport



Tervezési terület:

Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz.-
Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület
szabályozási terve

Rajzsám:
T-1.

Munkaszám:

Tervfajta:

Településszerkezeti terv módosítás

Lépték:
átnézeti

Vezető tervező:

Vári Attila
TT 01-6096

Kelt:
2014. jan.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2013. (...) önkormányzati rendelete

A BUDAÖRS, HÁRSFA UTCA – 4090 HRSZ – BUDAFOKI UTCA – 4080/22 HRSZ. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva megalkotja a

BUDAÖRS, HÁRSFA UTCA – 4090 HRSZ – BUDAFOKI UTCA – 4080/22 HRSZ. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁT

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA

1. A RENDELET HATÁLYA

- 1. §** E rendelet hatálya Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területre terjed ki.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

- 2. §** Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és a záró rendelkezésekben felsorolt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 3. §** E rendelet alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató:
A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telek területtel.
2. Melléképület:
Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.
4. Terepszint alatti építés mértéke:
A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.

III. FEJEZET

RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

4. § (1) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- a) 1. melléklet: Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület Szabályozási Tervlapja (későbbiekben: SZT)
- b) 2. melléklet: Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület építési övezetek paraméterei
- c) 3. melléklet: Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától
- d) 4. melléklet: Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület, állattartó építmények elhelyezése

IV. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

5. § Új főépítmény létesítése esetén kertépítészeti terv alapján kell kialakítani a telek építménnyel igénybe nem vett részét.

5. TELEKALKALÍTÁS

- 6. §** (1) A telekalakításnál a meglévő telekstruktúrához is igazodva figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő beépítés által kialakuló városképbe, így módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárást.
- (2) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízátemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
 - (3) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
 - (4) Meglévő, beépített telek telekhatár-rendezése – a településrendezési KÓDEX 12. § előírásainak figyelembevételével – abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakuló telkek meglévő beépítettsége, valamint a meglévő építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak jobban megfelel. Az előírás a tervezett, végrehajtható építési engedéllyel rendelkező telkekre nem vonatkoztatható.
 - (5) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

V. FEJEZET

KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET ALKALÁKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

7. § (1) Jelen rendelet területi hatályával határos közterületekre a mindenkor hatályos HÉSZ előírásai vonatkoznak.

- (2) Előkeres épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását telken belül kell kialakítani, közterületen nem helyezhető el a telek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa.

7. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 8. §** (1) Új magánút minimálisan 4,0 m szélességgel alakítható ki, úgy, hogy azon és azokról a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (2) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.
- (3) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.
- (4) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.

VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

8. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 9. §** (1) Egy telken több épület is létesíthető, a létesíthető épületek számát az egyes építési övezetben meghatározott rendeltetésszám korlátozhatja, az elhelyezhető épület nagyságát a 2. melléklet táblázat épület megengedett legnagyobb alapterülete korlátozhatja..
- (2) Vegyes rendeltetésű épület minden építési övezetben elhelyezhető.
- (3) Bármely építési övezetben meglévő vagy tervezett építmény több rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Melléképület az építési övezetekben az alábbi korlátozással elhelyezhető:
- a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
 - b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m², és P+F+T szint kialakítású lehet, és
 - c) melléképület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, -komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél a 4. sz mellékletben meghatározott védőtávolságokat meg kell tartani.

9. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 10. §** (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).
- (2) Ha a telek jelenlegi beépítése, nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m²-t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.

10. AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 11. §** Az előkert mérete az építési övezetben előírt értéktől eltérhet, az újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképhez illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja.

11. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 12. §** (1) Magastető legfeljebb 45° hajlásszöggel létesíthető.
- (2) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
- (3) Egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.

12. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

13. § (1) A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül tömör kerítés nem építhető, a kilátás biztosítása érdekében sűrű növényzet nem telepíthető.
- (2) Üveg vagy műanyag kerítésként nem alkalmazható, kivéve a zajvédő falakat.
- (3) A közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon vegyes rendeltetésű épület vagy több különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsibehajtók száma ekkor sem lehet kettőnél több és összes szélességük nem haladhatja meg a 7,0 m-t.

13. TÁMFALAK, RÉZSŰK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

14. § (1) A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és rézsűk az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképbe illesztve alakíthatók ki.
- (2) Az eredeti terepszintet több mint 0,5 m magassággal meghaladó feltöltést az épület megengedett legnagyobb épületmagassága, homlokzatmagassága és a legmagasabb pontja értékeinek számítása során figyelembe kell venni.

14. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

15. § (1) A telek zöldfelületét az alábbiak szerint kell kialakítani: a minimálisan előírt zöldfelületnek minden 100 m²-én legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, és legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét kell telepíteni, továbbá a fennmaradó, burkolatlan felületen gyeper vagy talajtakaró felületet kell létrehozni.
- (2) A kötelező fásítással jelölt sávban egységes fasor alakítandó ki. A kötelező fásítás nyomvonalában lévő idős nyárfasor mindaddig megtartandó, míg a fák egészségi állapota, illetve a balesetveszély elhárítása miatt kivágásuk szükségessé válik. Fakivágás esetén az eredetileg meglévő fasor vonalának max. 2m-es sávjában a telekhatár mentén új fasor telepítendő.
- (3) A kötelező fásítás 14/16 cm-es 2xi nagy lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolsága 6 méternél nem lehet nagyobb.
- (4) A növénytelepítéseket környezettűrő, az ökológiai igényeknek megfelelő, 1/2 arányban őshonos fajok, és azok fajtáinak alkalmazásával kell elvégezni.
- (5) Új parkoló felületek létesítése esetén a felszíni várakozó helyet fásítani kell. A felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként, 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. A fás szárú növény töve körül 2,25 m² víz és légáteresztő felületet kell hagyni.

VII. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

15. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

16. § (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget jelen rendelet 3. számú melléklet szerinti mértékben kell biztosítani.
- (2) A létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek számát az egyes rendeltetések szerint külön-külön, az OTÉK alapján kell kiszámítani, és ezt követően a 3. számú melléklet „A” oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és a korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.
- (3) Új épület építése, bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma telken kívül is biztosítható a 3. számú melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, önkormányzati tulajdonú ingatlanon vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával az érdekelt felek szükség szerinti megállapodása alapján.

16. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

17. § (1) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.
- (2) Közművezetéseket, járulékos közműlétesítményeket (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont stb.) a városképi megjelenés és esztétikai követelmények fokozott figyelembevételével kell kialakítani.
- (3) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.
- (4) A területen építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsatornába történő vezetése, egyedi szennyvíztároló létesítése nem megengedett.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

VIII. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

17. INTENZÍV, OLDALHATÁRON ÁLLÓ SÍKVIDÉKI KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE-1/O]

18. § (1) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- lakó,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - sport,
 - szállás jellegű.
- (2) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (3) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.
- (4) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény nem létesíthető a tényleges épület elhelyezésnél mérve oldalhatáron álló beépítési esetén a 10,0 m-nél keskenyebb telken/telekrészen.
- (5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m.
- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén az épület homlokzatmagassága legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2. sz. mellékelt táblázat szerinti megengedett legnagyobb épület-magasság értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
- (7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb
- pince+földszint+tetőtér lehet, ha az épület 2. sz. mellékelt táblázat szerinti megengedett legnagyobb épület-magassága kisebb mint 6,0 m,
 - pince+földszint+1szint+tetőtér lehet, ha az épület 2. sz. mellékelt táblázat szerinti megengedett legnagyobb épület-magassága nagyobb, vagy egyenlő mint 6,0 m.
- (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzemi energiaszolgáltatás,
 - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

18. ÁLTALÁNOS SZABADONÁLLÓ VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI-Á]

19. § (1) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- igazgatás, iroda,

- b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) szállás jellegű,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - f) sport.
- (2) A **Vi-Á** jelű építési övezet területén
- a) az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
 - b) az előkertben, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

19. HATÁLYBA LÉPÉS

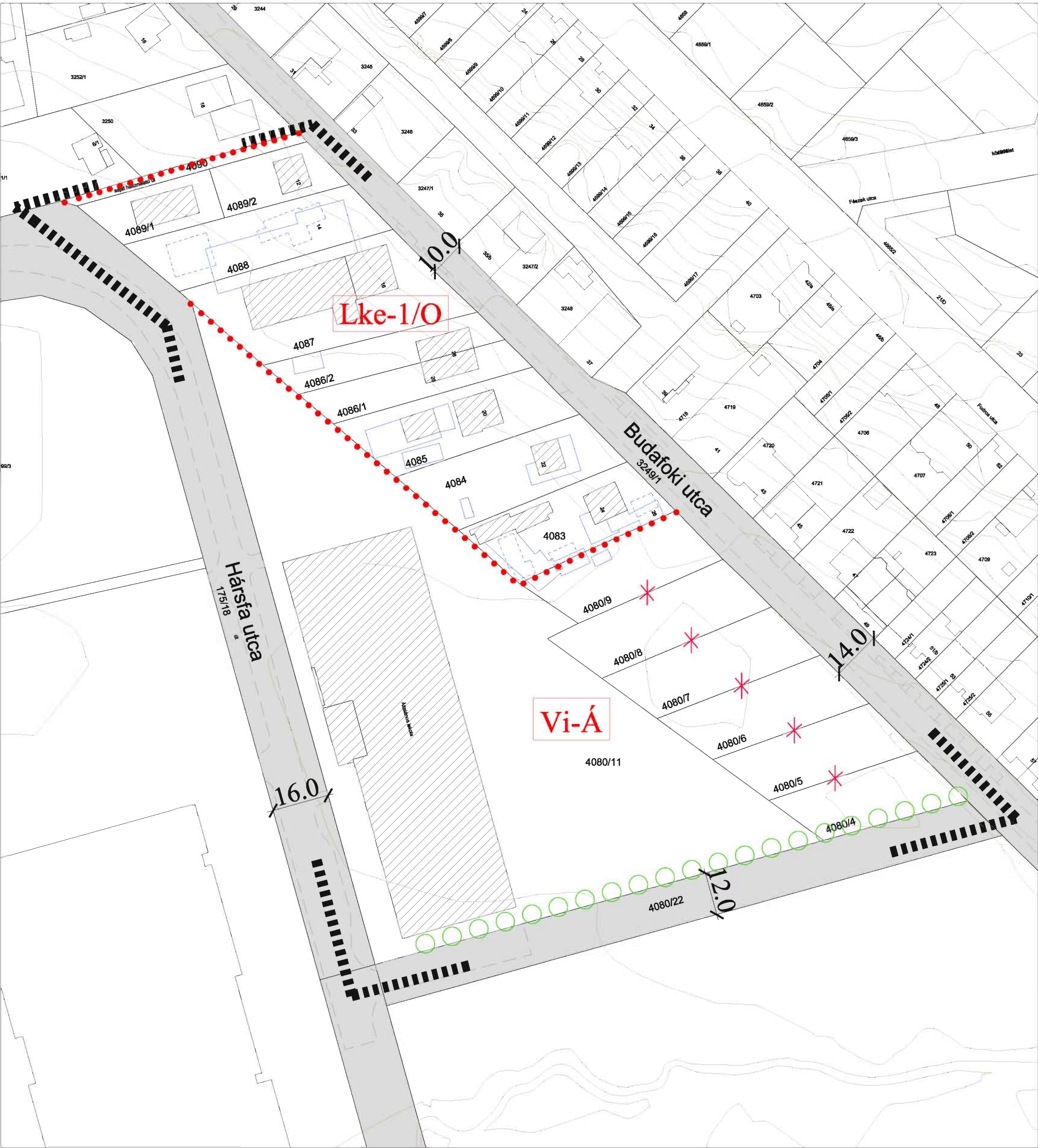
- 20. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament 2006/123/EK irányelvének figyelembevételével felülvizsgálatra került, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.
- 21. §** E rendelet OTÉK előírásoknál megengedőbb elemei:
- 1. az építési helyen kívüli meglévő épületek megengedett építési tevékenységekkel kapcsolatos előírásokat szabályozó 10. § (2) bekezdés;
 - 2. az **Lke-1/O** építési övezet a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutató mértéke a 2. sz. melléklet 1. sor;
 - 3. a **Vi-Á** építési övezetben kialakítható oldalkert legkisebb a 19. §(2) bekezdésben meghatározott mértéke;

20. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

- 22. §** (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti, jelen rendelet 1.§-ban meghatározott és az SZT jelű tervlapon ábrázolt területi hatályra vonatkozóan:
- 1. Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) többször módosított rendelete;
 - 2. Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) többször módosított rendelete;
 - 3. A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011.(XI.30.) ÖKT sz. rendelete.
 - 4. Az állattartásról szóló 59/2004.(X.20.) ÖKT sz. rendelet 3/A. § (2) bekezdése, valamint a 2. sz. melléklete.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

.....
dr. Bocsi István
jegyző



Jelmagyarázat:

Kötelező szabályozási elemek:

- Szabályozási terv területi hatálya
- Építési övezet határa
- Építési övezet jele
- Kötelező fásítás

Irányadó szabályozási elemek:

- Megszüntető jel
- Tájékoztató elemek:
Közterület vagy más beépítésre nem szánt terület (a közterületekre a mindenkor hatályos HÉSZ előírásai vonatkoznak)
- Szabályozási szélesség

Tájékoztató térképi elemek:

- Telekhatár, helyrajzi szám
- Meglévő épület
- Reambulált elemek - elbontott épület / alaptérképen nem feltüntetett épület
- Szintvonalak
- Útburkolat széle

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Tervezési terület: Budaörs, Hársfa utca - 4080/22 hrsz. - Budafoki utca 4090 hrsz. által határolt terület szabályozási terve	Rajzsám: SZT. Munkaszám:
Tervfajta: Szabályozási tervlap	Lépték: M=1:1000
Vezető tervező: Vár Ádám TT 01-009	Kelt: 2014. január.

2. melléklet a .../2013. (... ..) Önkormányzati Rendelethez

Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt építési övezeteinek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	m	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület- magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
1	Lke-1/O	O	700	14	1 750	25	0,8	45	50	6,0	2	200	5,0	6,0	6,0
2	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	12,5	-	-	5,0	6,0	E

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló

OTÉK előírásoknál megengedőbb elem
E a rendeletben meghatározott érték

3. melléklet a .../2013. (...) Önkormányzati Rendelethez

Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület,
 építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű
 várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától

	A	B	C
	Önálló rendeltetési egység	Személygépjármű elhelyezése	
		Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen	
		A [%]	B [%]
1.a	lakás, és üdülő 125 m ² nettó alapterületig	+50	0
1.b	lakás, és üdülő 125 m ² nettó alapterület felett	+50	0
2.a	kereskedelmi, szolgáltató 100 m ² bruttó szintterületig	-50	0
2.b	kereskedelmi, szolgáltató 100 m ² feletti, de legfeljebb 200 m ² bruttó szintterület esetén	-25	0
3.	vendéglátó	-50	0
4.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási	-25	50
5.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási	+25	50
6.	kulturális és közösségi szórakoztató és hitéleti	+25	0
7.	sportolás,	0	100
8.a	igazgatási,	0	0
8.b	nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi	-50	0
9.a	iroda, és egyéb 100 m ² bruttó szintterületig	+25	0
9.b	iroda, és egyéb 100 m ² feletti, de legfeljebb 2000 m ² bruttó szintterület	+25	0
9.c	iroda, és egyéb 2000 m ² bruttó szintterület felett	+50	0
10.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális és közhasználatú park	-50	50

A: a rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettségétől való %-os eltérés

B: a rendelet alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettség telken kívül biztosítható %-os mértéke

4. melléklet a .../2013. (...) Önkormányzati Rendelethez
Állattartó építmények elhelyezése

	A	B	C	D	E
	Az állattartás céljára szolgáló rendeltetés megnevezése	Védőtávolság (m)			
		lakó, ideiglenes emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől, és az utca határvonalától	ásott kúttól	fúrt kúttól	hivatali, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési és művelődési, hitéleti és kegyeleti hely
1.	Nagytestű állatok tartására szolgáló építmény	15	15	5	50
2.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény	5	10	5	50
3.	Trágyatároló, siló, trágyalétároló	15	15	5	50

	BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY VÁROSÉPÍTÉSI IRODA 2040 BUDAÖRS, SZABADSÁG ÚT 134. WWW.BUDAORS.HU,
Szám: X/2657-2/2013. E.a.: Muhits Ágnes	Tel.: 06-23/447-878, FAX: 06-23/447-891

Tárgy: Hársfa utca–4090hrsz–Budafoki utca–4080/22hrsz.
 által határolt terület TSZT és HÉSZ módosítása
 csapadékvíz elvezetés

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
Buday Balázs mélyépítési irodavezető
Budapest
 Üllői út 455.
 1183

MSZ. J. S. 1872/0001/014 Kapák Buday Sui F.	2014 JAN 06
------------------------------------------------------	-------------

Tisztelt Irodavezető Úr!

Hivatkozva a 2013. december 9-én kelt kérelmükre, mellékeljük a térség csapadékvíz elvezető rendszerének átnézeti térképét és a Budafoki utcai csapadékvíz elvezető létesítmény részletes helyszínrajzát. Az átnézeti térképen behatároltuk a Budafoki utcai csapadékvíz hálózat, Naphegyi árok mellékágába történő csatlakozási pontjához tartozó vízgyűjtőterületet.

Ezen adatok birtokában dönthetnek arról, hogy a beépítendő terület csapadékvizei, magassági és mennyiségi szempontból beköthetők-e a Budafoki utcai elvezető rendszerbe, vagy egy új csapadékvíz csatorna építésével lehet a vizeket, a Budafoki utcán keresztül levezetni a Naphegyi árok mellékágába.

Budaörs, 2013. december 19.

Üdvözlettel:


Lőrincz Mihály

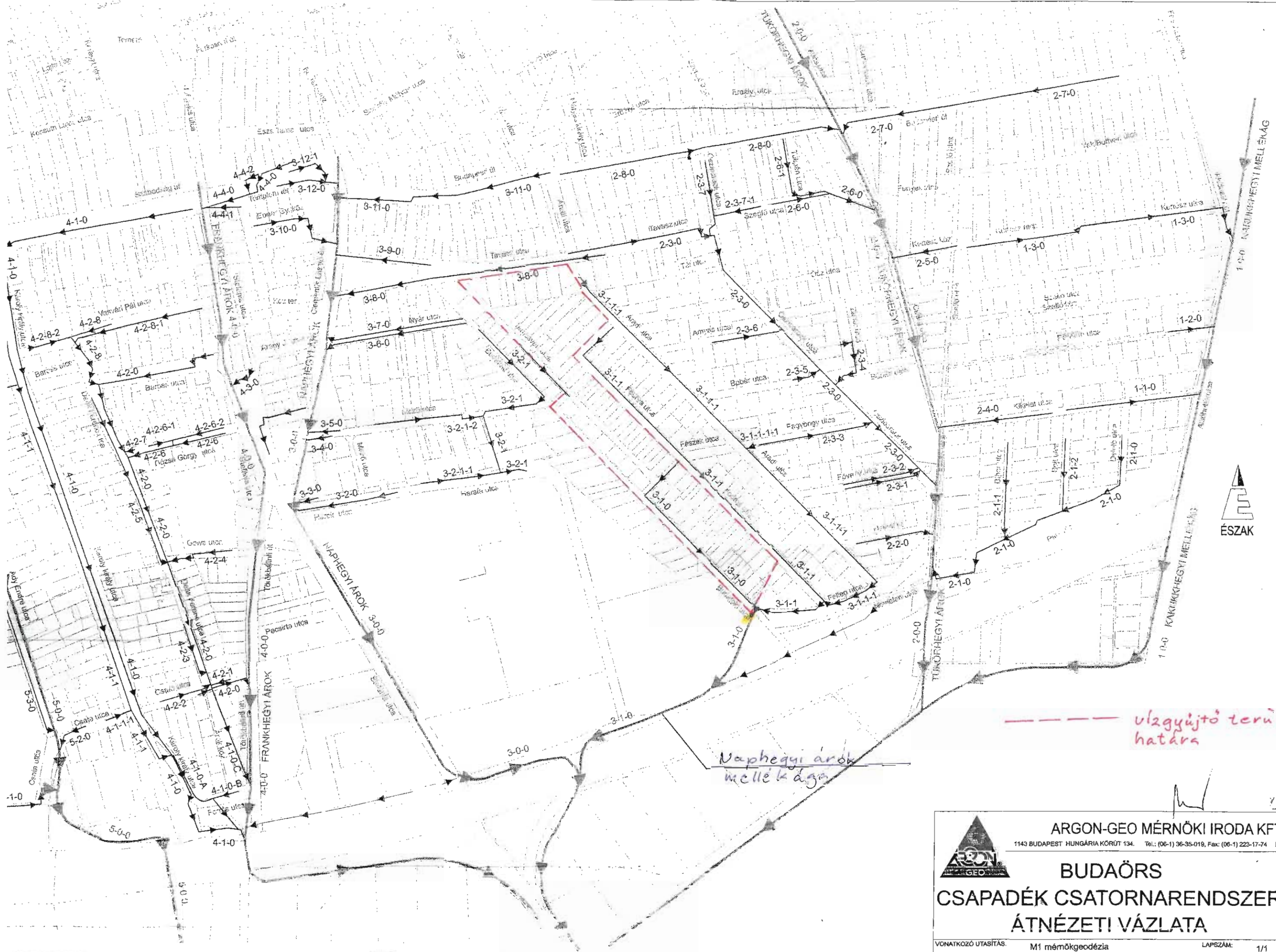
műszaki ügyosztályvezető

Melléklet: átnézeti térkép
 helyszínrajz

Kapja: címzett
 irattár

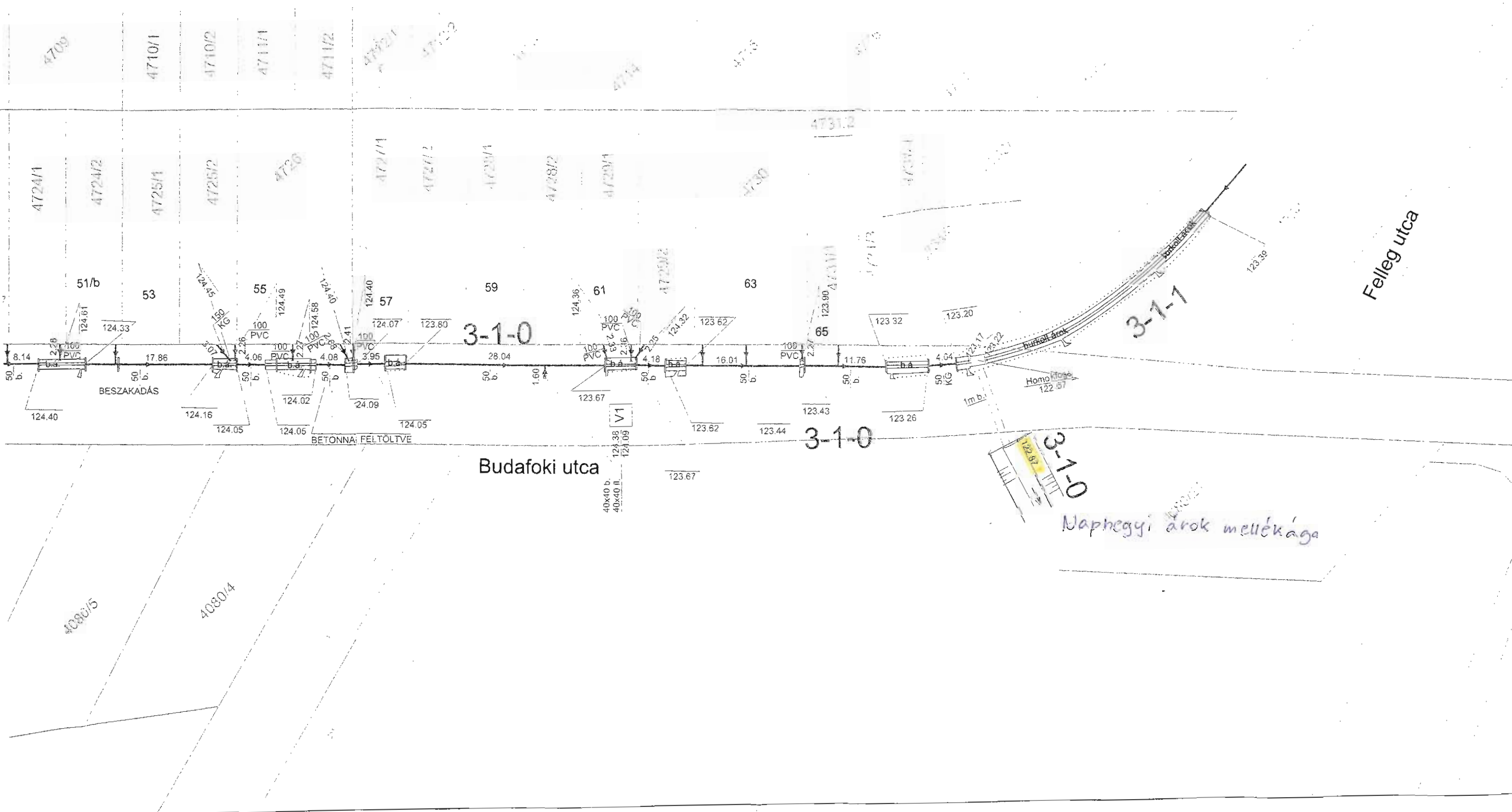
Muhits

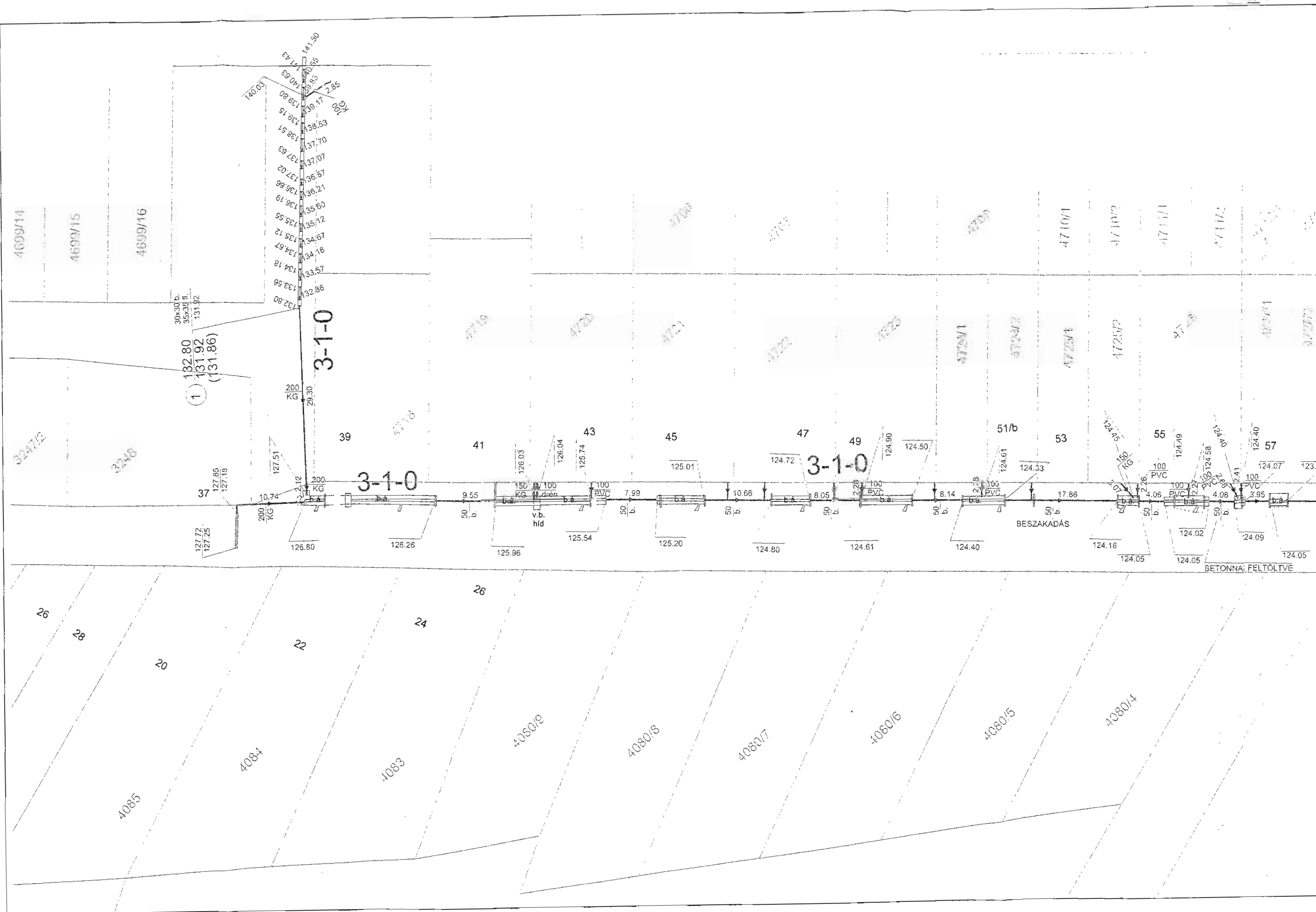
2



ARGON-GEO MÉRNÖKI IRODA KFT
1143 BUDAPEST HUNGÁRIA KÖRÚT 134. Tel.: (06-1) 36-35-019, Fax: (06-1) 223-17-74 E-

BUDAÖRS CSAPADÉK CSATORNARENDSZER ÁTNÉZETI VÁZLATA







TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.

2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.

lev.cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30

Fax: 06 (23) 332-179

Tel: 06 (23) 311-836

Adószám: 13026406-2-13

Statisztikai jel: 13026406-3700-113-13

Cg.: 13-09-094476

k: 13.24/2/2013. Tv.

ügyintéző: Komarek József

MSZ Jkt	1872/10006/014	2014 JAN 06
Kapják	Sm E.	
	Buday B.	

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Budapest

Üllői út 455.

1183

Fax: 06 (1) 290-9191

Tárgy: Budaörs, Hársfa u. - 4090 hrsz - Budafoki u. - 4080/22 hrsz. ingatlanok által határolt terület TSZT és HÉSZ módosítása. Elvi állásfoglalás.

Tisztelt Buday Balázs Mélyéptési Irodavezető Úr!

2013. december 9.-én kelt, 1872/1457/2013. sz. megkeresésük alapján az alábbiakat nyilatkozuk:

A levelükben említett létesítmény-építés (fedett kézilabda pálya) miatt keletkező kb. 5m³/nap, a vonatkozó jogszabályokban előírt minőségű szennyvízmennyiséget a Társaságunk által üzemeltetett budaörsi csatornahálózat és a szennyvíztisztító telep fogadni tudja.

Várható szennyvizek elvi befogadója a Budafoki utcai DN300 ac közcsatorna.

A rendelkezésünkre álló információk alapján a Budafoki u. 34. (4083 hrsz.) az utolsó páros oldali ingatlan, amely szennyvíz bekötéssel rendelkezik. A további ingatlanokra (4080/4 - 4080/9 hrsz-ig) nem készült házi bekötőcsatorna beállítás, így az új létesítmény kialakításának függvényében ennek szennyvízelvezetését a Budafoki utcai gerincvezetékre kell csatlakoztatni (tisztító aknára) tervezést, engedélyeztetést követően.

A játszótér szennyvízmennyiségével kapcsolatosan nem közöltek adatokat. Amennyiben erről a területrésről is várható szennyvíz, azt az iskola belső szennyvízelvezető rendszerére kell rácsatlakoztatni.

A létesítménybővítés szennyvízelvezetési kivitelezési munkáinak megkezdéséhez történő hozzájárulásunk feltétele a tervezett létesítmények szennyvízelvezetését - a telken és épületen belüli (kézilabda pálya), illetve a kézilabda pálya esetében a közterületi szakasz kialakítását is - tartalmazó, komplett kiviteli tervdokumentáció jóváhagyásra történő benyújtása Társaságunk részére. A terveken szerepeltetni kell az intézmény (I. sz. Általános Iskola) meglévő belső szennyvízelvezető hálózatát is.

A szennyvízelvezetés kiviteli tervdokumentációját csak megfelelő közműtervezői jogosultsággal rendelkező szaktervező készítheti el (igazolása szükséges a tervdokumentációhoz csatolva).

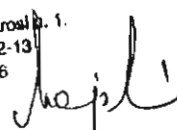
Tájékoztatjuk Önöket, hogy Budaörs Város csatornahálózata elválasztott rendszerű, a szennyvízcsatornába csapadék- és talaj-, illetve rétegvízet bevezetni tilos.

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban, mint a csapadék- és felszíni vízelvezető rendszer tulajdonosa és üzemeltetője a Polgármesteri Hivatal Városépítési Irodája illetékes nyilatkozni.

Törökbálint, 2013. december 17.

TÖRSVÍZ KFT.
2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.
Adószám: 13026406-2-13
Tel.: 06-23-311-836

Tisztelettel:



Major Klára
ügyvezető ált.h.

Kapják: - címzett

- Budaörsi Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda
(2040 Budaörs, Szabadság út 134.)