

SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A Településszerkezeti Terv a jóváhagyott Településfejlesztési Koncepciónak és módosításainak, valamint a vonatkozó egyéb önkormányzati döntéseknek megfelelően nem tervez gyökeres változtatást a meglévő területhasználatból kialakult településszerkezetben.

A javaslatok a meglévő épített és természeti értékek védelmének figyelembevételével a városiasodási folyamat minőségi elemeinek lehetővé tételét, a sport és rekreációs célú területek bővítését, a meglévő zöldterületek minőségi fejlesztését tűzi ki elsődleges feladatként, kiegészítve azt a különböző fejlesztési döntésekben szereplő kereskedelmi-szolgáltató, valamint a korábban érvényben lévő TSZT elhatározásainak megfelelő, de az érvényben lévő jogszabályi, tulajdonosi környezetben a végrehajtás szakaszában megakadt belterületbe vonások környezetében elkerülhetetlenné váló, az elakadt folyamat befejezését lehetővé tevő különleges terület-felhasználású fejlesztésekkel. Fontos elemei a tervnek a meglévő infrastruktúra-hálózat kiegészítésére, minőségének javítására hozott fejlesztési döntések, melyek megvalósítása a városiasodás további minőségi fejlesztését jelentik.

1.1 TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS, BELTERÜLETI HATÁR

- (1) A település igazgatási területe a terület-használat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően egy központi belterületre (az autópálya és a vasút külterületi, nyomvonalas létesítménye által elválasztott északra és délre eső) területre, illetve a Mechanikai művek területére a város déli részén, valamint a belterületeket övező és elválasztó külterületekre oszlik.

A város belterülete jelenleg 1417,11 ha, külterülete 941,66 ha.*

* Forrás: Földhivatali alaptérkép

- (2) A belterület nagysága csak a tényleges használatbavételnek megfelelően, a meglévő belterületekhez kapcsolódóan, és csak a környezeti és infrastrukturális szempontból szigorú feltételekhez kötötten növelhető.

A belterülethez csatlakozva az autópályától északra eső területen belterületbe vonásra javasolt:

- a Szabadság úttól északra elhelyezkedő, 031 hrsz-ú, K-Int terület-felhasználású ingatlan területe, mert az azon tervezett funkciók a belterülethez kapcsolódnak;
- a Sóvirág utca menti, beépített 8300 hrsz-ú, Lke terület-felhasználású ingatlan területe, mert az egyetlen lakóterületi ingatlan, mely külterületen fekszik, de belterületi ingatlanokkal határos, belterületi utakról kiszolgált, beépített ingatlan;
- a Szüret utca, 8148/2 hrsz.-ú, övezetbe nem sorolt közterületi ingatlan területe, mert az a szomszédos belterületi ingatlanokat szolgálja ki;
- az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza mentén a Károly király úti és Sport utcai felüljárók közötti szakaszon elhelyezkedő északi oldali benzinkút és létesítményei által az autópálya területéből igénybe vett területek.

Az autópályától délre elhelyezkedő belterülethez csatlakozva belterületbe vonásra javasolt:

- a vasúttól délre eső mezőgazdasági területek (Szilvás és a Méhecske utca környéke), melyek tervezett fejlesztése szerepel a településfejlesztési elhatározásokban is, a területen tervezett a város tömegközlekedésének gyökeres átalakításához szükséges új autóbusz-végállomás, valamint az elővárosi vasút jobb kihasználását lehetővé tevő új vasútállomás, mely középpontjává válik a város tömegközlekedésének, a fejlesztési terület további részein kereskedelmi és szolgáltató, különleges intézményi, rekreációs, valamint üdülő területhasználat tervezett;
- az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza mentén a Károly király úti és Sport utcai felüljárók közötti szakaszon elhelyezkedő déli oldali benzinkút és létesítményei által az autópálya területéből igénybe vett területek;
- az M1-M7 autópálya közös bevezető szakaszának déli oldalán, a budapesti közigazgatási határ mentén fekvő terület belterületbe vonása a város meglévő gazdasági területeinek fejlesztettségét teszi lehetővé.

A tervezett belterületbe vonások által a város belterülete 57,07 ha területtel lesz nagyobb (növekedés: 57,21 ha, csökkenés: 0,14 ha), ezáltal a belterülete 1474,18 ha területre nő, külterülete 884,59 ha nagyságú területre csökken.

(3) A település közigazgatási területe építési szempontból az alábbi területekre tagozódik:

- a) beépítésre szánt
 - a település közigazgatási területének 54,6 %-át kitevő része, valamint
- b) beépítésre nem szánt
 - a település közigazgatási területének 45,4%-át kitevő része.

1.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

Budaörs Város közigazgatási területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolódnak, melyek megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége*:

- a) lakóterületek:
 - aa) nagyvárosias lakótelep területe [Ln-Ltp] 3,0
 - ab) kisvárosias lakóterület [Lk], valamint 1,5
 - ac) kertvárosias lakóterület [Lke] 0,6
- b) vegyes területek:
 - ba) településközpont terület [Vt], 2,4
 - bb) intézmény terület [Vi] 2,4
- c) gazdasági területek:
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület [Gksz], valamint..... 2,0
 - cb) ipari gazdasági terület [Gip] 1,5
- d) üdülőterületek:
 - da) hétvégi házas üdülőterület [Üh] 0,2
- e) különleges beépítésre szánt területek:
 - ea) intézményi, rekreációs, szabadidős létesítmények ter-e [K-1... és K-Re] 1,6
 - eb) sportterület [K-Sp]..... 1,6
 - ec) temetőterület [K-T] 0,3
 - ed) autóbusz-pályaudvar [K-Ap], 1,6
 - ee) közmű [K-Km] 0,5

* Adott terület beépítési sűrűség értéke a településszerkezeti tervlapon szerepel

1.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

(1) Budaörs Város közigazgatási területén a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos rendeltetésük szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolódnak:

- a) közlekedési és közműterület
 - aa) közúti közlekedési terület [KÖu], valamint
 - ab) kötöttpályás közlekedési terület [KÖk].
- b) zöldterületek:
 - ba) közpark [Zkp], valamint
 - bb) közkert [Zkk]
- c) erdőterületek:
 - ca) védelmi rendeltetésű erdőterület [Ev],
 - cb) gazdasági rendeltetésű erdőterület [Eg], valamint
 - cc) közjóléti rendeltetésű erdőterület [Ek].
- d) mezőgazdasági területek:
 - da) kertes mezőgazdasági terület [Mk].
- e) vízgazdálkodási terület
 - ea) vízfolyások területe [V].
- f) természetközeli terület [Tk],

- g) különleges beépítésre nem szánt terület:
 - ga) sportcélú terület [Kb-Sp],
 - gb) rekreációs terület [Kb-Rek],
 - gc) növényzettel fedett vízmosások, horhosok területe [Kb-Vm],
 - gd) fásított köztér területe [Kb-Kt],
 - ge) szabadtéri rendezvények területe [Kb-Szi], valamint
 - gf) temetők területe [Kb-T].

1.4 LAKÓTERÜLETEK:

A kialakult településszerkezet és a meglévő morfológiai adottságok következtében a település lakóterületeinek térbeli fejlődése elsősorban az üdülőházas területek lakóterületi átalakításával folytatódhat a megfelelő infrastruktúra-hálózat és -elemek fejlesztését követően, legfeljebb azokkal párhuzamosan, a korábban zártkerti területek irányába csak legfeljebb nagytávlatban lesz lehetőség, ezért ez a tervben nem szerepel.

A város fejlesztési szándékainak megfelelően az ugrásszerűen megnövekedett lakosságszám mérséklésére az egyes terület-felhasználásokon belül olyan beépítés intenzitás meghatározása szükséges, mely a jelenlegi, kialakult állapot sűrűsödését a lehető legkisebb mértékben teszi lehetővé.

- (1) A lakóterületen belül a **nagyvárosi lakóterület** terület-felhasználási egységbe tartozik a Szabadság utca – Bretzföld utca – Baross utca mentén található paneles lakótelep terület.
- (2) A **kisvárosias lakóterület** terület-felhasználási egységbe tartoznak
 - a) a településközponttól keletre eső tömbök: a Farkasréti úttól a Tavasz utcáig és a Tavasz utca – Budafoki út – Stefánia utca – Pacsirta utca menti teleksor – Törökbálinti út – Csata utca – Deák F. utca – Vasvári Pál utca által határolt terület, és hozzá csatlakozva fejlesztési területként a Hársfa utcai átalakuló terület;
 - b) a Kőhegyet övező terület: a Máriavölgy utca - Naphegy utca - Kossuth utca – Kisfaludy utca által határolt tömbök;
 - c) a Kálvária környezete: a Kisfaludy utca – Víg utca - Szabadság út – Új Városháza által határolt terület tömbjei;
 - d) a Szabadság út – Petőfi utca - Baross utca menti teleksor – Komáromi utca által határolt terület;
 - e) az igazgatási központ mögötti tömbök területe;
 - f) az Ifjúság utca mögötti új fejlesztési terület paneles lakótelep felé eső része.

A kisvárosi lakóterület területének kismértékű módosítása vált szükségessé

 - a) a terület-felhasználási egységek pontosítása miatt az igazgatási központtól északra a meglévő kisvárosias beépítéshez igazodva,
 - b) a Szivárvány utcától nyugatra a lakótelep északi oldalán, a hatályos szabályozási terv övezeti rendszeréhez igazodva, valamint
 - c) a kialakult beépítéshez igazodva a Puskás Tivadar – Kardvirág utca – Baross utca, valamint a Munkácsy Mihály utca – Moha utca – Petőfi Sándor utca által határolt tömbökben,
- (3) A lakóterület további részei **kertvárosias lakóterület** terület-felhasználási egységbe tartoznak:
 - a) a budapesti közigazgatási határ irányában húzódó lakóterületek a Frank-hegy déli lejtőjétől az autópályáig;
 - b) a Baross utca alatti területek;
 - c) a Törökugraton és a környezetében lévő lakóterületek;
 - d) a Kamaraerdő lakóterületei; valamint
 - e) az Odvas-hegy – Út-hegy – Csikhegy alatti déli lejtők a Szabadság útig;

A kertvárosi lakóterület területének kismértékű módosítása vált szükségessé

 - a) területe nő
 - a1) a Hegyalja utcától északra eső területen és a Som utca mentén üdülőterületek beépítés-intenzitást nem eredményező átsorolásával;
 - a2) a Tűzkőhegyi utca – Felső határ utca találkozásánál, Budapest közigazgatási határa mentén különleges terület-felhasználás átsorolásával;
 - a3) a Tulipán és Csillag utca közötti tömb keleti felének átsorolásával;
 - a4) a Kamaraerdei település-központi terület átsorolásával, valamint

- b) területe csökkent
 - b1) a Szabadság út 031 hrsz ingatlan különleges terület-felhasználásba sorolásával;
 - b2) az Ifjúság utca mentén a meglévő sorházak mögötti terület közparkba sorolásával, valamint
 - b3) a Sóska utca menti 7766 hrsz ingatlan véderdő terület-felhasználásba sorolásával.

1.5 VEGYES TERÜLETEK:

- (1) A vegyes terület-felhasználási egységen belül **településközpont** terület-felhasználásba tartozik:
 - a) a történelmi településközpont intézményekkel vegyes hagyományos lakóterülete: Kossuth L. utca – Bokréta u. – Clementis L. u. – Köz tér - Vasvári Pál utca - Petőfi utca által határolt terület;
 - b) a Károly király utca menti tömbök a Vasvári Pál utcáig;
 - c) a lakótelep nyugati oldalán a Szabadság út - Komáromi utca – Baross utca – Bretzfeld u. által határolt terület;
 - d) a Terrapark lakóépületekkel vegyes intézményterülete; valamint
 - e) a Tétényi fennsík új lakóterületének központja.

A településközpont területe területének csökkentése vált szükségessé az oktatási, művelődési, egészségügyi ellátás intézményeinek intézményi terület-felhasználásba sorolásával.
 - (2) A vegyes terület-felhasználási egységen belül a **intézmény** terület-felhasználásba tartozik a település kialakult adminisztratív-oktatási központja, a Városháza és környezete, a Szabadság út menti Rendőrség, Gimnázium és Bíróság, valamint a Zichy major területe.
- Az intézmény terület-felhasználás területe nő az oktatási, művelődési, egészségügyi ellátás intézményei területeinek átsorolásával.

1.6 GAZDASÁGI TERÜLETEK:

- (1) Gazdasági területen belül **kereskedelmi-szolgáltató terület**be tartozik:
 - a) a teljes Déli Iparterület;
 - b) az M1-M7 autópálya közös szakasza mentén az északi oldalon a Stefánia utcától a Sport utcáig húzódó területek és az AUCHAN;
 - c) a déli oldalon a budapesti közigazgatási határ menti területek, valamint a vasút és az autópálya menti területek, kivéve a Kinizsi utca és az autópálya közötti területeket;
 - d) a Nyugati Iparterületből az 1-es út és az M1 autópálya közötti és az ISG iparvágánytól dél-nyugatra eső területek;
 - e) a Hosszúréti-patak és a Budapest felőli közigazgatási határ találkozásánál lévő terület;
 - f) a Sport utca felüljáró keleti oldalán, a vasúttól délre tervezett Kereskedelmi, szolgáltató terület.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területe nő a TESCO áruház tömbjei autópálya menti nagy bevásárló központjainak különleges terület-felhasználásának, valamint a nyugati iparterület 10348 hrsz ingatlanának átsorolásával, továbbá - egyéb feltételek teljesülésével párhuzamosan - a Sport utcai felüljáró déli oldal - vasút - autópályák által határolt, az intermodális csomópontokhoz kapcsolódó terület átsorolásával, valamint csökken a Hosszúréti-patak déli oldalán megszűnő, közparkká átsorolt területtel.
- (2) Gazdasági területen belül az **egyéb ipari** terület-felhasználási besorolásba tartozik:
 - a) a Nyugati iparterület nagy része (BITEP) és fejlesztése, valamint a nyugati közigazgatási határ melletti rész és a Budakeszi út menti terület;
 - b) Kamaraerdőn a Mechanikai Művek területe.

Az ipari gazdasági terület területe csökken a nyugati iparterület 10348 hrsz ingatlanának átsorolásával.

1.7 ÜDÜLŐTERÜLETEK:

Üdülőterület terület-felhasználásba sorolt:

- a) a Frank-hegyi üdülőterület, és távlati üdülőterület;
- b) a Szüret utca felső végénél a Som utcától északra található területek, valamint
- c) a vasúttól délre található, a vasút és a Méhecske utca között elhelyezkedő terület a Sport utcai felüljáró menti kereskedelmi, szolgáltató területig.

Az üdülő terület területe csökken az Odvas-hegy Hegyalja útig nyúló déli lejtőjének, és a Som utca menti ingatlanoknak a kertvárosias lakóterületi, valamint a Szüret utca végén található 8120 hrsz ingatlan véderdő terület-felhasználásba átsorolásával.

1.8 KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:

(1) Különleges beépítésre szánt terület-felhasználásba sorolt:

- a) a Stefánia utca – Hársfa utca – Budafoki út – autópálya által határolt terület mint intézmény (kereskedelem-szolgáltatás, sport, rekreáció, oktatás);
- b) a Baross utca mentén a Tenisz-centrum területe, mint sport;
- c) az Árok utca menti városi sporttelep, mint sport;
- d) a Muskátli utca menti terület és hozzá északról csatlakozva a 031 hrsz ingatlan, mint a nyugati városrész intézmény (sport, rekreáció, oktatás) tartalékterülete;
- e) a Szilvás területe a MÁV Budapest – Hegyeshalom vonaltól délre eső rész a közigazgatási határig, mint a város fejlesztési (intézményi, sport) tartalékterülete új városi intermodális csomóponttal;
- f) a Hosszúréti-patak menti terület nyugati része, mint sport rekreációs terület;
- g) a Kamaraerdőn a törzsgyümölcsös területe, mint sport rekreációs terület;
- h) a Mechanikai Művek területe menti ingatlan, mint sport rekreációs terület, valamint
- i) a Nefelejcs utca keleti oldalán a temető.

A beépítésre szánt különleges terület területének kismértékű módosítása vált szükségessé

a) területe nő

- a1) a Szabadság út 031 hrsz ingatlan átsorolásával;
- a2) a Baross utcában az autóbusz-pályaudvar átsorolásával;
- a3) a közművek létesítményeinek területeivel (fűtőmű, átemelők, vízgépházak területe), valamint

b) területe csökkent

- b1) a Törökugrató Rezeda utca – Kököröcsin utca menti részének, valamint az Árok utca menti Zkp és K-Sp övezetek különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználásba sorolásával;
- b2) a TESCO áruház autópálya menti nagy bevásárló központjainak gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület-felhasználásba sorolásával.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület-felhasználás új OTÉK fogalom, ezért az ebbe a terület-felhasználásba sorolt területek mind valamely meglévő területfelhasználás módosításaként jöttek létre:

- a) a lőterek területei, mint sport a kialakult beépítettség intenzitásának növelése nélkül;
- b) az Árok utca mentén a sportpálya területe(a volt Zkp és K-Sp átsorolásával);
- c) a volt Farkasréti vitorlázó repülőtér területe, mint rekreáció a kialakult beépítettség intenzitásának növelése nélkül;
- d) a Mindszenty tér és a Köz tér fásított közterei;
- e) a Törökugrató kőbánya területe, mint szabadidős tevékenység eltöltésére szolgáló terület, valamint
- f) a hegyvidék vízmosásainak, horhosainak területei, melyek azon túl, hogy jelentős szerepet játszanak az időszakosan jelentkező felszíni vizek biztonságos elvezetésében, természetes növényzetükkel gátolva a csapadékvíz lezúdulását, továbbá kedvező mikroklimát teremtenek, és a városképet is kedvezően befolyásolják.

1.9 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

(1) Közüti közlekedési terület terület-felhasználásba sorolt a város országos közúthálózatának és a helyi gyűjtőút-hálózatának elemei:

a) az országos közúthálózat elemei:

- a1) M1-M7 autópálya /089 és 0110 hrsz/;
- a2) 1.sz. I rendű főút /Szabadság út (10346, 10321, 032/1, 4173/2, 1044, 109/1 hrsz-ek) Templom tér (109/4 hrsz) Budapesti út (109/3 hrsz)/;
- a3) 8102 jelű összekötőút /Gyár utca (10322, 045/2 hrsz-ek)/;
- a4) 81101 jelű összekötőút /Kinizsi utca (0107, 4071/14053/2 hrsz-ek)/;
- a5) 81301 jelű bekötő út /Kinizsi utca Vasútállomás közötti közterület (4071/12 hrsz)/.

b) a helyi gyűjtőút-hálózat elemei:

b1) meglévő

az AUCHAN körforgalmi csomópont és a Budafoki út közötti – részben egyirányú – szervízút / Árok utca / Baross utca / Bokréta utca / Budapesti út / Bretzfeld utca / Clementis

László utca / Csata utca / Farkasréti út / Felsőhatár út (Budapesti út – Farkasréti út között) / Kamaraerdei út / Károly király utca / Kinizsi utca / Kisfaludy utca / Kossuth Lajos utca / Nefelejcs utca / Petőfi Sándor utca / Puskás Tivadar utca / Seregély utca / Sport utca / Stefánia utca / Szabadság út / Szakály M. utca / Szivárvány utca / Törökbálinti utca / Vasút utca

b2) tervezett

az AUCHANTól Ny-ra lévő új felüljáró / az AUCHAN körforgalmi csomópont és az Ibolya utca közötti - részben egyirányú – szervizút / Naphegy utca – Merengő utca / Temető utca / Odvashegy utca – Puttony utca – Hurok utca – Gyömbér utca – Sas utca.

(2) **Kötőtpályás közlekedési terület** terület-felhasználásba sorolt a város országos kötőtpályás hálózatának elemei:

- a) Budapest – Győr – Hegyeshalom vasútvonal;
- b) PRÉKO iparvágány.

1.10 ZÖLDTERÜLETEK:

A települési minőség fejlesztése érdekében cél a lakóterületek környezetében a zöldterületek növelése, kiépítettségük és rendezettségük javítása, a közterek berendezettségének és növényállományának fejlesztése, a rekreációt szolgáló funkciók bővítése, a rekreációs célú egyéb zöldfelületek részarányának növelése a településen belül.

A meglévő zöldfelületek megtartása, az értékes növényzet védelme mellett, fontos a tervezett zöldterületek területbiztosítása, a területek más célú felhasználásának megakadályozása, a tervezett zöldfelületek mielőbbi szakszerű kialakítása és fenntartása révén.

(1) **Közpark** terület-felhasználásba sorolt:

- a) Árok utca menti közpark, sportcentrum és szabadidőpark (meglévő): a terület Budaörs legnagyobb parkja, nagy nyílt vízfelülettel, klasszikus parki funkciókkal.
- b) Hosszúréti-patak mentén (meglévő): részben rendezetlen állapotú gyeper terület néhány fával, mely az élővíz védelmét is szolgálja, ezen túl sport, rekreáció és szabadidő eltöltés céljára szolgál.
- c) Lévai utca és Ifjúság utca mentén (meglévő): a nagyvárosias lakóterület vegyes funkciójú (sport, rekreáció, szabadidő eltöltés, pihenés) közösségi területei.
- d) Hársfa utca – Szervizút – Stefánia utca tömbbelsőben tervezett: a keleti városrész alközpont közösségi, többfunkciós zöldterületének elhelyezésére szolgál jelentős vízfelülettel.
- e) Csillag utca és Alsóhatár út között, az autópálya zajvédő fala mögött tervezett: a terület a környező kertvárosias lakóterületek vegyes funkciójú (sport, rekreáció, szabadidő eltöltés, pihenés) közösségi funkcióinak elhelyezésére szolgál.

(2) **Közkert** terület-felhasználásba sorolt:

A nagy-, a kis- és kertvárosias lakóterületeken elszórtan létesült, összesen 11 darab, általában csak egy funkciót (sport/pihenés/játék) magába foglaló zöldterület.

1.11 ERDŐTERÜLETEK:

A meglévő erdők a település karakterét, táji, tájképi és ökológiai adottságait alapvetően meghatározó terület-felhasználású területek.

(1) **Védelmi rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba sorolt, az országos erdőnyilvántartási adattárban véderdőként nyilvántartott területek:

- a) a belterületet északról övező Budai-dombság területének nagy része beerdősült terület. Az összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Tájvédelmi Körzetbe tartozik, területük egy része fokozottan védett terület;
- b) az autópályák menti védő funkciót ellátó erdőterületek, valamint
- c) a Tétényi fennsík erdőfoltja.

(2) **Gazdasági rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba soroltak, az országos erdőnyilvántartási adattárban ekként nyilvántartott területek, a közigazgatási terület északnyugati szegletében lévő terület.

(3) **Közzélleti rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba soroltak, az országos erdőnyilvántartási adattárban ekként nyilvántartott, a belterületbe ékelődő erdőterületek, melyekre hasznosítási terv készítendő, és azok kezelését a tervek alapján kell megvalósítani:

- a) Tűzkő-hegy: meglévő, megmaradó erdőterület;
 - b) Nap-hegy: feketefenyővel ritkásan borított, meglévő, megmaradó erdőterület;
 - c) parkerdő a Törökugrató mellett: fiatal akácerdő a Bazsarózsa utca mentén, fölötté feketefenyő erdő, melynek a Kökőrcsin utca felé eső fele ritkás.
- (4) **Új erdőterületként** kijelölt területek:
- a) Gyár utcától keletre a katonai temető környezetében 6,4 ha;
 - b) a Sóska utcától északra elhelyezkedő 7766 hrsz ingatlan 1,98 ha;
 - c) a Szüret utca északi részén a 8120 hrsz ingatlan 0,22 ha;
 - d) az Úthegy erdőterület foltjai 4,95 ha;

megszűnő erdőterületek:

- a) 051 hrsz-ú ingatlan 0,41 ha
- b) 098/2 hrsz ingatlan 5,91 ha

az erdőterületek a tervben javasolt változásokkal összességben 7,23 ha területtel nőnek

1.12 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A tájvédelmi körzeten belüli védett kopárok, sziklakibúvásos gyepterületek az OTÉK terület-felhasználási kategóriáinak változás okán természetközeli kategóriába sorolódtak át ezzel csökkentve a mezőgazdasági terület-felhasználást.

Kertes mezőgazdasági terület terület-felhasználásba soroltak a volt zártkertek területei:

- a) Alsószállás;
- b) Felsőszállás;
- c) Malomdűlő;
- d) M1 autópályától északra, Kaktusz utcától keletre elhelyezkedő háromszög alakú tömb.

1.13 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület terület-felhasználásba sorolt:

- a) Hosszúréti-patak;
- b) Budaörsi-mellékág;
- c) Budakeszi-mellékág;

1.14 TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli terület terület-felhasználásba sorolt területek:

- a) Törökugrató: kopár-gyepes területe, helyi természetvédelemre tervezett területe;
 - b) a Tájvédelmi Körzeten belüli védett kopárok, sziklakibúvásos gyepterületek;
 - c) Úthegy: országosan védett sziklagyep, a Budai Tájvédelmi Körzet része;
 - d) Odvas-hegy: országosan védett sziklagyep, a Budai Tájvédelmi Körzet része;
 - e) Kő-hegy: országosan védett sziklagyep, a Budai Tájvédelmi Körzet része;
 - f) Tétényi-fennsík: jelenleg gyepes-kopár, helyenként foltokban megjelenő cserjékkel, tervezett Tétényi-fennsík helyi természetvédelmi területe, megtartandó, védendő;
 - g) a Kő-hegy feletti 1348/1 hrsz.-ú ingatlan területe, sziklagyep;
 - h) Kálvária domb: vallási emlék- és kegyhely, sziklagyep;
- melyek, a belterületi zöldterület terület-felhasználású kopárok területéből, valamint a külterületi, mezőgazdasági terület terület-felhasználású védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokorerdők területeiből sorolódtak át.

2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- (1) A város törekszik természetvédelmi területeinek védelmére és megőrzésére, beépítésre szánt területeihez kapcsolódó védett természeti értékek rendezése mellett. A terv egyik alapvető rendező elve az egészséges, jó minőségű, lakható környezet megteremtésén túl, az értékvédelem. A terv az értékvédelem szükségszerűségeinek elsőbbséget adva határozza meg a település rendezésére, fejlesztésére vonatkozó javaslatait, aminek megfelelően a védett értékek megőrzése elsődleges fejlesztési, rendezési és gazdálkodási/üzemeltetési feladat.

A kiemelt jelentőségű táji értékek – karakteres, hagyományos tájhasználati/ területhasználati módok – megőrzése, mind a védett területeken, mind a nem védett területeken feltétlenül fontos településrendezési, helyi építésszabályozási feladat. Az eltérő adottságú területeket olyan önálló helyi övezetekbe sorolva, melyek az építmény-, illetve épület-elhelyezés részletes előírásait, a helyi építési szabályzatban úgy határozzák meg, hogy a táj és a természet védelmét biztosítsák.

- (2) A természetvédelmi területek feltüntetése és módosulásai:
 - a) a NATURA 2000 területek pontosítása megtörtént,
 - b) a Budai Tájvédelmi Körzet területének pontosítása megtörtént,
 - c) az Országos ökológiai hálózat pontosítása megtörtént, a javasolt magterület, illetve pufferterületek feltüntetésével;
 - d) Ex lege védett elemek feltüntetése:
 - da) természeti értékek – barlangok,
 - db) meglévő/tervezett nyílt karszterületek;
 - e) a helyi természetvédelmi oltalomra tervezett területek feltüntetése a helyi természetvédelmi területek védelméről és hasznosításáról, kezeléséről szóló önálló helyi rendeletben foglaltaknak megfelelően:
 - ea) Tétényi-fennsík,
 - eb) Törökugrató (mag és puffer területe).
 - ec) Károly király utca 2. sz. alatti kert.
- (3) A Budaörsi-kopárok területe, valamint a védett sziklagyepek és gyepek területe természetközeli területbe soroltak, ezzel biztosítva megőrzésüket, védelmüket.
- (4) Az erdőterületeket az Országos Erdőállomány adattárában szereplő rendeltetésük alapján jelölik a tervlapok. A „védett természeti területen lévő erdő elsődlegesen védelmi rendeltetésű” (Ev) terület-felhasználásba sorolja a terv. A rekreációs célokat szolgáló a Nap- és a Tűzkő-hegyeken, valamint a Törökugratón található kisebb erdőfoltokat közjóléti erdő (Ek) terület-felhasználásba sorolja a terv.
- (5) Az erdőtervezett erdőterületek szükséges mértékű megszüntetésével, továbbá a tervezett véderdő terület-felhasználás csökkenésével párhuzamosan a település területén csereerdősítésre alkalmas területek kijelölésére is javaslatot ad a terv a katonai temető és a Budakeszi árok közötti lapos területen.

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

- (1) Budaörs zöldfelületi rendszere az alábbi elemekből épül fel:
 - a) a város erdőterületei,
 - b) Budaörsi-kopárok és a védett gyepek területei, egyéb gyepfelületek, karszt-bokor erdők természetközeli területei,
 - c) közparkok, közkertek, fásított közterek zöldterületei,
 - d) temetők területei,
 - e) mezőgazdasági területek,
 - f) egyéb beépítésre nem szánt (különleges, vízgazdálkodási,) terület-felhasználások, valamint a közutak zöldfelületei, fasorai,
 - g) lakó- és üdülőterületek zöldfelületei,
 - h) egyéb beépítésre szánt terület-felhasználások zöldfelületei.
- (2) A település egyedi tájértékei közé tartozó zöldfelületi elemek:
 - a) Beregszászi utca idős japánakác utcafásítás,
 - b) Kossuth utcai idős japánakác,
 - c) Vasútállomás előtti idős hársfák.

4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1 ORSZÁGOS ELEMEL

MŰEMLÉKEK

1.	6932	Római katolikus templom	Templom tér 1. [Hrsz: 1]
2.	6933	Római katolikus kápolna	Farkasréti út 87. [Hrsz: 2547]
3.	6934	Kálváriakápolna	Kálvária-hegy [Hrsz: 1481]

4.	9346	Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum	Budapesti út 47/1., 47/2 [Hrsz: 2708, 2710/2]
5.	9394	Lakóépület	Templom tér 18. [Hrsz: 132]

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

1.	9346	Lakóház és gazdasági épület. Tájház – múzeum ex lege műemléki környezete	109/3, 2706, 2707, 2711, 2713, 2714, 3148, 3149, 3152/3, 3153, 3154/1
----	------	---	--

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

1.	10081	Budaörs – Csiki pusztá	település, templom
2.	10082	Budaörs – Kamaraerdő-dűlő	település, erődítés
3.	10083	Budaörs – Csiki-szőlők	település
4.	10084	Budaörs – Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	település
5.	10085	Budaörs – Kálvária-domb	település
6.	10086	Budaörs – Rustenwiesen	sír, település
7.	10087	Budaörs – Csap utca 4.	sír
8.	10088	Budaörs – Belterület	település
9.	10089	Budaörs – Rózsa utca 7.	sír
10.	10090	Budaörs – Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, Hungarofruct)	kincslelet, temető
11.	10091	Budaörs – Belterület	település, templom
12.	10092	Budaörs – Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	település, templom
13.	10093	Budaörs – Kamaraerdő	település
14.	62742	Budaörs – Csiki-hegy alja	kőemlék
15.	11911	Törökbálint – Fekete-dűlő	település
16.	11932	Törökbálint – Fekete-dűlő	halomsír
17.	11938	Törökbálint – Pistáli-dűlő	település, temető

4.2 HELYI ELEMEI

Az épített örökség helyi védelmét hatályos önkormányzati rendelet szabályozza, az értékek körét meghatározza.

A tervezett területi védelem településképre, utcaképre, az egyedi védelem a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. Az egyedi védelem listájának nyitottnak kell lennie, hogy a ma létrehozott építészeti értékek potenciálisan a holnap műemlékei vagy védett értékei lehessenek. A hatályos rendelet felülvizsgálatáról és aktualizálásáról a város folyamatosan gondoskodik, a módosításokat a településrendezési eszközökben folyamatosan aktualizálja.

A védett elemek tételes felsorolását a rendelet melléklete tartalmazza.

5. A KÖZLEKEDÉS RENDSZERE

- (1) Budaörs Város közlekedési helyzete a nagytérségi közlekedési összefüggéseket tekintve mind a közúti, mind a vasúti kapcsolatok szempontjából teljes körű.
- (2) Budaörs Város igazgatási területén a gyorsforgalmi úthálózat elemei közül az M1, az M7, az M1–M7 kivezető szakasza és ezek csomópontjai; az országos főúthálózat elemei közül az 1. sz. elsőrendű főút; az országos mellékúthálózat elemei közül a 8102. j. összekötő út, a 8105 j. összekötő út, valamint a 81101 j. bekötő út halad át.
- (3) A gyorsforgalmi úthálózat elemei tervezetten kiegészülnek M0 Budakeszi felé vezető szakaszával.
- (4) Változtatással érintett az 1. sz. főút belterületi szakasza (a 8102 jelű út csomópontja és Budapest közigazgatási határa közötti szakaszon), és a Károly király út mint 8110 jelű országos hálózati elem az országos közúthálózatból történő kiválással. A főút Templom téri szakaszának távlati forgalom csillapításával párhuzamosan a forgalom a Baross utca és a Szervízút irányába több meglévő nagyobb szabályozási szélességű észak-déli utcákon (Alsóhatár utca, Clementis L. utca között) vezethető el.

- (5) A település északi és déli része között valamint az autópályával a kapcsolatot az ún. TESCO, külön szintű, körforgalmú csomópont, a Sport utcai főlőhere típusú, valamint az elválasztó csomópont utáni, a 8102.j. út kapcsolatát biztosító szintén főlőhere típusú csomópontok biztosítják.
A várost elválasztó autópályát keresztezve két új közúti felüljáró tervezett, a Sport utcától nyugatra (Szilvás és Törökugrató városrész között), valamint a TESCO körforgalomtól keletre a fejlesztési területek összekötésére.
- (6) Az autópályától északra eső terület belső feltárását gyűjtő utak, főként az É-D irányú Károly király utca, a Bretzföld utca, a Szivárvány utca és Árok utcák, K-NY irányban a Szabadság és a Budapesti utcák, valamint a Baross utca biztosítja. A déli területek belső feltárását elsősorban a Vasút utca és a Kolozsvári utcák teszik lehetővé.
- (7) Fontos eleme a közúthálózatnak az M1-M7 autópályák közös szakaszával párhuzamosan, az északi oldalon részben kiépült ún. szervízút. Ez lényegében a kertvárosias lakóterületen lévő Aradi utcától a Sport utcai felüljáró csomópontjáiig kiépült. A budaörsi benzinkút és az AUCHAN áruház között erősen tört vonalvezetéssel, számos körforgalmú csomóponton át vezet. Az AUCHAN, IKEA áruházak előtti szakaszon jelenleg elsősorban a parkoló terek megközelítését szolgálja, csak a parkolófelületen keresztül biztosított kapcsolata a Sport utcai csomóponttal. A szervízút nyomvonalát meglévő és tervezett szakaszok váltakozásával ábrázolja a terv.
A szervízút egy lehetséges, az autópálya lehajtóját, és az AUCHAN közvetlen autópálya csatlakozását, majd a Sport utcai felüljárót, valamint a Budaörsi ág mellékágát is külön szintben keresztező nyomvonalát is tartalmazza a terv melynek helybiztosítását a viszonylag nagy közúti közlekedési terület biztosítja.

A szerkezeti terv a szervízút keleti, Csillag utca – Budapest, Egér úti autópálya lehajtó csomópontig tervezett fejlesztését távlati elemként tünteti föl, míg a nyugati, 8102-es jelű út – Bazsalikom utca közötti szakaszát távlati elemként sem tartalmazza, de elépítését megakadályozza a későbbi kialakíthatóság biztosítására.

- (8) Kőutak keresztezései:
- a) Meglévő, fejlesztést nem igénylő jelentősebb csomópontok:
 - aa) az 1-es út nyugat iparterület bekötőút és kereskedelmi terület szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ab) az M1 autópálya lehajtó és a 8102 jelű út szintbeli, jelzőlámpás csomópontja;
 - ac) az M1 autópálya és a 8102 jelű út külön szintű keresztezése;
 - ad) a Szabadság út – Árok utca szintbeli csomópontja;
 - ae) a Szabadság út – Szivárvány utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - af) a Szabadság út – Bretzföld utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ag) a Szabadság út – Petőfi Sándor utca szintbeli jelzőlámpás csomópontja;
 - ah) a Szabadság út – Károly király út szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ai) a Szabadság út – Nefelejcs utca / Stefánia utca szintbeli csomópontja;
 - aj) a Szabadság út – Clementis László utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ak) a Budapesti út – Csillag utca szintbeli jelzőlámpás csomópontja;
 - al) a Baross utca – Árok utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - am) a Baross utca – Szivárvány utca szintbeli jelzőlámpás csomópontja;
 - an) a Baross utca – Bretzföld utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ao) a Sport utca – Szervízút szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - ap) a Károly király út – Csata utca szintbeli jelzőlámpás csomópontja;
 - aq) az M1-M7 autópálya – Károly király út külön szintű körforgalmú csomópontja, autópálya kapcsolatokkal;
 - ar) a Kinizsi utca szintbeli körforgalmú csomópontjai;
 - as) a Vasút utca – Seregély utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - at) a Seregély utca – Kolozsvári utca – Beregszászi utca szintbeli körforgalmú csomópontja;
 - b) Meglévő, átépítendő csomópontok:
 - ba) az 1-es út és a 8102 jelű út (Gyár utca) szintbeli, jelzőlámpás csomópontja, melynek ötágú turbó-körforgalmú átépítése tervezett;

- bb) a 8102 jelű út és a Kaktusz utca szintbeli csomópontjában jelzőlámpás forgalom-irányítás kialakítása tervezett;
- bc) a Budapesti út – Felsőhatár/Alsóhatár utca szintbeli csomópontjának körforgalmú átépítése tervezett, tekintettel a városban kialakult beépítésekre, és Budapest közigazgatási területén az alacsony intenzitású felhasználásra a csomópont helyét Budapest közigazgatási területén célszerű biztosítani;
- bd) a Szabadság út – Domb utca szintbeli keresztezésében a Domb utca – Odvashegy utca – Puttony utca gyűjtő úti fejlesztésével egy időben körforgalmú csomóponttá fejlesztendő;
- be) az M1-M7 autópálya és a Sport utca külön szintű keresztezése és a hozzá kapcsolódó lejárók szintbeli jelzőlámpás csomópontjai, melynek déli csomópontjának körforgalmú átépítése tervezett;
- bf) a Vasút utca – Temető utca – Méhecske utca szintbeli keresztezésének körforgalmú átépítése Törökbálint közigazgatási határán a két város közös helybiztosításával;
- bg) a Szervizút – Petőfi Sándor utca szintbeli keresztezésének körforgalmú átépítése;
- bh) a Szervizút – Csata utca szintbeli keresztezésének körforgalmú átépítése;
- bi) a Torockó utca – Kamaraerdei út szintbeli keresztezésének körforgalmú átépítése Budapest közigazgatási határán a két város közös helybiztosításával a meglévő szabályozáson belül;
- c) Tervezett csomópontok:
 - ca) a Bazsalikom utca – Szervizút szintbeli körforgalmi csomópontja;
 - cb) a 8105 jelű út és a Méhecske utca szintbeli körforgalmú csomópontja Törökbálint közigazgatási határán a két város közös helybiztosításával;
 - cc) a Stefánia utca – Clementis László utca – Törökbálinti utca – Hársfa utca szintbeli körforgalmi csomópontja;
 - cd) az M1-M7 autópálya lejáró – Szervizút – Felleg utca szintbeli körforgalmi csomópontja.
- (9) Bármely ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.
- (10) A települést az 1. számú Budapest – Hegyeshalom – Bruck-Királyhida, a transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal érinti.
- (11) A településen áthalad a régi nyomvonal mentén tervezett új nagysebességű vágánypár. A meglévő vasútállomás kizárólag teherforgalmi és/vagy személyforgalommal tervezett, és egy új, tisztán vasúti személyforgalomra szolgáló megálló tervezett Szilvás területén, melyhez városi szintű intermodális csomópont helyét tartalékolja a terv.
A vasútállomástól keletre az elővárosi vasútfejlesztéshez +1 sínpar helybiztosítását tartalmazza a terv.
- (12) A település nyugati felén elhelyezkedő gazdasági területek jelentős része iparvágányokkal ellátott.
- (13) A vasút keresztezései:
 - a) a Törökugrató felszíni vizeit a Hosszúréti-patakba vezető új, tervezett csatorna áteresze,
 - b) az Árok utca vonalában új, tervezett közúti felüljáró;
 - c) a Sport utcai felüljáró meglévő közúti hídja;
 - d) a vasútállomástól nyugatra, a Vasút utca – Kinizsi utca kapcsolatát biztosító meglévő gyalogos, tervezett kerékpáros aluljáró, valamint nagy-közép nyomású gázvezeték;
 - e) a vasútállomástól keletre, a Vasút utca – Kinizsi utca kapcsolatát biztosító meglévő közúti aluljáró, valamint a Budaörsi árok áteresze és a szennyvízcsatorna főgyűjtő nyomott vezetéke.
- (14) A településen a Délnyugat-magyarországi kerékpárút részeként tervezett 7/A. jelű Budapest – Berzence (Horvátország) kerékpárút nyomvonala halad át az 1-es számú főút vonalán.
- (15) A 8102 jelű út nyomvonalán halad keresztül a térségi kerékpárút Budakeszi – Törökbálint kapcsolatát biztosító tervezett nyomvonala. Az autópálya alatti átvezetés elsősorban a 8102 jelű út műtárgyában biztosítandó, az iparvasúti kapcsolatok újbóli használatáig, ideiglenesen az iparvágány autópályát keresztező műtárgyában – és ahhoz kapcsolódó területen a Kaktusz utca közterületéig – kialakíthatók.
- (16) A város helyi kerékpárút fejlesztését a határozat 2/C melléklet szerinti kerékpárút-hálózat tervlap javaslatai alapján kell fejleszteni. A fejlesztés részeként az AGIP benzinkutakat összekötő autópálya feletti gyalogos híd átépítése és meghosszabbítása javasolt.

- A közutakon a kerékpározásnak lehetőség szerint elsőbbséget kell biztosítani (és legalább színezéssel elválasztani a sávokat).
- (17) A tervezett metró nyomvonalát az autópálya nyomvonalhoz igazodva (kéregvasút vagy magasvasút kialakítással) nagytávlatú, tájékoztató elemként tünteti fel a terv. A végállomása ideiglenesen a Virágpiacnál, de későbbiekben a Tó-Park területén a tervezett térségi intermodális csomóponthoz kapcsolódóan valósítható meg megállókkal a keleti városrészközpont, és a Sport utca környékén ezzel kapcsolatot teremtve a jelenlegi autóbuszpályaudvar és a tervezett intermodális csomóponttal is.
- (18) A város tömegközlekedése további kötőtpályás elemekkel a kialakult terület-felhasználások és meglévő közlekedési hálózatok szükséges külön szintű keresztezése miatt nem bővíthető.
A város közigazgatási határon belüli közösségi közlekedését a meglévő kötőtpályás és helyközi autóbusz közlekedési hálózatokra fűzve kell kialakítani a lakossági igényekhez folyamatosan illeszkedve.
- (19) A város parkolási rendszere:
- Új beépítéseknel törekedni kell az előírt parkolószám telken belüli elhelyezésére.
 - Meglévő épületen végzett építési tevékenységhez kapcsolódóan a város parkolási és tömegközlekedési rendszerének vizsgálatán alapuló javaslatok alapján biztosítani kell az előírt parkolószámtól történő eltérést, a telek meghatározott körzetén belüli parkolás lehetőségét.
 - Meg kell állapítani a közterületi parkolás megváltásának feltétel rendszerét.
 - Meg kell állapítani a közterületi parkolók használatának idő és térbeli korlátozásának rendszerét.
 - Az idegenforgalmi területeken újabb közösségi parkolófelület építésével javítani szükséges a parkolómérleget.

6. A KÖZMŰELLÁTÁS

- (1) A város belterületén a beépítésre szánt terület-felhasználások mentén az üdülőterületeket kivéve (Frankhegy, Méhecske utca, Som utcától északra elhelyezkedő terület) az összes közmű kiépült (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, telefon), a lakótelepen a távhő-ellátás is megoldott.
- (2) A településszerkezeti terv időtávjában a meglévő beépített területeken az egyes közműhálózatok kapacitáshiányos szakaszainak illetve az előregedett, meghibásodott vezetékeknek az átépítésére kell számítani, ezenkívül a fejlesztési, átalakuló és az új beépítésre kijelölt területek közműellátását kell megvalósítani.
A tervezett új beépítésekhez és a változó terület-felhasználásokhoz szükséges meglévő, illetve a tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni, egységes rendszerben, elő-közművesítéssel. A tervezett új beépítésekhez a meglévő, illetve a tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni
- (3) Az új közműlétesítményeket közterületeken kell elhelyezni. A jelenleg magánterületen húzódó vezetékeket közterületre kell kiváltani, illetve a szolgalmi jogos átvezetéseket rendezni kell.
- (4) Vízellátás tekintetében távlatban az életszínvonal emelkedésével és az új fejlesztési területek belépésével a vízigények növekedésével kell számolni.
- A település új beépítéseinél a kertvárosi lakóterületeknél NÁ 100 mm-es körvezetékes, míg a kereskedelmi, gazdasági és az intézményterületeknél NÁ 150 mm-es körvezetékes hálózat kiépítése szükséges a már jelzett kommunális és tűzi-vízigények biztosítására.
Az új hálózatokon 100 m-enként tűzcsapokat kell létesíteni. Nagyméretű tűz-szakaszú beépítés esetén a többlet oltó-vízmennyiséget külön tűzi-víz tározókkal ingatlanon belül kell megvalósítani.
 - A magas domboldalak (Frank-hegy, Nap-hegy, Odvas-hegy) egyre intenzívebb beépítése hálózat bővítési igények mellett a nyomásszint emelését teszi szükségessé. Ez magasabb helyeken tároló medence építéssel, illetve nyomásfokozó gépházak telepítését teszi szükségessé, melyek területigényét az elkészült tervek alapján biztosítani kell.
 - Új vízvezeték csak csatornázással együtt létesíthető.
- (5) A város szennyvíztisztító telepe megszüntetése a Budaörs-Budapest közötti szerződések alapján 2015-ben várható, területén szennyvízátemelő létesítése tervezett, ahonnan a szennyvizek elvezetése egy tervezett gerincvezetéken Budapest XI. kerületi szennyvízcsatorna hálózatán keresztül jut el a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre.
- (6) Budaörs város szennyvízcsatorna hálózata:

- a) A központi belterület, valamint a kamaraerdei városrész szennyvízcsatorna rendszere gyakorlatilag 100 %-ban elkészült, a külső üdülő és mezőgazdasági területek irányába a hálózat bővítendő.
 - b) A város szennyvízcsatorna hálózata alapvetően gravitációs, a meglévő terepviszonyokból adódóan azonban a főbb átemelőkön kívül a város területén lévő mélypontokon még számos helyi átemelő üzemel, melyek a szennyvizet a közelben húzódó gravitációs csatornába emelik. Nyomott rendszerű hálózat csak a Kőhegy területén üzemel, kedvezőtlen üzemeltetési tapasztalatokkal.
 - c) Az új beépítési, és fejlődő, átalakuló területek szennyvízcsatornázását a város szennyvízcsatornázásához hasonlóan egységes rendszerben kell megoldani, melyek megvalósítása csak a szennyvízelvezetéssel együtt valósíthatók meg.
- (7) A város területéről koncentráltan nagy mennyiségű csapadékvizet a Hosszúréti-patak Budaörsi-mellékág és a Budakeszi-mellékág (melynek terhelését kb. 90 %-ban Budakeszi közigazgatási területe adja) szállít a befogadóba. A Hosszúréti patak Kamaraerdő területén folyik keresztül. A Törökbálinti-mellékág a város területén kívül a Hosszúréti-patak déli oldalán Törökbálintról elvezetett csapadékvizeinek szállításában vesz részt.
- A Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén két jelentősebb tározó üzemel. Árvízi tározóként épült meg és Budaörs területén található Csíki-pusztai tározó, a Budakeszi-mellékágon, és többcélú tározóként épült meg a Törökbálinti (Sasad I.) tározó Törökbálint területén a Hosszúréti-patak főágán. Tervezetten a Pistály-réti tározó megépítése fogja szolgálni a települések csapadékvíz szállító rendszerének teljességét.
- A Budaörsi-ág nyomvonalának módosítása, a Porsche területe mellett a meder áthelyezésével tervezett.
- (8) Budaörs rendkívül gazdag vízmosásokban. A Kakukk-hegy és Csíki-hegyek vonulat déli kopár-karsztos oldalán kialakult szerteágazó vízmosások egészen benyúlnak a város belterületébe.
- Nyolc vízmosás, illetve vízmosás rendszer létezik, melyek szerepe jelentős a város felszíni vízelvezetési rendszerében:
- Tűzkőhegyi-árok vízmosásai
 - Naphegyi-árok vízmosásai
 - Frankhegyi-árok vízmosásai
 - Kőhegyi-árok vízmosásai
 - Odvashegyi-árok vízmosásai
 - Budaörsi-mellékág vízmosásai
 - Tárogató utcai vízmosás
 - Kamaraerdei vízmosás
- A vízfolyások, vízmosások folyamatosságának és megfelelő vízelvezető képességének, valamint bejárhatóságának és karbantarthatóságának biztosítása elsőrendű feladat.
- További feladatok a vízmosásokkal kapcsolatban:
- a) Elsőrendű feladat a jelenleg lefolyástalan utcáknál szolgalmi jog megszerzése a magántulajdonosoktól annak érdekében, hogy a természetes esésirányban a csapadékvíz elvezetése biztosítható legyen.
 - b) Új telekosztásnál ügyelni kell arra, hogy maradjon közterület a vízelvezetés céljára, lehetőség szerint a természetes terepesés irányában. Új utcanyitásoknál lehetőség szerint kerülni kell a zsákutcák kialakulását.
 - c) Vízmosások környezetében, vagy nagyobb terepesésű helyeken épülő házaknál meg kell követelni a talajmechanikai szakvélemény elkészítését különös tekintettel a csúszásveszélyre.
 - d) A vízmosások szabályozási szélességét részletes geodéziai felmérést követően kell meghatározni. A birtokhatárokat ki kell tüzetni és amennyiben lehetséges a partéleket stabilizálni kell, mellettük legalább 2 m széles fenntartó úttal. Az illegális szemétkerakásokat meg kell szüntetni, a hulladékot el kell szállítani. Az engedély nélküli betöltéseket felül kell vizsgálni. A nem megfelelő anyagból és módon, vízátervezetés nélkül épített betöltéseket el kell bontatni.
 - e) Ha az utcanyitás megköveteli, akkor egyedileg kell megtervezni a betöltést és a víztelenítést, de nem egyes telkek vonalában, hanem a teljes vízmosást vizsgálva.
 - f) A közterületekre hullott csapadék vonatkozásában cél a szikkasztás elkerülése, a csapadékvizek késleltetett levezetése kialakításának biztosításával.
- Budaörs súlyos problémája a hálósan kialakított régi drénrendszer maradványa, mely összefüggésben van a rétegvizekkel. A korábban karbantartott szivárgó rendszer jól működött,

jelenleg romos, az állapota követhetetlen. A szivárgó és rétegvizek miatt házak falai, kerítések, járdák repednek meg. A város több területén fellépő jelenség miatt a szikkasztást csak nagy körültekintéssel szabad választani.

- g) Az utcák szabályozási szélességének meghatározásakor a vízvezetés részére megfelelő szélességű sávot kell biztosítani, lehetőleg nyílt árok kialakíthatóságának figyelembe vételével. A telkek beépíthetőségét, elsősorban a rossz nyelő-képességű talajokkal fedett illetve kopár részeken korlátozni kell.
 - h) Az utak leburkolását csak vízvezetéssel együtt szabad engedélyezni. Amennyiben bármelyik utcában útépítés kezdődik, abban az utcában egyidejűleg engedélyezett tervek alapján meg kell építeni a csapadékvíz elvezetést, illeszkedve a terület vízvezető rendszerébe.
 - i) Az új beépítéseknél elsősorban a csapadékvíz telken belüli felfogása a cél locsolás, más felhasználás céljára történő felhasználással, de a rossz nyelő-képességű talajokkal fedett illetve kopár területeken lehetőséget kell biztosítani a közterületen kiépült csapadékvíz elvezető hálózatra történő késleltetett rákötésre.
A településközpontban és a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, intézményterületeken a zárt csapadécsatornázás az indokolt, de itt is célszerű alkalmazni a csapadékvíz-tározást, késleltetést és annak újra-felhasználását.
- (9) A települést ellátó villamosenergia hálózat kiépült, a villamosenergia ellátottság teljes körű. A fejlesztések kapcsán a villamosenergia igények nagyságrendjében jelentős változás nem várható. Folyamatosan gondoskodni kell a légvezeték hálózatok föld alá helyezéséről.
 - (10) Budaörs gázellátása a belterületen szinte teljes mértékben kiépült. A hálózati rendszerek gerince megépült a városban, csak kisebb fogyasztói területek, utcák kiszolgálásával kell számolni.
 - (11) Távhőellátás a Budaörsi lakótelepen és a hozzá kapcsolódó közintézményi területen létesült. A rendszer többlet kapacitással rendelkezik, így további fogyasztók ellátására van lehetőség.
 - (12) Megújuló energiahordozók alkalmazását a városban előnyben kell részesíteni, és támogatni kell.
 - (13) Az országos hírközlési tranzithálózat gerincskébele halad át a településen. Új távközlési hálózatot földkábelbe kell létesíteni. A lakóterületeken kialakuló utcákban a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

7. A KÖRNYEZETVÉDELME

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.

7.1. LEVEGŐMINŐSÉG

- (1) Budaörs az 1. légszennyezettségi zónába (Budapest és környéke) tartozik, amelyen belül:
 - a) a kén-dioxid és a benzol, légszennyező anyag koncentrációja az „E”,
 - b) a nitrogén-dioxid, a szálló por, és a benz(a)-pirén légszennyező anyag koncentrációja a „B”,
 - c) a szén-monoxid légszennyező anyag koncentrációja a „D”,
 - d) a talajközeli ózon az O-I,
 - e) az arzén, a kadmium, a nikkel és az ólom légszennyező anyag koncentrációja pedig a „F” csoportba tartozik.
- (2) Budaörs közigazgatási területén a következő tényezők okoznak levegőterhelést:
 - a) közlekedés,
 - b) ipari-gazdasági tevékenység,
 - c) fűtés, esetleg hulladék elégetésével,
 - d) mezőgazdasági területek felszínéről származó porszennyezés,
 - e) a környező területekről eredő háttérszennyezés.
- (3) 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.

7.2. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

- (1) A település területét érintően közúti közlekedésből eredően konfliktus áll fenn nappal az M1—M7 autópálya térségében, valamint a Budapesti út, a Szabadság út, a Gyár u., Szivárvány u., Baross u., Sport u., Petőfi Sándor u., Károly király u., Csata u., Kisfaludy u., Kossuth L. u. és a Nefelejcs u. mentén. Az éjszaka mért adatok szerint a zajterhelés a Szabadság út belső szakszán csökken az előírások szerinti érték alá, a többi területen mérséklődik ugyan, de továbbra is fennáll a határérték feletti terhelés.
- (2) A településen áthaladó vasútvonal okozta zajterhelés a kamaraerdei iparterületet, a Hosszú-dűlőn található volt zártkerti területet, valamint a Baross u., Bazsalikom u., Bazsarózsa utca menti lakóterületeket érinti.
- (3) Repülési zaj az autópálya menti kereskedelmi, illetve ipari területeket, az autópályától délre eső hétvégiházasi üdülőterületeket – így például a Méhecske utcai üdülőterületet, valamint a budakeszi reptér terheléséből adódóan az erdőterület egy részét terheli, lakóterületeket nem érint.
- (4) A város területén jelentős zajterhelésű üzemi létesítmény nem üzemel, új létesítése nem lehetséges.
- (5) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2006-ban rendeletet alkotott a zaj- és rezgésvédelem helyi szabályozásáról (33/2006. (VI. 21.) rendelet). Az önkormányzati rendelet lakóövezetekre vonatkozó előírásai a településszerkezeti tervvel együtt értelmezendők.

7.3. VÍZMINŐSÉG – VÍZVÉDELLEM

- (1) Budaörs fokozottan érzékeny területen, továbbá kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.
- (2) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken a magasabb rendű jogszabályban foglaltak kivételével tilos:
 - a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből,
 - b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz,
 - c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti.
- (3) A település területét érinti a magasabb rendű jogszabályban foglaltak szerinti a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete. a magasabb rendű jogszabály értelmében a „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni”.
- (4) A közigazgatási területet érinti továbbá a magasabb rendű jogszabályban meghatározott „a vizek védelme érdekében védendő” területek övezete. A magasabb rendű jogszabályban meghatározottak szerinti területeken belül:
 - a) a kijelölt belső védőterületeket vízműterületként kell fenntartani, a külső védőterületeken pedig csak olyan külterjes hasznosítású mező-, erdőgazdasági vagy zöldterületi hasznosítás engedhető meg, amely nem jár a terület beépítésével,
 - b) a településrendezési eszközökben – a hidrogeológiai védőterületek kijelöléséig – a területfelhasználás feltételeit hidrogeológiai szakvélemény alapján kell meghatározni,
 - c) új beépítésre szánt terület igénybevétele csak a csatornázás, a szennyvízelvezetés, -tisztítás és a hulladékártalmatlanítás egyidejű megoldásával engedhető meg.”

7.4. HULLADÉK-KEZELÉS

- (1) A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása, hulladéktárolóban történő elhelyezése megoldott, mind a szilárd, mind pedig a folyékony hulladékot illetően; a tervezett fejlesztések során is gondoskodni kell ezek megoldásáról.
- (2) A hulladék mennyiségének csökkentése érdekében fejlesztendő a kommunális szilárd hulladék szelektív, valamint a kerti hulladékok gyűjtési rendszere, deponálása és újrahasznosítóba szállítása.
- (3) A településen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, és engedélyezett helyre történő bizonylatolt elszállítatásáról.
- (4) A településen fel kell számolni az illegális hulladéklerakást.

8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)

- (1) Közutak és a vasút védőtávolsága:
 - a) M1-M7 autópálya védőtávolsága belterületen 100 m,
 - b) M1-M7, és a tervezett M0 autópálya védőtávolsága külterületen 100 m,
 - c) főutak védőtávolsága belterületen 50 m,
 - d) főutak védőtávolsága külterületen 50 m,
 - e) vasút védőtávolsága 50 m, országos gyorsvasúti hálózattól 100 m.
- (2) Légi közlekedés védőtávolsága:
 - a) Budakeszi reptér miatti magassági korlátozás területe,
 - b) Budakeszi reptér biztonsági területe,
 - c) Budaörsi repülőtér miatti magassági korlátozás területe,
 - d) helikopter leszálló magassági korlátozás területe.
- (3) Közművek védőtávolsága:
 - a) Törökbálinti meglévő szennyvíztisztító védőterülete,
 - b) Budakeszi tervezett szennyvíztisztító védőterülete,
 - c) mikrohullámú vezeték magasság korlátozása.
- (4) Katasztrófavédelmi veszélyességi övezetek védőtávolsága:
 - a) külső,
 - b) középső,
 - c) belső.

9. A KORLÁTOZÁSOK(MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)

- (1) Művi értékvédelem korlátozásai:
 - a) műemléki környezet ,
 - b) országos védelem alatt álló műemlék,
 - c) helyi védett épület,
 - d) helyi értékvédelmi terület,
 - e) nyilvántartott régészeti lelőhely terület.
- (2) Táj- és természetvédelem korlátozásai:
 - a) tájvédelmi körzet terület,
 - b) fokozottan védett terület,
 - c) ökológiai hálózat terület,
 - d) NATURA 2000 terület,
 - e) javasolt helyi természetvédelmi terület, és puffer területe,
 - f) természetvédelmi kategória rendezése/javasolt természetvédelem alóli kivonás,
 - g) természetvédelmi kategória rendezése/javasolt természetvédelmi kijelölés,
 - h) természeti érték barlang,
 - i) erdősítésre igénybe vehető terület,
 - j) OAE szerinti erdőterület rendeltetés (védő/gazdasági/közzéléti).
- (3) Egyéb korlátozások:
 - a) csúszásveszélyes terület, ahol bármely építés feltétele a keletkező többletvizek közüzemi vezetékes elvezetésének biztosítása,
 - b) nyílt karszterület, javasolt nyílt karszterület, és hidrogeológiai védőtávolsága, ahol elsődleges a talaj- és talajvízszennyezés elkerülése.
 - c) látványvédelemmel érintett terület, ahol a beépítés és a természetvédelmi és erdőterületek egymásra hatása a város látványában kiemelt figyelmet és kezelést igényel.

10. INTÉZMÉNYEK

- (1) A jelenlegi lakott területeken a lakosság ellátását szolgáló alapfokú intézmények teljes egészében rendelkezésre állnak, az oktatási-nevelési, egészségügyi létesítmények 100%-osan telítettek, a terv a szükségessé váló fejlesztésükhöz szükséges tartalék területeket biztosítják.

- (2) Távlatban, a fejlesztési területek beépülésével egyidőben, a lakos- és lakásszám növekedéssel párhuzamosan, ütemezetten további oktatási-nevelési, egészségügyi létesítmények (bölcsőde, orvosi rendelő) építése is szükséges. A terv gondoskodik ezek elhelyezésére, a meglévők fejlesztésére-bővítésére alkalmas területek kijelöléséről.
- (3) Továbbá a terv jelentős területeket jelölt ki a szabadidős-sport funkciójú létesítmények helyeként, általában különleges és zöldterület terület-felhasználású területeken.
- (4) A terv a városi piac helyét konkrétan nem jelöli ki, de a városközponti vegyes területeken annak helye biztosítható.