Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs,
Szabadság út 134.

BUDAÖRS, TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE

Budaörs, Farkasréti út – Bokréta utca – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt terület

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

V-5 CSÓNAKHÁZ

Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
Budapest XI. ker., Október 23. utca 33
Cégj.sz.: 01-06-767618; Adósz.: 22125448-2-43

véleményeztetés tervdokumentációja

Budapest, 2014. november hó

Budaörs, Templom tér és környéke,

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca,
Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca -
által határolt terület

Helyi Építési Szabályzat

Megrendelő

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Főépítész Iroda, a tervezést irányította:

Csík Edina és Mártonffy István főépítész
Vári Attila és Junghausz Tímea településrendezési előadó

Tervezők

Városrendezés és építészet:

Schőmer András okl. építészmérnök
vezető tervező MÉK: TT1 01-0107/01

Schőmer Dávid okl. építészmérnök

Zöldfelület-rendezés és
környezetvédelem:

Baloghné Kaiser Dóra
táj- és kertépítész vezető tervező
K/1 (01-5174)

Ádány Mihály
környezetvédelmi szakértő
SZKV-1.1. 1.2. 1.3. 1.4.(13-3027)

Közlekedés:

Nagy Katalin
okl. építőmérnök, településrendezési vezető tervező 01-3439 K1d-1
Nagy és Társa Mérnökiroda Bt.

Közművesítés:

Aniotné Kállay Gizella
okl. építőmérnök, GO-T 01-2257, VZ-T 01-2257
Tri-Plan Mérnök Kft.

Béki Zoltán
villamosmérnök,MMK01-9755 EN-T
TROMOS E Mérnökiroda Bt.

A dokumentáció a készítők szellemi tulajdona.

2014. november

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, előkészítő munkák 7
1.1 Megbízás 7
1.2 Tervezési terület 10
1.3 Tervi előzmények 10
1.4 Tervezési feladat 11
1.5 A tervezés menete 11
1.6 Tervezési alaptérkép 11
2. Településrendezési vizsgálatok 12
2.1 Hatályos tervek, elhatározások 12
2.1.1 Területrendezési elhatározások 12
2.1.2 Településfejlesztési elhatározások 12
2.1.3 Településrendezési tervek 13
2.2 Településszerkezet 15
2.2.1 Kapcsolatok 15
2.2.2 Területhasználat 15
2.3 Tulajdonviszonyok 15
2.4 Beépítés 17
2.4.1 Épületfunkció 17
2.4.2 Beépítés és tetőidom 17
2.4.3 Épületállag 18
2.4.4 Szintszám és épületmagasság 18
2.4.5 Beépítettség 19
2.4.6 Telekterület 19
2.5 Környezetállapot 20
2.6 Zöldfelület 20
2.6.1 Általános ismertetés 20
2.6.2 Zöldfelület intenzitás elemzés 21
2.6.3 Az elmúlt évek zöldfelületi változásai 21
2.6.4 Közterület vizsgálat 22
2.6.5 Faállomány vizsgálat 23
2.6.6 Közterületek értékelése 24
2.7 Összefoglalás 26
2.8 Probléma elemzés 27
2.9 Konfliktusok 27
3. Településrendezési javaslatok 28
3.1 Városrendezési koncepció Fejlesztési lehetőségek, irányok 28
3.2 Rövid-, középtávú fejlesztések irányai 29
3.2.1 Az akcióterület fejlesztési céljai és beavatkozásai 29
3.2.2 Átfogó és specifikus fejlesztési célok 29
3.2.3 Környezetalakítási javaslatok elemei 29
3.3 A környezetalakítás, beépítés javaslatai 31
3.3.1 A hatályos tervből elhagyott környezetalakítási, beépítési javaslatok 31
3.3.2 A hatályos tervből átvett/megtartott környezetalakítási, beépítési javaslatok 31
3.3.3 Új környezetalakítási, beépítési javaslat 32
3.4 A környezetalakítás szabályozási vonzatai 34
3.4.1 Településszerkezet, terület-felhasználás 34
3.4.2 Övezet struktúra 34
3.4.3 A szabályzat és a szabályozási terv javaslatai 35

3.5 Zöldfelületi javaslat ... 37
3.5.1 Szükséges környezetrendezési beavatkozások ... 37
3.5.2 Általános elvek ... 37
3.5.3 Közterületek zöldfelületei ... 38
3.5.4 Közforgalom előtt megnyitott területek zöldfelületei ... 40
3.5.5 Nem közterületi zöldfelületek, magán kertek ... 41

4. Közlekedés ... 42
4.1 Vizsgálat ... 42
4.1.1 Közúthálózat - forgalomtechnika ... 42
4.1.2 Jelenlegi tömegközlekedési ellátottság ... 44
4.1.3 Kerékpáros közlekedés ... 44
4.1.4 Parkolás ... 44
4.2 Javaslat ... 44
4.2.1 Közúthálózat – forgalomtechnika ... 44
4.2.2 Közforgalmú közlekedés ... 45
4.2.3 Kerékpáros közlekedés ... 46
4.2.4 Parkolás ... 46

5. Közművesítés ... 48
5.1 Vízellátás ... 48
5.2 Szennyvíz elvezetés ... 48
5.3 Csapadékvíz elvezetés ... 49
5.4 Gázellátás ... 50
5.5 Villamosenergia ellátás ... 50
5.6 Távközlés ... 51

6. A környezet és a természet védelme ... 53
6.1 A föld és a talaj védelme ... 53
6.2 A víz védelme ... 53
6.3 A levegő védelme ... 54
6.4 Zaj- és rezgés elleni védelem ... 54
6.5 Hulladékgazdálkodás ... 56
6.6 A növényzet védelme ... 56

7. Örökségvédelmi hatástanulmány ... 57
7.1 Régészeti örökség védelme ... 57
7.1.1 Vizsgálat (értékfelmérés) ... 57
7.1.2 Változtatási szándékok ... 58
7.1.3 Hatáselemzés a különböző hatásterületek kijelölésével (hatásvizsgálat és javaslatok) ... 58
7.1.4 Összefoglaló ... 59
7.2 Épített örökség védelme ... 60
7.2.1 Vizsgálat (értékfelmérés) ... 60
7.2.2 Változtatási szándékok ... 63
7.2.3 Hatáselemzés ... 64

TERVI MUNKARÉSZEK JEGYZÉKE

ALAPTÉRKÉP, HELYSZÍNI ADATOK

At-1	Digitális földhivatali alaptérkép	1:2.000
At-2	Digitális tervezési alaptérkép	1:2.000
At-3	Tervezési alaptérkép légifotóval	1:2.000
At-4/1-3	Fotódokumentáció – határoló utcák / tömbbelsők közterületei / légifotók	

HATÁLYOS TERVEK, ELHATÁROZÁSOK

IVS	Integrált Városfejlesztési Stratégia – kivonat	
ATT	Templom tér akcióterületi terv – kivonat	
TSZT/h	Településszerkezeti terv – hatályos, kivonat	1:10.000
BSZT/h	BHÉSZ Szabályozási terv – hatályos, kivonat	1:2.000
SZT-h/1, 2	Szabályozási tervlap / Védelmi, korlátozási tervlap – hatályos	1:2.000

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

TrV-1	Településszerkezeti kapcsolatok	1:10.000
TrV-2	Területhasználat vizsgálat	1:2.000
	Tulajdonviszony összefoglaló táblázata	
TrV-3	Tulajdon vizsgálat	1:2.000
TrV-4	Épület- és földszinti funkció vizsgálat	1:2.000
TrV-5	Tetőidom vizsgálat	1:2.000
TrV-6	Épületállag vizsgálat	1:2.000
TrV-7	Épületmagasság és szintszám vizsgálat	1:2.000
TrV-8	Beépítettség vizsgálat (beépítés i százalék)	1:2.000
TrV-9	Beépítettség vizsgálat (szintterület)	1:2.000
TrV-10	Telekterület vizsgálat	1:2.000

ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

Z-int	Zöldfelület intenzitás elemzés – kivonat	
VZ-1	Zöldfelületek vizsgálata	1:2.000
VZ-2	Favizsgálat	1:2.000
Közt-É	Közterületek értékelése	1:2.000

KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Zaj	Környezetvédelem, zaj vizsgálat – kivonat	

ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

ÖvV-Tr	Település-fejlődés vizsgálat	
ÖvV-R	Régészeti örökség vizsgálat és javaslat	1:2.000
ÖvV-É	Építészeti örökség, karakter vizsgálat és javaslat	1:2.000

ÖSSZEFOGLALÁS / PROBLÉMA / KONFLIKTUS

Ö-1	Települési környezet vizsgálat	1:2.000
Ö-2	Összefoglaló vizsgálat	1:2.000
Pr	Probléma térkép	1:2.000

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

TrJ-0	Környezetalakítási javaslatok elemei	1:2.000
TrJ-1	Szent Benedek gimnázium és szakképző iskola, kollégium fejlesztési javaslat	
	Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv	
TrJ-2.1 A	Környezetalakítási javaslat, metszetek – „A” változat	
TrJ-2.1 B1	Környezetalakítási javaslat, metszetek – „B” változat	
TrJ-2.1 B2	Környezetalakítási javaslat, metszetek – „B1-B6” változatok Templom kertre	

TrJ-2.2	Látványtervek, egyéb építészeti elemek
TrJ-2.3 A	Mélygarázs javaslatok „A”
TrJ-2.3 B	Mélygarázs javaslatok „B”
TrJ-3	Templom tér környéke rendezése – Szakmai vélemény
TrJ-4.1	Zichy major épületegyüttes fejlesztési javaslat – I. ütem
TrJ-4.2	Zichy major épületegyüttes fejlesztési javaslat – II. ütem

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

KI-1	Jelenlegi és tervezett közúthálózat	1:5.000
KI-2	Jelenlegi és tervezett tömegközlekedési hálózat	1:20.000
KI-3	Jelenlegi és tervezett kerékpárút hálózat	1:10.000
KI-4/a-b	Jelenlegi minta kereszt-szelvények	1:200
KI-5	Jelenlegi forgalomtechnika helyszínrajz és közterületi parkolás	1:2.000

KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

Km-1	Vízellátás	1:2.000
Km-2	Szennyvíz csatornázás	1:2.000
Km-3	Csapadékvíz elvezetés	1:2.000
Km-4	Gáz ellátás	1:2.000
Km-5	Elektromos ellátás	1:2.000
Km-6	Távközlés	1:2.000

EGYEZTETÉSEK VÉLEMÉNYEK

(csak CD-n dokumentálva)

Tájékoztatóra érkezett vélemények

Partnerségi vélemények

Tervezői egyeztetések dokumentumai

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

BHÉSZ módosítás tervezet – Templom tér és környéke területére

Rendelet-tervezet

1. melléklet: Budaörs Templom tér és környéke Szabályozási Terve
2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei
    - 2.1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek paraméterei
    - 2.2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó övezetek paraméterei
3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
    - 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
    - 3.2. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
        - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
        - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
        - C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok

M Ű L E Í R Á S

a

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca - által határolt terület

Helyi Építési Szabályzatához

1. Előzmények, előkészítő munkák

1.1 Megbízás

Az építészettel és településrendezéssel foglalkozó Schőmer Műterem Kft-t 2000. októberében Budaörs Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala megbízta a Budaörs, Templom tér és környéke - a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca - által határolt terület módosított településszerkezeti és szabályozási tervének elkészítésével. Az elkészült tervet a Képviselő-testület 41/2001 (XI. 16.) ÖKT sz. rendeletével hagyta jóvá.
A tervet a folyamatosan változó felsőbb jogszabályváltozások következtében többször módosítani kellett.

A Képviselő-testület Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának 14/2006. (II. 13.) sz. határozata alapján Budaörs Város Önkormányzata megbízta az eredeti tervet készítő műtermet a hatályos terv felülvizsgálatával, a megváltozott építésjogi környezetbe illesztéssel.

A tervezéssel párhuzamosan készült a város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS), mely a tervezési területet városközpont-rehabilitációs fejlesztési területként javasolta kijelölni, kiemelt prioritással. Tekintettel a megnyitott európai uniós pályázati forrásokra és az IVS elhatározásaira készült a terület Akcióterületi Terve (ATT) a KMOP-2007-5.2.2/B „A Pest megyei településközpontok fejlesztése” című pályázaton elinduláshoz.
A dokumentumok a terület rövid és középtávú fejlődését, fejlesztéseit határozták el, ezért az ezek megvalósulását biztosító településrendezési eszköz felülvizsgálatát Budaörs város a fejlesztési tervek elkészítése idejére felfüggesztette.

Az ATT pályázat elsőfordulós sikere után indult újra a tervezés 2010-ben az ATT pályázat második fordulójával párhuzamosan, annak elemeire épülve.
A Templom tér és környéke szabályozási terv szakmai egyeztetését követően a lakossági egyeztetések során egyes ATT szerinti elhatározásokkal a helyi lakosok és képviselőik egy része nem értett egyet.
A tárgyalások elhúzódása a támogatást nyert pályázat szerződésének aláírását nem tette lehetővé, a pályázati támogatás elvesztését követően a településrendezési terv jóváhagyási folyamatát is felfüggesztette az Önkormányzat.

2011. második felétől a városközpont rövid- közép- és hosszútávú fejlesztésével kapcsolatban a helyi lakosok képviselővel egyeztetést kezdeményezett és folytatott le a város.
Az egyeztetések eredményeképpen 2013. első félévének végére körvonalazódtak azok a fejlesztési elképzelések, illetve váltak ismertté azok az elképzelések melyek a terület rendezését befolyásolják.
A terv aktualitását nem vesztette, mert a már megfogalmazott egyes javaslatokat tovább kell vinni:

- Stefánia utca – Arany János utca közötti tömb túlépítettsége problémáinak megoldása.
- A hatályos tervben jelölt építési helyek és a módosításban meghatározott nem beépíthető telekrészek közötti ellentmondások pontosításai (például a Dózsa György utca – Arany János utca – Clementis László utca által határolt tömbbelsőben).
- A műemléki környezet lehatárolás pontosítása.
- Az Esze Tamás utca 5. és 7. telekalakítása.
- A 130 és 131 hrsz ingatlanokat érintő – Ébner György közt és a Köz teret összekötő – tervezett gyalogos közterület kialakítását kötelezően előíró közterületnyitás szabályozás törlését.

BUDAÖRSI VÁROSFEJLESZTŐ KFT KONCEPCIÓJA

A Képviselő-testület időközben városfejlesztési feladatokkal ruházta fel a Termál Kft-t, a későbbi Budaörsi Városfejlesztő Kft-t, melynek az alapfeladatai között szerepeltette fenti tervezés szakmai egyeztetését a lakossággal.
A Budaörsi Városfejlesztő Kft. Dr. Nagy Béla településtervező szakértő bevonásával készítette el koncepcióját, melynek harmadik, végleges változatát tájékoztatásul mellékeljük.
Az elkészült koncepcióból az alábbi elemek átemelése, tovább éltetése megfontolásra érdemes, de ezeknek az elemeknek a tervbe építéséhez az elkészült terv módosítása szükséges:

- A Zichy korzó gyalogos kapcsolatai helyett az Ébner György köz sétáló utca fejlesztésének és a volt posta épület gyalogos kapcsolatainak átemelésével;
- A tervezett Zichy korzó megszűnésével az övezeti rendszer egyszerűsítése, egységesítése.
- A Stefánia utca forgalomcsillapítása az utca forgalomszervezésével, vegyes forgalmú kialakításával.
- Az Arany János utca forgalomcsillapítása gyalogos prioritással.

BUDAÖRS VÁROSKÖZPONT RÖVID-, KÖZÉP- ÉS HOSSZÚTÁVÚ FEJLESZTÉSE

Budaörs városközpont rövid-, közép- és hosszútávú fejlesztése tárgyában a Képviselő-testület 2012. augusztusi rendkívüli ülésén a 314/2012.(IX.05.) sz. ÖKT határozatával úgy döntött, hogy egy városközpont rehabilitációs terv elkészítése szükséges, amely megalapozza újabb KMOP-s pályázaton való indulás lehetőségét.
A Képviselő-testületi döntésnek megfelelően hivatal megrendelte a tervet, és az e&p egyed&partner Építész Tervező Kft. elkészítette a „Templom tér Városközpont rehabilitáció, Budaörs" tanulmánytervet.
A terv programja szakmailag megalapozott, azzal teljes mértékben egyet lehet érteni.
Az alábbiak új elemek, melyek sem a hatályos, sem az elkészült településrendezési tervben, sem a Budaörsi Városfejlesztő Kft koncepciójában nem szerepelnek:

- mélygarázs a Budapesti út – Bokréta utca körforgalmak közötti területen;
- Templom tér teljes forgalomcsillapítása;
- Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca tömbje északi részének bontása, a közösségi tér bővítésére, új térfal kialakításával;
- Templom kert keleti oldal és a Mindszenty tér összekapcsolása.

AZ 1. SZ. FŐÚT ÁTVÉTELE ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA/KEZELÉSBE

A Budapesti út – Szabadság út önkormányzati tulajdonba vételéről, országos főúti hálózati szerepkörének megszüntetéséről évek óta folynak tárgyalások érintettek között. Több sikertelen próbálkozás után mostanra körvonalazódik, hogy megegyezés születik a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlanok kezelőjével, a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központtal az 1. számú főút Budaörsön belüli belterületi szakaszainak (109/1, 109/3, 109/4, 10321 helyrajzi számú ingatlanok) ingyenes önkormányzati tulajdonba vételéről.
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2013. (II.27.) ÖKT számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat kérelmezi a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központnál a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonát képező és a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 1/1 arányú vagyonkezelésében lévő 109/1, 109/3, 109/4 és 10321 helyrajzi számú ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja szerinti településüzemeltetés, helyi közutak és tartozékainak, valamint egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, mint önkormányzati feladat ellátása érdekében, út, egyéb közterület, illetve parkolás biztosítása céljára, az 1. számú főút országos közúti hálózatból történő kivonásával egyidejűleg. Az Önkormányzat vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését. A döntést a Hivatal megküldte a KKK-nak, aki előkészítette és visszaküldte véleményezésre a helyi közúttá minősítési eljárás megindításához szükséges előzetes megállapodást.
Az út helyi közúttá minősítése megteremti a lehetőségét a város régóta megfogalmazott álmának, a Templom téren áthaladó főút forgalomcsillapításának. A szabályozási terv eddig a Templom téri közterület állami tulajdona és KKK kezelése miatt nem tartalmazhatta a forgalomcsillapítást.

AZ ESZE TAMÁS UTCAI ISKOLA TERVEZETT FEJLESZTÉSEI

Az egykori 1. sz. általános iskola épületegyüttesét hosszútávú bérletbe adta az Önkormányzat a Szent Benedek rendnek. Az egyház a volt iskola épületében a Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium Budaörsi Tagintézményét üzemelteti. A tagintézmény hosszútávú fejlesztésére előkészítő tanulmányt készítettek. A tanulmányban foglaltak alapján a hatályos, és a módosítás alatt lévő tervek elhatározásait – a műemléki környezet követelményeinek szem előtt tartása mellett – és az egyéb lehetőségeket a fejlesztési igényekkel össze kell hangolni.

MEGVÁLTOZOTT ORSZÁGOS ÉPÍTÉSI/TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

2013. január 1-től az országos építési, építésügyi, valamint terület- és településfejlesztési, -rendezési előírásokban jelentős módosulások történtek.
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) előírásai alapján a folyamatban lévő módosítás a régi OTÉK előírásoknak, jelkulcsnak megfelelő tartalommal csak 2013. december 31-ig léptethető hatályba.
Az Étv. előírásai alapján a hatályos Templom tér és környéke SZT legfeljebb 2015. december 31-ig maradhat hatályban, az a törvényi előírás alapján hatályát fogja veszíteni, ezért a jogfolytonosság biztosítására rövid időn belül intézkedni szükséges az új jogszabályi környezetnek történő megfeleltetésről.
A város egészére folyamatban van a TSZT és nagyobb területére a BHÉSZ felülvizsgálata melynek nem része a Templom tér és környéke. Az csak a folyamatban lévő, új jogszabály szerinti egyeztetés újraindításával lenne beilleszthető a BHÉSZ felülvizsgálatba, illetve a Templom tér egyedi problémái, speciális szabályozást igénylő fejlesztési elemei a tervezés, egyeztetés időszükségletét megnövelnék, ezért várhatóan a BHÉSZ jóváhagyásának idejét is késleltetné.
Az új országos előírások a belváros vegyes övezetének településközponti és intézményi építési övezetei előírásainak változása is szükségessé teszi a hatályos, a módosítás alatt lévő szabályozási elemek újragondolását.

Fentiek alapján a legkedvezőbb megoldásnak az látszik, ha az eddig előkészített terveket a folyamatban lévő egyéb tervezések, fejlesztési igények és részben a lakossággal legyeztettetek alapján átdolgoztatja a hivatal az új országos építésügyi előírásnak megfelelően, és az új előírások szerinti egyeztetéseket követően terjeszti jóváhagyásra a Képviselő-testület elé.
Az új jogszabályi környezet lehetővé teszi, hogy egyes összefüggő és/vagy egyedi szabályozást igénylő területekre önálló HÉSZ-eket hagyjon jóvá a Képviselő-testület, ezért ezt a tervet – Frankhegy szabályozási tervéhez hasonlóan – továbbra is önálló tervként javasolt elkészíteni.

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Templom tér és környéke Helyi Építési Szabályzat elkészítésére – az új országos jogszabályi környezetnek megfeleltetve, az elmúlt időben a területre készített fejlesztési tervekben, koncepciókban foglaltaknak megfelelően, és részben a Budaörsi Városfejlesztő Kft szakértője javaslatainak figyelembe vételével – Schőmer András vezető településtervezőt bízta meg a Képviselő-testület 145/2013.(V.15.) ÖKT sz. határozatában foglaltaknak megfelelően.

MEGVÁLTOZOTT HELYI ÉPÍTÉSI/TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A tervezés indításakor a város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása folyamatban volt, a Templom tér és környéke HÉSZ tervezetét megbízó a város területére készülő tervekkel párhuzamos véleményeztetés és jóváhagyás figyelembevételével önálló tervként kérte elkészíteni.
Az így elkészített terv házon belüli szakmai és civilszervezeti egyeztetéséhez szükséges idő alatt elkészült és jóváhagyást nyert a város TSZT-je és egyes területeire vonatkozó HÉSZ-e, ezért a fenti egyeztetések tervi átvezetésével párhuzamosan jelen véleményeztetési anyag ezen új 2014. november 1-től hatályos rendelkezésekkel összhangban, azok módosításaként készülnek.

1.2 Tervezési terület

A település a központi tervezési egységbe, Budapest agglomerációjába tartozik, Pest Megye területén, városi rangját több évtizede nyerte el.

A tervezési terület megegyezik a hatályos terv területi lehatárolásával, azaz az 1. számú főút belterületi szakaszának két oldalán helyezkedik el. A főút e szakasza a Templom tér, amely kelet felé a Budapesti útban, nyugat felé a Szabadság útban folytatódik. A területet a főúttól északra a Nefelejcs utca, Farkasréti út és Bokréta köz, a főúttól délre a Clementis László utca, a Dózsa György utca és a Stefánia utca határolja.

1.3 Tervi előzmények

A településrendezés jogszabályi környezete módosult, amelyek közül a legfontosabb hatályos jogszabályok:

- Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.).
- Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK).
- Az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény.
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény.
- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX).

Vonatkozó, hatályos helyi jogszabályok:

- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 68/2005. (IV.15.) sz. határozatával elfogadott Budaörs Város Településszerkezeti Terve.
  2014. november 1-től:
  Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 267/2014. (IX.24.) sz. ÖKT határozatával elfogadott **Budaörs Város Településszerkezeti Terve (TSZT)**.
- A tervezési területet határoló utakra és területekre a többször módosított 42/2005. (IX.22.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire Vonatkozó Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (BHÉSZ) helyett 2014. november 1-től:
  24/2014. (IX.29.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ) van hatályban.
- A tervezési területre a 8/2003. (III.07.) ÖKT. sz., 43/2003. (XII.22.) ÖKT. sz., 22/2004. (IV.20.) ÖKT. sz., 38/2005. (V.25.) ÖKT. sz., 42/2005. (IV.22.) ÖKT. sz., 16/2006. (II.20.) ÖKT. sz. és a 37/2006. (VII.14.) rendeletek által módosított 41/2001. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott **Budaörs, Templom tér és környéke**, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca - által határolt terület **Szabályozási Terv** van hatályban.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének **A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól** szóló 50/2011.(XI.30.) ÖKT. sz. rendelete.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 28/2004. (V.25.) ÖKT sz. rendelete **Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről**.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 29/2004. (V.25.) ÖKT sz. rendelete **Budaörs Város Zöldfelületeinek és Zöldterületeinek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről**.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének **A közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról** szóló 22/2006. (III.29.) sz. rendelete.
- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének **A reklámhordozókról** szóló 23/2006. (III.29.) sz. rendelete.

1.4 Tervezési feladat

A tervezési feladat a hatályos terv felülvizsgálata – a megbízás és az előkészítő munkálatok eredményeinek megfelelően – a felmerült közösségi igények szerint a helyi adottságok messzemenő figyelembevételével.

Tervezési cél a település magjában a településközpont erősítése, a településközponti térrendszer átgondolásával úgy, hogy a szabályozás a területre biztosítani tudja az értékes épületek, beépítések megőrzését a hagyományos építészeti karakterek továbbélését, és az új épületek megfelelő illeszkedését a meglévő beépítésekhez.

A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges, az OTÉK által meghatározott településrendezés sajátos jogintézményeinek felhasználása a szabályozásnál.

1.5 A tervezés menete

A terv véleményeztetése a KÓDEX 36. § szerinti **teljes eljárás**sal történik.

A KÓDEX 37. § foglaltaknak megfelelően Budaörs Város Polgármesteri Hivatala az **előzetes tájékoztatási szakasz** részeként az érintett államigazgatási szerveket és közművállalatokat értesítette a tervezés megkezdéséről, céljáról és várható hatásairól, kérte a tervezési területtel kapcsolatos fejlesztési elképzeléseik ismertetését, adatszolgáltatásukat, valamint a jogszabályokon alapuló előzetes véleményeiket.
A véleményeket és észrevételeket táblázatosan kivonatolva, és az ezzel kapcsolatos tervezői egyeztetésekről készült emlékeztetőket önálló fejezetben mellékeljük.

A véleményeztetési szakaszok része a KÓDEX 29. § szerinti **partnerségi egyeztetés**, melynek szabályait a város Képviselő-testülete 59/2013.(III.07.) ÖKT sz. határozata szabályoz, és az aszerinti partnerségi egyeztetések releváns anyagát is tartalmazza jelen dokumentáció.

Jelen tervdokumentáció a KÓDEX 38. § szerinti **véleményeztetési szakasz**hoz készült.
A dokumentációra érkezett vélemények figyelembe vételével a KÓDEX 39. § alapján az eltérő vélemények tisztázására Budaörs Város Polgármestere **egyeztetés**t kezdeményezhet.

Az egyeztetések lezárását és Képviselő-testületi egyetértést követően az KÓDEX 40. § előírása szerint, a **végső szakmai véleményeztetés** után lehet a tervet jóváhagyásra az Önkormányzat Képviselő-testülete elé **elfogadás**ra bocsátani és **hatályba léptet**ni a KÓDEX 43. §-ban foglaltaknak megfelelően.

1.6 Tervezési alaptérkép

A digitális alaptérképet a Megrendelő adatszolgáltatásként adta át Tervező részére a város digitális alaptérképeként légifotóval, szintvonalakkal és közterület-kataszterrel kiegészítve.

2. Településrendezési vizsgálatok

2.1 Hatályos tervek, elhatározások

2.1.1 Területrendezési elhatározások

A hatályos országos területfejlesztési és -rendezési tervek, programok előírásainak történő megfelelést a KÓDEX előírásai szerint a települések/városok településszerkezeti terveiben igazolni kell.
A város területére hatályos új településszerkezeti terv elhatározásaihoz képest változást nem tartalmaz, tehát az előírás szerinti megfeleltetés a település egészére a felülvizsgálatban foglaltak, és a Templom tér és környéke vonatkozásában az alábbiak szerint biztosított:

OTrT

Az Országos Területrendezési Tervről szóló módosított 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) elhatározásai közül a tervezési területet érinti:

- az 1. sz. főút meglévő nyomvonala,
- települési térség.

Az OTrT a tervezési területre országos övezeteket nem jelöl.

BATrTMód

Budaörs város területére hatályban van a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. Törvény, melynek módosításáról elfogadott 2011. évi LXXXVIII. törvény (továbbiakban: BATrTMód.) 2011. szeptember 01-jén lépett hatályba. A BATrTMód TSZT szintű előírásai a tervezési területet érintően:

- városias települési térségi terület-felhasználás.

A BATrTMód a Templom tér és környéke vonatkozásában egyéb elemet nem tartalmaz.

2.1.2 Településfejlesztési elhatározások

A tervezés meneténél leírtaknak megfelelően elkészült a város IVS-e, mely a Templom tér és környékét funkcióbővítő rehabilitációs akcióterületként jelöli meg, ennek megfelelően készültek el az akcióterületi tervek. A fejlesztési javaslatokban foglalt elhatározások a településrendezési terv javaslati alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit jelentős mértékben befolyásolják.

A terveket a Studio Metropolitana Kht. és az Ecorys Magyarország Kft. készítette.

Településfejlesztési koncepció

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 83/2008.(III.21.) ÖKT sz. határozatával fogadta el a város hosszútávú fejlesztési koncepcióját, melyet azóta nem kívánt felülvizsgálni, az abban megfogalmazottaknak megfelelően készíttette el a közép- (IVS) és rövidtávú (ATT) fejlesztési koncepcióit, valamint a hatályos településszerkezeti tervét.

IVS

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 83/2008.(III.21.) ÖKT sz. határozatában felhatalmazta a polgármestert a KMOP-2007-5.2.2/B „A Pest megyei településközpontok fejlesztése" c. pályázat második kiírására vonatkozólag az Integrált Városfejlesztési Stratégia és Akcióterületi terv (KMOP pályázatok) elkészíttetésére.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégiát Budaörs Város Képviselő-testülete 320/2009. (X.29.) ÖKT sz. határozatával hagyta jóvá. Az IVS és a Templom tér és környéke akcióterületi terv kapcsolatrendszere:

IVS célrendszerében foglalt városrészi célok		*Templom téri vonatkozás*
Közösségi tér fejlesztése	-	A Clementis László u. nyugati oldalának közterület rendezése
	-	A Zichy Major előtti tér közterület-rendezése
	-	A Zichy Major udvarának közösségi térré fejlesztése Ébner Gy. korzó ~~és Zichy korzó~~ kialakítása
Magas minőségű kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások	-	Az Ébner György ~~és a Zichy~~ korzó mellett épülő üzleteket, vendéglátó egységeket és irodákat tartalmazó épületek
Kulturális intézményhálózat bővítése, művészeti központ létrehozása	-	Zichy Major Művészeti Központ létrehozása (galéria, aukciós ház, kiállító terem, múzeum, művészkávézó)
Közlekedésfejlesztés (tömegközlekedés, kerékpárút)	-	1-es főút: forgalomszervezés, forgalomcsillapítás Ébner György korzó alprogram keretén belül forgalomszervezés és *mélygarázs kialakítása*
Intézményfejlesztés	-	Posta átköltözésével az épület kulturális központként történő hasznosítása (Kulturális Központ)
	-	Esze T. utcai iskolaépület új hasznosítása
Értékvédelem	-	Gyógyszertár műemléki környezetben lévő védett épület homlokzat felújítása
	-	Zichy major. Posta épületeinek megújítása. Templom téri helyi védett épületek homlokzatának megújítása

A fentiek megvalósulását biztosító szabályozási terv véleményezése során a Zichy korzó terveivel a lakosság képviselői nem értettek egyet, ezért az előzményeknél ismertetettek szerint a továbbiakban ezen elem elhagyásával készül a terv, ezért húztuk azt ki a fejlesztések listájáról.

A Templom téri akcióterület Budaörs történelmi belvárosában, a hajdani falu magjában helyezkedik el. A fejlesztésekben szereplő beavatkozások, a közösségi tér létrehozása és a hozzá kapcsolódó forgalomcsillapítással megvalósítható gyalogos sétány és térrendszer létrehozása, valamint ezen közterületek térfalát alkotó épületekben a lakosság igényeinek megfelelő funkciók (magas minőségű kiskereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás) biztosítása, valamint az intézményfejlesztés tartalmukat és céljukat tekintve a fenti jövőkép megvalósulását segítik elő.

Az IVS elhatározásai részleteiben a www.budaors2020.hu honlapról megismerhető, kivonatát a mellékelt tervlap tartalmazza.

Templom tér és környéke akcióterületi terve

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 414/2009.(XII.16.) ÖKT sz. határozatával jóváhagyta Budaörs, Templom tér és környéke Előzetes Akcióterületi Tervét (EAT) és mellékleteit.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 376/2009.(XI.26.) ÖKT sz. határozatával hagyta jóvá Budaörs, Templom tér és környéke Akcióterületi Tervét (ATT) és mellékleteit.

Az akcióterületi terv és a megvalósulása részletesen a www.budaors2020.hu honlapról megismerhető, kivonatát a mellékelt tervlap tartalmazza.

2.1.3 Településrendezési tervek

Budaörs Város Településszerkezeti Terve – hatályos

A tervezési terület terület-felhasználását Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 267/2014. (IX.24.) sz. határozatával elfogadott Budaörs Város Településszerkezeti Terve (TSZT) határozza meg. A hatályos TSZT-t a Képviselő-testület a hatályos SZT jóváhagyását követően fogadta el, a terület-felhasználás és az övezet-rendszer között a lakóterület vonatkozásában tapasztalhatunk ellentmondást.

A településszerkezeti tervlap a kb. 10 ha nagyságú tervezési területet az alábbi terület-felhasználási egységekbe sorolja:

Beépítésre szánt terület-felhasználások:

(beépítési sűrűség 1,5)

Vt jelű településközpont terület kb. 6,0 ha;

(a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Arany János utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület nem intézményi ingatlanainak összefüggő területe)

Vi jelű intézményterület kb. 2,0 ha;

(a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Arany János utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt területen belül az intézmények ingatlanai, az Esze Tamás utcai iskolák, a templom, a Zichy kastély épülete és a Zichy major épületegyüttese)

Lk jelű kisvárosias lakóterület kb. 0,65 ha;

(Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Arany János utca által határolt terület)

Beépítésre nem szánt terület-felhasználások:

Kb-Kt jelű köztér terület kb. 1,0 ha;

(Köz tér, Mindszenty tér – Esze Tamás utca, Ébner György köz, Stefánia utcai játszótér)

az egyéb (nem főúthálózati) közterületek környező terület-felhasználásba sorolásával.

A területet a *Templom tér*en átszeli az 1-es számú főút, mely országos jelentőségű **I. rendű főút**, melynek önkormányzati tulajdonba adása folyamatban van, ezzel az országos főút besorolás megszűntethető, a tér tervezett forgalomcsillapítása kialakítható.

A területet határoló utak *(Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca [Baross utcáig], Nefelejcs utca)* **helyi gyűjtő ut**ak.

A terület keleti és nyugati határát alkotó utcák egyben a felszíni vízelvezető rendszer elemeit is magukban hordozzák:

- Frankhegyi árok felszín alatti nyomvonala *(Nefelejcs – Stefánia utca);*
- Frankhegyi árok részben felszíni és felszín alatti nyomvonala *(Clementis László utca).*

A területen található a település egykori központja így sok közösségi funkció (egyházi, nevelés-oktatási, művelődési) is megtalálható itt.

A terület a város legrégebbi magja, erre is tekintettel kiemelkedően sok országos és helyi védelem alatt álló építészeti érték található itt, a tervezés alá vont területet természeti érték nem érinti.

Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzata és szabályozási terve – hatályos

A tervezési területet határoló utakra és területekre a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról (BHÉSZ) és szabályozási tervéről (BSZT) szóló, 24/2014. (IX.29.) ÖKT. sz. rendelete van hatályban, mely a TSZT felülvizsgálattal párhuzamosan készült el és hagyta jóvá Budaörs Képviselő-testülete. A BHÉSZ területi hatálya nem terjed ki a jelen tervezés hatálya alá vont területre, de azzal közvetlenül határos, a városi szövet megtartása érdekében a két terv közötti összhang biztosítása szükséges, ezért az új tervet annak módosításaként kell elkészíteni. A szabályozás meghatározó elemei közül az alábbiakat tartalmazza a terv:

- a határoló gyűjtőutak KÖu jelű övezetbe soroltak;
- a Stefánia utcai játszótér Z-KK, a Clementis László utcai játszótér KB-KT jelű övezetbe sorolt;
- országos régészeti és művi emlékek;
- helyi védett művi emlékek.

Az összhang igazolására a javaslati alátámasztó munkarészhez elkészítettük, és a CD-n digitális formátumban dokumentáltuk a hatályos rendelet-módosítási javaslatot.

Budaörs, Templom tér és környéke Szabályozási Terv

A tervezési területre a 8/2003. (III.07.) ÖKT. sz., 43/2003. (XII.22.) ÖKT. sz., 22/2004. (IV.20.) ÖKT. sz., 38/2005. (V.25.) ÖKT. sz., 42/2005. (IV.22.) ÖKT. sz., 16/2006. (II.20.) ÖKT. sz. és a 37/2006. (VII.14.) rendeletek által módosított 41/2001. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs, Templom tér és környéke Szabályozási Terv van hatályban.

A tervezés során a hatályos SZT felülvizsgálata a feladat. Az új SZT övezeti rendszerének a jóváhagyott, új TSZT terület-felhasználási rendszeréhez igazodó övezeti rendszeren kell alapulnia, és a városi szövet egységének megőrzése végett összhangban kell lennie a jóváhagyott, új BHÉSZ előírásaival és a BSZT elemeivel.

2.2 Településszerkezet

2.2.1 Kapcsolatok

A tervezési terület Budaörs magja, a régi falu központja, így elmondható, hogy a szomszédos területekkel szoros kapcsolati rendszere alakult ki.

A területen központ szervező funkciók közül az egyházi, az alsó fokú oktatási funkciók a területen belül és közvetlen környezetében is megtalálhatók, a területen és környeztében jelentős a településközponthoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató funkció is.

A központ közterületeinek csak egy része közúti forgalom számára igénybevett, a fennmaradó részek részben összefüggő, részben elszigetelt, kapcsolat nélküli gyalogos felületek díszburkolattal vegyes zöldfelületeikkel.

2.2.2 Területhasználat

A jelenlegi, tényleges terület-felhasználást a Terület-felhasználás vizsgálat tervlap mutatja be. Ezen, az OTÉK-ban előírt jelölésekkel tüntettük fel a mai felhasználásokat, melyek az alábbi (építési) övezetekhez állnak a legközelebb.

Az Arany János utca, köz – Clementis L. utca – Dózsa György utca által határolt tömb látványában ugyan kertvárosias lakóterületnek mondható, de annál jóval intenzívebb beépítettsége miatt inkább a környező lakóterületekhez illeszkedő, alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület.

Az Arany János utca és a Stefánia utca közötti területrész (játszótér), illetve a Köz tér közhasználatú zöldfelületekkel vegyes terület. A játszótér területén kialakítandó közhasználatú zöldterület részére önálló telek kialakításáról gondoskodni kell. A Mindszenty tér és Esze Tamás utca díszburkolatos gyalogosfelületei is beépítésre nem szánt burkol, köztér terület-felhasználásba tartoznak.

Az Arany János utca és a Köz tér közötti területen az egykori Zichy uradalmi major területén a hatályos szabályozási terv javasolt művelődési, kulturális átalakulása megkezdődött, az épületegyüttesben az önkormányzati felvásárlásokkal párhuzamosan megkezdődött az egykori lakások közösségi célokra történő hasznosítása. Az épületegyüttes területe intézményi terület-felhasználásba tartozik.

A Köz tértől északra az Ébner György köz beépítéséig a kialakult állapot alapján a terület szintén alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület megjelenésű, de a városközpont fejlesztései a településközponti terület-felhasználás lakó és egyéb szolgáltató tevékenységek vegyes funkcióinak megtelepedését teszik szükségessé.

A Templom tér déli és északi tömbjei lakó és intézményi funkciókat vegyesen ellátó, kisvárosias beépítésű területek, melyek leginkább a településközpont terület-felhasználásnak felelnek meg.

Az észak-nyugati oldalon elhelyezkedő, összefüggő egyházi és oktatási létesítmények területe intézmények elhelyezésére szolgáló intézményi terület-felhasználásba tartozik.

Az Esze Tamás utcától északra elhelyezkedő lakóterület – a déli oldal beépítéséhez hasonlóan – alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület, mely az átmenetet biztosítja a környező lakóterületek és a belváros vegyes funkciókat magába fogadó, intenzívebb területe között.

Az országos főút belterületi szakasza a Templom téren nem csak a tervezési területet, de a központot is kettévágja, a javaslatok készítésénél törekedni kell a központ két része között a kiemelt gyalogos kapcsolatok megteremtésére.

A területet határoló utcák helyi gyűjtőútként funkcionálnak.

2.3 Tulajdonviszonyok

A vizsgálatot a száraz tényeken túl érdemes az előzmények, a 2000-ben készült hatályos és a 2009-es felülvizsgálat megállapításaival összevetve vizsgálni.

A mai (2013. szeptemberi) ingatlan-nyilvántartási állapotokat tükrözi a tulajdonviszonyok vizsgálatát bemutató tervlap, melyen magán/társasházi/önkormányzati/állami/egyházi tulajdonviszonyokat különböztettünk meg, és jelöltük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb korlátozásokat is elővásárlási jog/védelmek (országos, helyi), valamint a folyamatban lévő kisajátítás/vásárlás/tulajdonba adás tényét, melyet a tervlapon túl táblázat is összegez.

„A helyi Önkormányzatnak – a közterületek kivételével – csak elhanyagolható mértékben vannak ingatlanai a területen" megállapítás mára szerencsére már nem helytálló, hisz az előző szabályozásnak megfelelően a Zichy major épületegyüttesénél és az iskolánál, élve az elővásárlás jogával elkezdődött egy önkormányzati tulajdonszerzési folyamat. A Templom tér és az Ébner György köz folyamatban lévő állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba vételével a közterületek egységes rehabilitációs megújítása lehetővé válik, ezt segítheti elő a Templom tér – Esze Tamás utca keleti oldalán a két önkormányzati tulajdonú ingatlan bevonása a fejlesztésekbe. Jelentős fejlesztési potenciált jelent az egykori Zichy kastély (majd leányiskola, posta, ma bank) épület önkormányzati tulajdonba vétele is.

A településközpont rehabilitációs rendezése szempontjából előnyös volt az elmúlt évek folyamata mely révén a stratégiailag fontos, meghatározó ingatlanok a város tulajdonába kerültek.

A tulajdoni állapotból kiindulva lényegesnek tartjuk megjegyezni, hogy a terület rehabilitációs fejlődésének megindulásához a közterületek önkormányzati fejlesztése szükséges, amely folyamat már elindult és látható, hogy a közterületek felújítása a környező magántulajdonok felértékelését, a magántulajdon fejlődést eredményezi.

Időközben a Templom tér 18. szám alatti műemlék lakóépület, és a Templom tér 12. szám alatti posta épülete is kikerült az állami tulajdonból.

A többi ingatlan magán tulajdonban van, melyek között a bejegyzett, társasházas tulajdonforma elhanyagolható mértékű. Meg kell jegyezni, hogy a Mindszenty tér környékén több egyházi tulajdon található.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tervezési területet érintően az ingatlanvásárlások közbeszereztetésének megindítására vonatkozóan 220/2009.(VII.16.) ÖKT sz. határozatában az alábbi ingatlanokat jelölte meg:

Sor-szám	Hrsz.	Cím	Tulajdoni hányad	Vásárlás célja	Megjegyzés
10	147	Arany János utca 4.	1/1	Belváros rehabilitáció	Részben felajánlották megvételre. Zichy major melletti ingatlan.
11	146	Arany János utca 5.	168/336	A Templom téri akcióterület egyik célkitűzése, a Zichy-major helyi védett épületegyüttesének művészeti és kulturális központtá fejlesztése.	Zichy major területéhez tartozó ingatlanok
12	146	Arany János utca 5.	90/336		
13	146	Arany János utca 5.	78/336		
14	151	Arany János utca 11.	132/376		
15	151	Arany János utca 11.	144/376		
16	151	Arany János utca 11.	67/376		
17	151	Arany János utca 11.	33/376		
18	152/1	Clementis L. u. 22.	5/100		
19	153/A/1	Clementis L. u. 20.	1/1		
20	153/A/2	Clementis L. u. 20.	1/1		

Az ingatlan nyilvántartás adatai alapján a város elővásárlási jogának elhatározásait az megfelelően tartalmazza.

Fentieken túl az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az országos és a helyi építészeti értékekkel kapcsolatos elhatározásokat is, azok hatályos adataival összevetve megállapítható, hogy a helyi értékvédelem adatai a legutolsó módosítás adataival még pontosítandók.

2.4 Beépítés

2.4.1 Épületfunkció

Ezt a vizsgálatot is érdemes az előzmények, a 2000-ben készült hatályos és a 2009-es felülvizsgálat megállapításaival összevetve elemezni.

A vizsgálati tervlapból kitűnik, hogy a terület jelentős részén továbbra is a lakófunkció jellemző, de ez az önkormányzati tulajdonszerzésekkel párhuzamosan csökkent az iskolák és a Zichy major környezetében, az elmúlt évtizedben lakásszám növekedéssel járó fejlesztés csak a Clementis László utca elején volt.

A lakófunkció a belvárost területek sajátossága révén keveredik a helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, háziipari funkcióval. A területen található háziipari funkciók jelenleg rendezetlenek, a jelenlegi kialakításuk, a környezetet zavarja, ezért e funkció további telepíthetőségének feltételeit meg kell határozni.

A tervezési terület észak-nyugati részének intézményterületén, viszonylag összefüggően közösségi, nevelési-oktatási, egyházi funkciójú épületek helyezkednek el, itt található a templom és a hozzákapcsolódó templomkert, az egyházi és az egykori 1. sz. Általános Iskola (ma használaton kívül, hosszútávú bérletbe adva a Bencés Rendnek oktatási célra), valamint a parókia épülete.

A Templom tér és az Esze Tamás utca közötti tömbben a közterület rehabilitációval leginkább érintett tömbben figyelhető meg leginkább a már említett városiasodási folyamat. A meglévő – rosszállagú – lakóépületek között megkezdődött a városiasabb léptékű, jellemzően intézményi – kereskedelmi, szolgáltató és iroda – funkcióval az épületek hasznosítása a Templom tér felőli oldalon, ezt segítette elő a térburkolat cseréje, a közlekedési rend átszervezése. A tömb északi, Esze Tamás utca felőli részén a lakófunkció változatlan, a közterület gyalogosfelületű felújítása nem hozta megával a térfal átépülését, megújulását.

A Templom tér déli oldalán, és az Ébner György közben fenti városiasodási folyamat figyelhető meg, de itt a lakó funkció jelentősebb mértékű. A település központjához nem illő módon a Templom tér felőli, zártsorú épületek Ébner György köz felőli részén rossz állapotú, a városképet romboló – jellemzően gépkocsi tárolásra használt – melléképületek találhatók.

A Templom tér és a Stefánia utca kereszteződésénél is megindult a városiasabb léptékű beépítés, érdekes színfolt a városképbe ékelődő, régi, földszintes, felújított épület.

Az egykori Zichy uradalmi major épületegyüttesében az egykor jellemző lakások helyett az önkormányzati felvásárlással párhuzamosan megindult a művelődési/kulturális intézményi átalakulás, de az egységes koncepció megvalósításáig sok lakás használaton kívül áll. A Clementis László utca felőli épület – ami feltehetően intézőház volt – északi felében található az idősek klubja. Az épület helytörténeti múltja alapján helyi védelem alatt áll, ezért szükséges az épület tulajdonviszonyának rendezése (társasház alapítás folyamatban), és a hasznosításhoz a funkcióváltása, melyre az Önkormányzat és a köz részéről igény van.

A tervezési terület déli lakó-tömbjének dél-keleti részén vendéglátó és kiskereskedelmi funkciójú épületek találhatók.

Fentiekből kitűnik, hogy a terület átértékelődési folyamata a hatályos terveknek megfelelően tovább folytatódott, ezért a tervezés során tekintettel kell lenni arra, hogy a helybeli lakosság részéről igény van a lakófunkcióval vegyes kiskereskedelmi és szolgáltató funkció telepítésére, illetve a Templom tér környékén egy erőteljesebb intézményi funkció telepítésre.

2.4.2 Beépítés és tetőidom

A vizsgálati tervlapot az előzmények, a 2000-ben készült hatályos és a 2009-es felülvizsgálat tervlapjával összevetve megállapíthatjuk, hogy a területen az épületállományban jelentős változás nem történt, csak a Clementis László utca északi részén, a 136 hrsz ingatlanon, valamint az Arany János utca menti 151 hrsz ingatlanon (1 új lakás önálló épületben) valósult meg új beépítés.

A vizsgálati lapból megállapítható, hogy az alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterületeken a beépítésre legjellemzőbb az utcafrontra merőleges nyeregtető, mely néhol – a településre nem jellemzően – kontyolt, csonkakontyolt, illetve néhol – a sváb hagyományoknak megfelelően – az utcafronttal párhuzamosan befordult így adva helyet a fedett behajtásra.

A tervezési terület észak-nyugati részén meglévő szabadonálló beépítésű intézmények lapos-tetős épületeinek egy része már átépült magas-tetőssé, a még meglévők környezetbe illeszkedését a magas-tetős átépítés biztosíthatja. A meglévő egy-két sátortetős épület tető és homlokzat átépítése is javasolható.

A Templom tér környezetében az intenzívebb kisvárosias, településközponti területeken jellemzően zártsorú beépítés alakult ki.

A vizsgálattal kapcsolatban összefoglalásképpen megállapítható, hogy a javaslatok készítésénél figyelmet kell fordítani a városképileg egységes beépítés és tetőidom struktúra megtartására.

2.4.3 Épületállag

A terület beépítése változatos mind az építés korában, mind minőségében, mind sűrűségében. Értékelésünk szerint a terület épületállománya átlagban közepesnek mondható, de az előző tervek készítése óta a felújítások, az új- és az átépítések miatt az épületállomány városképi javulása tapasztalható.

Az Esze Tamás utcától északra elhelyezkedő tömbben kedvező, hogy a tervezési területhez viszonyítva viszonylag sok a jó, illetve közepes állagú épület. A tömbben található közintézmények épületei összességükben jó állapotúnak mondhatók.

A Templom tér és az Esze Tamás utca közötti tömb keleti oldali telkeinek hagyományos beépítésű épületállománya kifejezetten rossz állapotúnak mondható, a tömb egyéb beépítései jellemzően jó, kevésbé közepes állapotúak.

A Templom tér déli oldala és az Ébner György köz területén, valamint a Stefánia utca mentén az épületek összességében jó állapotúnak mondhatók.

A Clementis László utca mentén a rossz állagú épületek sorából csak néhány jobb állapotúnak mondható épület emelkedik ki.

Az egykori Zichy major épületegyüttese egészében rossz állapotúnak mondható, ez alól kivétel az egykori intézői ház, illetve a déli épületrész Clementis László utca felőli lakórésze, melyen az épülettől idegen átépítést végeztek a 2000-es évek elején. A feltehetően engedély nélküli bővítmények az épület egységét jelentős mértékben bontják. A tömb Stefánia utca felőli részén található épületek rossz állapotúak, de a beépítés egy része megőrzésre érdemes, a 147 hrsz alatti ingatlan beépítése, használata, városképi megjelenése rendezetlen és az épületek rossz állapotúak.

Az tervezési terület déli tömbjének épületállománya közepes állapotúnak mondható, de a sok – valószínűleg engedély nélkül épített – toldaléképítmény miatt nagyon rendezetlen városképet mutat.

Elmondható, hogy a területen lévő épületállomány átlagban közepes állapotú, többségében megmaradásra, átépítésre érdemes.

2.4.4 Szintszám és épületmagasság

Az épületmagasság vizsgálat alapján megállapítható, hogy a Templom tér, Mindszenty tér, Ébner György köz mentén a kisvárosias beépítés F+1 szintesnél, 6,0 m-nél nagyobb építménymagasságú, kisvárosias beépítései találhatók, melyek közé csak néhány alacsonyabb beépítés ékelődik.

A terület többi részén általában földszintes és beépített tetőtéri szintes legfeljebb egy emeletes, a 6,0 m építménymagasságot meg nem haladó alacsonyintenzitású kisvárosias, valamint a 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó magasintenzitású kertvárosias lakóterületi beépítések találhatók.

A területrész Farkastorki út mentén elhelyezkedő épületei a terepviszonyokból adódóan a lejtő felőli, tömbbelső oldalról magasabbak – általában fél, de van ahol egy teljes szint magassággal.

A Templom tér és Esze Tamás utca közötti tömbben az eredeti – svábházas, lakófunkciójú – épületeknél egy városiasodási folyamat indult meg, a plusz egy szint kialakíthatóságának igénye maga után vonzza azt az egyébként természetes folyamatot, hogy a terület beépítése zártsorúvá, magasabb intenzitásúvá váljon. Ezt a természetes folyamatot a szabályozásban gátolni nem szabad, sőt meg kell teremteni ennek a megfelelő jogszabályi hátteret.

A Templom tér déli oldala és az Ébner György köz területén a városiasodási folyamat az egykori Zichy uradalmi épülethez kapcsolódóan már a XX. század elején megindult, de a németek kitelepítése után leállt, majd a század utolsó éveiben – a terület alközponti szerepének erősödésével – újból elindult. A Templom tér felőli épületsor Ébner

György köz felé eső hátsókertjei rendezetlenek, sok rossz állapotú, városképbe nem illeszkedő melléképület található itt.

Az egykori Zichy major épületegyüttes egységes eresz-, illetve gerincmagassággal épült, ezért a terepviszonyokból adódóan az épület magassága terepviszonyoktól függően változik.

A Templom tér és Stefánia utca kereszteződésénél erős városiasodási folyamat indult, az új, átépült többszintes épületek közé csak néhány földszintes foghíj szorul.

2.4.5 Beépítettség

Beépítés mértéke

A telkek beépítettségének vizsgálatakor először a meglévő épületek által elfoglalt terület és a telekterület hányadosát vizsgáltuk. Ez alapján megállapítható, hogy a terület északi részének alacsonyintenzitású lakóterületein a beépítés általában 30 % alatti, de az Esze Tamás utca menti teleksor városiasodó zársorú beépítései 40-50 % közöttiek, melyek a hatályos tervek szerint megengedett beépítéshez képes túlépítettek.

A Mindszenty tér szabadonálló beépítésű intézményi telkein a beépítés 25-40 % közötti, mely a funkciónak, és a hatályos tervekben foglaltaknak megfelelő.

A Templom tér északi tömbjében a telkek beépítése 40 % fölötti, sok az 50-75 % között beépített ingatlan, a parókia telke 75 %-nál is jobban beépített, így a hatályos tervekben megengedett paraméterez viszonyítva túlépített.

Az Ébner György köz kisvárosias beépítésű, településközponti területein a beépítés jellemzően 40-50 % közötti, a Stefánia út felőli tömbrészben viszont inkább 50-75 % között változik. A néhány 75 %-nál nagyobb mértékben beépített ingatlan a hatályos tervekben szabályozotthoz viszonyítva túlépített.

A Zichy major tömbjében a beépítés jellemzően 30-40 % közötti, de néhány ingatlan esetében az eléri az 50 %-ot, sőt találunk itt néhány 50 %-nál nagyobb mértékben beépült ingatlant is. A 40 %-nál nagyobb mértékben beépített ingatlanok a hatályos tervekben foglaltak szerint túlépítettek.

A terület déli oldalának tömbjében a beépítés 40-75 % között változó, bár az ingatlanok földszintes beépítéseinek városképi megjelenése inkább kertvárosias jelleget mutat. A tömb a hatályos tervek szerint megengedett beépítéshez képes túlépített.

Szintterület

A telkek beépítésének vizsgálata után a beépítés és a kialakított szintek területének és a telekterületének a hányadosát vizsgáltuk.

Ez alapján megállapítható, hogy a területen általában a szintterület 0,8 épület m^2/telek m^2 alatti, és az 1,2 m^2/m^2 értéket csak kevés esetben haladja meg.

A Mindszenty tér szabadonálló beépítésű intézményi telkein a szintterület 0,8 épület m^2/telek m^2 alatti.

A Templom tér északi tömbjében a 63 hrsz alatti ingatlan szintterületi mutatója 1,2 m^2/m^2 feletti, a parókia telkének szintterületi mutatója 1,6 – 2,0 m^2/m^2 közötti, a környezetéhez mérten jelentősen túlépített.

A Templom tér déli tömbjeiben és az Ébner György köz mentén a kisvárosias beépítésű, településközponti területeken a szintterület jellemzően magasabb, 0,8 – 1,2 m^2/m^2 közötti, az új beépítésű ingatlanokon a szintterület 1,2 – 2,0 m^2/m^2 közötti, de az Ébner György közi irodaház úszótelkén a szintterület 2,0 m^2/m^2 is meghaladja.
A hatályos tervek szerinti szintterületet meghaladóan, azaz az 1,6 m^2/m^2 értéknél nagyobb mértékben beépített telkeket jelöli a vizsgálat túlépítettnek.

2.4.6 Telekterület

A telek viszonyokban az elmúlt évtizedben változás nem történt.

A terület vizsgálata alapján megállapítható, hogy az egy-egy nagyobb – 1.000 m^2-t meghaladó – területű intézményi, vagy társasházas ingatlanon kívül a telekállomány 500-1.000 m^2 közötti.

A meglévő, hatályos övezeti előírásoknál nagyobb telkek kialakult használattal és beépítéssel rendelkeznek, azok felosztása nem várható.

A meglévő, hatályos övezeti előírások szerint kialakítható telekméret felét sem elérő területű ingatlanok kialakult használattal és beépítéssel rendelkeznek, azok egyesítése nem várható.

A területen viszonylag sok keskeny – 6,0 m-nél keskenyebb – és sok közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek van, melyek építési jogszabályi előírásoknak megfelelő rendezése szükséges a megfelelő fejleszthetőség érdekében. A telekalakítások során törekedni kell arra, hogy ilyen, az építési előírásoknak nem megfelelő új telekalakítások ne történjenek.

2.5 Környezetállapot

A terület környezetállapotának vizsgálata során megállapítható, hogy a terület az egykori városi főtér környezete, mely a főút mentén, a környező területek magaspontján helyezkedik el.

A területről sugár irányba indultak, indulnak ki a településrészeket összekötő utak, melyek ma helyi gyűjtőút-hálózatot alkotnak.

A településközponti elhelyezkedésből adódóan a területen és közvetlen környezetében sok közösségi funkció – templom, egyházi és világi alapfokú oktatás, posta/bank, művelődés/kultúra, idősek otthona kiskereskedelem, szolgáltatások, vendéglátás – található, melyek a lakófunkcióval keveredve egy élénk, élhető településmagot képeznek.

A településközponti elhelyezkedésnek megfelelően a terület – alacsonyabb és magasabb intenzitású – kisvárosias beépítésű. A kisvárosias beépítések látványukban, építészeti minőségükben, állapotukban általában rendezett utcaképet mutatnak, a néhány rendezetlen utcasor mentén a közterület-rehabilitáció folytatásával a megújítási folyamat irányítható, felgyorsítható.

Meg kell említeni, hogy az első tervezés időszakához képest jelentős és kedvező változás tapasztalható a közterületek állapotában, mely kedvezően befolyásolta a környező területek fejlődését is, igazolva a közterület-rehabilitáció szükségességét, melynek folytatásával a terület további felértékelődése várható.

A közterület-rehabilitáció során a meglévő terek, teresedések, utak burkolatainak és zöldfelületeinek megfelelő cseréje, felújítása révén a területen csak kevés rendezetlen, elhanyagolt közterületszakasz található.

A javaslatok készítése során a területrész északi és déli része közötti közlekedési kapcsolatok kialakítása, megtartása a cél, a Mindszenty tér meglévő közösségi központjának erősítésével, és azt kiegészítve, a Zichy kastély épületében és a Zichy major területén a javasolt kulturális, művészeti és művelődési funkciók telepítésével elősegítve a terület legrégebbi épületeinek megőrzését, méltó helyreállítását.

2.6 Zöldfelület

2.6.1 Általános ismertetés

A tervezési területen található zöldfelületeket alapvetően két nagy csoportba sorolhatjuk tulajdonjogi helyzetük alapján; megkülönböztetünk közterületi zöldfelületeket és magánkerteket. Tervünk mélyrehatóan a **közterületi zöldfelületek** elemzésével foglalkozik, mert a szabályozás során elsősorban ezek helyzetét, jövőjét tudjuk befolyásolni. Mivel a magánkertek felmérésére ez okból nem került sor, az alábbiakban csak általánosságban szólunk a szerepükről.

Fontos ugyanis megjegyezni, hogy a **magánkertek** állapota is komoly jelentőséggel bír a településközponti rész zöldfelület állapota szempontjából. A magánkertekben található növényállomány javítja a településrész klimatikus viszonyait, levegőminőségét. Biológiai-kondicionáló hatása akkor is érvényesül, ha látványa a közterületekről szemlélve a legtöbb esetben nem is, de a vizsgálati tervlapról leolvasható, hogy arányát tekintve meghatározó. Az előkertek ugyanakkor nem tömör kerítés esetén közvetlenül is befolyásolják az egyes közterületekre jellemző összképet. A közterületeket illetően közvetve abban is szerepet játszanak a magánkertek, hogy a lakóépületek előtti szakaszok állapota, gondozottsága rendszerint összefüggésben van az udvarok állapotával. A közterületen ápolt, igényesen kialakított növényállomány és burkolat esetenként a lakók saját munkáját dicséri, ez a tény általában azt jelenti, hogy a közösség a megvalósítás mellett a fenntartás során is számíthat a lakók közreműködésére. Ezért tehát

jelentős feladat az is, hogy a magánkertek állapotának javítását is szorgalmazza és segítse a település önkormányzata ill. közössége.

Jelen terv elsődleges feladata a közterületek rehabilitációs javaslatának kidolgozása, ezért a későbbiekben a **közterületi zöldfelületek elemzése** hangsúlyos. Ezeket a felületeket funkciójuk szerint fásított közterületek, fasorok, játszóterek és a közlekedési területekhez kapcsolódó zöldsávok alkotják. Valamennyi típusú zöldfelület állapota fontos a településrész egészének állapota szempontjából, és ezek hálózata határozza meg a településrész térrendszerét.

2.6.2 Zöldfelület intenzitás elemzés

A vizsgálaton látható kivágat a Gábor Péter, Jombach Sándor és Ongjert Richárd által készített „Budapest és az agglomeráció zöldfelületi intenzitás változása az 1990-2005. közötti időszakban" c. kutatás dokumentációjából származik. A kutatás célja a főváros és környékének zöldfelületi intenzitás változásának kimutatása volt a Fővárosi Zöldfelületi Koncepció megalapozására. 1990. és 2005. évi műhold felvételek vörös és közeli infravörös hullámhossz-tartományainak alapján számolt NDVI-értékek meghatározása alapján, azok térinformatikai elemzésével és ábrázolásával készült a dokumentáció, ahol az egyes képpontok színe a zöldfelület intenzitását tükrözi. A zöldfelület intenzitását a vegetáció vitalitásának, produktivitásának, biológiai aktivitásának vizsgálatából összetett módszerrel (torzítások, más információk kizárása, korrigálások stb.) határozták meg, melyeket a térképen ábrázoltak, a térkép pixeleinek 25x25 m-es, azaz 625 m^2-es területi felbontásával.
Természetesen a fenti kutatás által megjelenített zöldfelületi intenzitások nem feleltethetők meg az építési övezetekre/övezetekre előírt minimális zöldfelületi arányoknak, de mindenesetre értékelhetően szemléltetik egy terület általános zöldfelület borítottságát.

Zöldfelület borítottság vizsgálat

A vizsgálati tervlapról is jól leolvasható, hogy a tervezés alá vont terület városias térség, a 2005. augusztus 1-i felvétel alapján a teoretikus zöldfelületi borítottsága (a biológiai aktivitás alapján) jellemzően 0-20 % közötti, az alacsonyabb intenzitású kisvárosias területek esetében is csak 20-40 % közötti. A környezetében sem található jelentősebb, összefüggő, 50 %-nál nagyobb intenzitással borított terület az Ó-temető és a Tavasz utcai Csicsergő óvoda telkének kivételével.

Zöldfelület változás elemzés

A vizsgálati tervlapról jól leolvasható, hogy a vizsgált időszakban, 1990 és 2005 között a terület zöldfelület borítottsága jellemzően változatlan volt, kivételt a templom és az egyházi iskola, a Templom tér déli oldala és az Arany János utca, köz – Clementis László utca – Dózsa György utca által határolt tömb csökkenő tendenciája jelent, a területen és környezetében növekvő tendencia sehol sem található.

2.6.3 Az elmúlt évek zöldfelületi változásai

Tekintettel arra, hogy a tervezési területre 2000-ben és 2009-ben is készültek vizsgálatok, jól nyomon követhetők a bekövetkezett változások A jobb átláthatóság érdekében az elmúlt kb. 10 év során bekövetkezett változásokat csak címszavakban foglaljuk össze, melynél elsősorban a faállomány állapotában bekövetkezett változásokra helyzetük a hangsúlyt, mivel ez a legfőbb meghatározója a zöldfelületeknek, bár a többi összetevő sem hagyható figyelmen kívül.

A változások kétfelé bonthatók:

1. A közterületek egy részének felújítása = pozitív
2. A régi közterületek tovább- és a felújított közterületek romlása = negatív

A faállomány romlását jól mutatják, hogy a fák állapota általában romlott, az idős fák törzse nem vastagodott, a fiatal fák törzse csak helyenként vastagodott kb. 5 cm-ről 8-10 cm-re, sok a mechanikai sérülés.

A faállomány romlását elsősorban az egymáshoz túl közel ültetés, másodsorban: egyebekhez (pl. légvezetékhez) túl közel ültetés, továbbá a szakszerű és rendszeres fenntartás hiánya okozza, valamint a nem azonos fajok telepítése (fasornál zavaró), a mechanikai sérülések nem kezelése, a túl kicsi törzsátmérővel való ültetés (támaszték nélkül vagy rossz támasztékkal), nem fasornak való fajok (pl. szomorúfűz), nem közterületre való fajok (pl. fekete eper) telepítése, a szakszerűtlen csonkolások és a kivágott és nem pótolt egyedek okozzák.

2.6.4 Közterület vizsgálat

A tervezési terület Budaörs központi része, zöldfelületi szempontból nemcsak jó, de elhanyagolt állapotú részei is vannak.

A zöldfelületek minőségi szempontból nem nagyon csoportosíthatók, tekintettel arra, hogy nem kifejezetten jó állapotúak. Tulajdonjogi szempontból viszont közterületi ill. magánterületi zöldekre oszthatjuk őket. A magánterületi zöldek gyakorlatilag a teljes területen megtalálhatók a családi házas ingatlanok házikertjeiként, az intézmények különböző minőségű és intenzitású kertjeiként, melyek közül a templomkert kiemelt figyelmet érdemel. A közterületi zöldek az utak menti zöldsávok ill. a játszóterek, árkok és a Templom tér ill. a Köz tér zöldfelületei.

A magánkertek zöldfelületei általában előkerti díszkertből ill. hátsókerti haszonkertből állnak. Rajtuk értékes faállomány szemrevételezéssel nem található.

A közterületi zöldfelületek szintén nem rendelkeznek értékes faállománnyal, sőt egyéb növényállományuk sem jelentős. A közterületek fáit a Faállomány vizsgálat tervlap mutatja be. A közterületi fákról általánosságban megállapítható, hogy fajaik nem túl értékesek, ugyanakkor sokuk jó sorfa lehetne, ha jelenlegi állapota ezt lehetővé tenné. Ugyanakkor e fák átlag állapota közepes, jelentős mennyiségük csonkolt, elöregedett, kiszáradt vagy száradó félben van. Ez utal arra is, hogy a fák nem megfelelő környezetben vannak, pl.: burkolatba való ültetés túl kicsi szabad területű tányérral, épületfalhoz közelség, árok rézsűjébe való spontán benövés, keskeny utcába nagy koronájú fa ültetése, kerítés tövében spontán benövés.

Sajnos a gyepfelületek legtöbbje is rendkívül elhanyagolt, gyomosak, de legnagyobb problémájuk, hogy nem megfelelő termőtalajra, nem megfelelő kivitelezéssel készültek, és jóformán csak a hulladékfelületek spontán begyepesedéseként jöttek létre.

A talajszinti zöldfelületeknél még jelentős probléma, hogy a kisebb utak, behajtók burkolatai sokszor nem szilárdak, hanem ömlesztettek, nincs jól megoldva a vízelvezetésük, nem folyamatos az útszegély vagy egyáltalán nincs is, stb. Ezek mind azt eredményezik, hogy a zöldfelületek „összemosódnak" a burkolt felületekkel és amellett, hogy esztétikailag zavaró a megjelenésük, még nehezen is gondozhatók. Problémát jelent még az, hogy Budaörs domborzatából adódóan a legtöbb felület nem vízszintes, így az amúgy is kevés csapadék még el is folyik a zöldfelületekről. Ezért a jövőbeni zöldfelületi kivitelezések tereprendezését úgy lenne célszerű megoldani, hogy azokon minél több csapadékot meg lehessen tartani (pl. vízszintes „teraszok" kialakításával – az esztétikai és használati követelmények szem előtt tartásával).

Fásított, burkolt közterek

A tervezési területen közkertként-közparkként funkcionáló terület a Mindszenty tér (a templom és az iskolák előtti tér), a Templom tér és a Köz tér. Ezek közül csak a Köz tér van ún. zöldterületi övezetben, a többi „csak" zöldfelület.

A *Mindszenty tér* az Esze Tamás utca templom felőli „végében" kialakult kb. négyzetes teresedés, melynek gépjárműforgalma csak célirányos, ezért reálisan korlátozható volt, minek következtében egy nyugalmasabb, de nagy burkolt felületeket igénylő pihenő-díszítő jellegű köztérré alakította a város. Jelentős mennyiségű idős fával is rendelkezik, ugyanakkor néhány évvel ezelőtt új fákat és új burkolatokat is kapott a területrész.

A *Templom tér* a településfejlődés során spontán kialakult tölcséres teresedés melynek hosszanti oldalai Budaörs főútvonalának, a Budapesti/Szabadság út térfalai. Ebből adódóan elég zajos és forgalmas, ezért sem pihenőkerti, sem játszó-sportkerti funkcióra nem alkalmas. Ezért használata díszkerti funkció, ami a településen belüli helyzetéből adódóan is méltó. Szintén néhány évvel ezelőtt új forgalmi rendet, ezáltal új burkolatokat és részben új faállományt is kapott. Sok régi fája is megmaradt, melyek állapota fokozatosan romlik, de melyeket az új fák le is fognak tudni váltani.

A *Köz tér* egy négyzetes, kb. 35-40 m-es tér, mely közúttal közvetlenül nem határos, ezért az elhanyagolt játszótér helyett egy nyugalmas pihenést biztosító köz-kertet alakítottak ki belőle néhány éve. Hibája, hogy csak a széleken van egy-egy fája, melyek a középső területére egyáltalán nem adnak árnyékot. Különlegessége a Stefánia utcára kivezető, alig 1 m széles gyalogos „köz", melynek megszüntetése átmenő személyforgalmi szempontból sem célszerű.

Játszóterek

Játszótér található a Stefánia, a Dózsa György és az Arany János utca összemetsződésében.
Ez a játszótér körülkerített gyepes terület, melyen néhány játszószer és pihenő padok vannak elszórtan.

Jobb felszereltségű a területtel határos másik játszótér, mely az előbbi játszótértől kb. 50-60 m-re van, a Dózsa György utca Clementis László utcai torkolatában. A formájuk és az összterületük nagyjából megegyezik. Véleményünk szerint az igények ismeretében el kellene dönteni, hogy melyik milyen korosztálynak lenne alkalmasabb, és a különböző korosztályok számára kialakítani az egyiket, ill. a másikat.

Zöldsávok

A vonalas létesítmények – utak, árkok – menti közterületi zöldsávok – egy-két rendezett szakasztól eltekintve – gyakorlatilag spontán alakultak ki. Egy-két ingatlan előtt látható, hogy a lakosok is valamennyire gondozzák a zöldfelületet, főleg valószínűleg amiatt, hogy ott is saját célra, de közterületi parkolójukat alakították ki. Ezeknek a rendezése is feltétlenül szükséges, melynek egyik legelső feladata az eddig nem rendezett szakaszok úttestjeinek, járdáinak, és az árkok széleinek meghatározása és egyértelmű ill. esztétikus szegélyezése. Az árkoknál egyébként dicséretes és követendő megoldás azok – legalább részbeni – mérnökbiológiai építésmódja.

Üdvözlendő, hogy több szakaszon a járdákat kiselemes beton térkővel burkolták, remélhetőleg nem beton alapba, hogy azok szükség esetén könnyen bonthatók és újrafektethetők legyenek. Ezen szakaszok látványa természetesen rendezett, de felújításukat mindenképpen a teljes szakaszra vonatkozó komplex szemlélettel kell végezni, és a hatályos előírásokkal összhangban kiselemekből kialakítani.

2.6.5 Faállomány vizsgálat

A közterületek és különösen azok növényállományának vizsgálata a településrész rehabilitációs tervét megalapozó vizsgálati munkarész, ezért **célja** a jelenlegi állapot elemzése a rehabilitáció módjának meghatározásához. A vizsgálat eszköze a helyszíni bejárás volt.

A vizsgálat eredményeként ábrázoltuk a fákat állapotuk jelölésével (jó, közepes vagy rossz), és a fák helyének jele mellett szerepel a fafajt jelző sorszám, valamint a fa törzsátmérője cm-ben.

Az elmúlt évek közterület-rehabilitációs intézkedéseinek köszönhetően a tervezési területen több helyen is elvégezték a burkolatok cseréjét, igényes közterületek kialakítására törekedve. A Köz téren és a templom környékén (Mindszenty tér és Templom tér ill. e kettő között) komplex megújító folyamatok zajlottak, amelyek a burkolatokat és a növényállományt is érintették. Örvendetes továbbá, hogy az elmúlt években több utcában is fásításokat végeztek.

Ugyanakkor általában az utcák keskenyek, sok helyen nem is nagyon fér el fasor bennük. Ahol már több évtizede van fasor, ott is csak hol az egyik, hol a másik oldalon, hiányosan, vegyesen. A fák többsége öreg, száradt, beteg, csonkolt. Az utóbbi években sok új fasor-telepítés is volt.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy **a terület faállománya** fafajban nagyon vegyes (összesen 40 fafaj található meg a tervezési területen), állapotban és korban egyaránt heterogén. Ez a változatosság a terület nagyságát és tagoltságát figyelembe véve nem jelent konfliktust (habár a rendkívül vegyes fajú utcai fasor nem feltétlenül tekinthető jónak), bár az állapotban nyilvánvalóan nem értékelhető pozitívumnak a változatosság, ebben az esetben az egységesen jó állapot lenne a legkedvezőbb.

A központi részeken – elsősorban az elmúlt években felújított közterületeken – **fasorok** telepítése történt. Ezek állapota ugyancsak változó, amit a telepített csemeték minősége, mérete, a kiválasztott fafaj, a telepítés módja és helye ill. a fenntartás színvonala egyaránt meghatározó, bizonyos helyeken külön-külön, más esetekben együttesen.

A telepített fasorok egyedei a **fafaj-választást** tekintve megfelelnek a funkcionális követelményeknek, jellemzően hárs *(Tilia sp.)*, juhar *(Acer sp.)*, berkenye *(Sorbus sp.)*, kőris *(Fraxinus sp.)* egyedekből állnak. Az Esze Tamás utcában az új telepítéseknél egységesen hárs *(Tilia sp.)* egyedeket alkalmaztak, a Mindszenty téren vadgesztenyéket *(Aesculus hippocastanum)* ültettek, míg a temető előtti közterületre (nem tervezési terület) juhar *(Acer sp.)* fasor telepített. Elfogadható változatosságot hordoznak a Templom tér környékén telepített fasorok. A posta felőli oldalon utcaszakasz mentén váltva kőris *(Fraxinus sp. -20-22. szám előtt)* ill. juhar *(Acer sp. – 12-17. szám előtt)* fasor van, a templom oldalán pedig a templom előtt a meglévő idősebb állomány kiegészítésére hársakat *(Tilia sp.)* telepítettek, a parkoló

környékére pedig díszkörte *(Pyrus betulifolia)*, hárs *(Tilia sp.)* és juhar *(Acer sp.)* fasorokat.
Másutt a fasorok gyakran egy-egy utcaszakaszon belül is vegyesek fajukat tekintve (pl. Stefánia utca, Clementis László út), mely nem segíti elő a rendezett utcakép kialakítását.

Az **idősebb faállományra** szintén igaz, hogy az alkotó fajokat és az állapotot tekintve is vegyes. Szép, jó állapotú fák vannak a templom környékén: a Templom téren idősebb hársak *(Tilia sp.)*, a Mindszenty téren szép vadgesztenyék *(Aesculus hippocastanum)*, a parkoló környékén pedig jó és közepes állapotú oszlopos fehér nyár *(Populus alba 'Piramidalis')* egyedek díszítenek. A tervezési terület többi részén elvétve található egy-két szebb példány, említésre méltó faegyüttes nincs. Az alkalmazott fafajokra általánosságban jellemző, hogy bár megfelelőek lennének utcafásításra (kiv. ahol keskeny űrszelvénybe nagy koronát növelő fafaj került), az egyedek állapota azonban nem kielégítő. Ennek oka elsősorban a telepítés esetlegességében, az egykori kivitelezési hibákban és a fenntartás szakszerűtlenségében keresendő. A rossz állapotú ill. balesetveszélyes fák cseréjével, valamint a fák közvetlen környezetének javításával (pl. tányérozás, faveremrács kialakítása, vízelvezetési viszonyok kedvezőbbé tétele) és rendszeres, szakszerű ápolással (pl. öntözés, metszés, kártevők és kórokozók elleni növényvédelem) jelentős javulást lehet elérni.

2.6.6 Közterületek értékelése

A vizsgálati eredmények feldolgozására egy olyan – erre a tervezési feladatra specifikusan kidolgozott – értékelési rendszert használtunk, mellyel az adatok rendszerezhetők, a szabályozási és rehabilitációs terv megalapozására. Az **értékelés célja** az, hogy a tervezési terület részeit alkotó közterületek állapotát meghatározzuk, a területrészek összehasonlítását elvégezzük, és a beavatkozást igénylő területeket kijelöljük. Az értékelés alapján, a jellemzők megállapítása, és az összefüggések feltárása után a szükséges beavatkozásokra a tervi munkarészben tudunk javaslatot tenni.

Az értékelési rendszer kidolgozásának és alkalmazásának 1. fázisában meghatároztuk azokat a **jellemzőket**, amelyek a közterületek állapotát az ökológiai, esztétikai és funkcionális követelményeket figyelembe véve befolyásolják. Ezek a jellemzők:

- a növényállomány mennyisége (A),
- a növényállomány minősége (B),
- a burkolatok (C),
- az utcabútorok (D),
- a funkció (E) és
- a látvány (F).

Következő lépésben meghatároztuk a **területrészeket**, melyekre a tervezési területen található közterületek felosztathatók. A területrészek lehatárolásánál fontos szempont volt, hogy olyan értelmes egységek alakuljanak ki, amelyek azonos funkcióval bírnak, és az értékelési rendszerben az egyes jellemzőket tekintve homogén állapottal legyenek jellemezhetők. A területet ezért 22 ilyen részterületre (utcaszakaszokra, terekre) osztottuk fel.

Az értékelés rendszerező jellege és az összehasonlíthatóság követelménye miatt a jellemzők értékelésére háromszintű **minősítést** és ennek megfelelően **pontozást** alkalmaztunk az alábbiak szerint:

- jó: 2 pont,
- közepes: 1 pont,
- rossz: 0 pont.

(A) A **növényállomány mennyisége** *jó*, ha a kiültetett növények száma és a növényzet szintezettsége a funkciónak és a lehetőségeknek megfelelően a lehető legnagyobb, kielégítve az igényeket és kihasználva a rendelkezésre álló teret. (Természetesen ez nem azt jelenti, hogy a négyzetméterre eső növények darabszáma legyen minél nagyobb, hanem hogy a növények sűrűsége feleljen meg az általános kertépítészeti tervezési elveknek, és a helyi adottságoknak.) A növényállomány mennyisége *közepes*, ha a fenti kívánalmak nem teljesülnek maradéktalanul, de a jó állapot módosítással (pótlással vagy ritkítással) elérhető. A növényállomány mennyisége *rossz*, ha az ideális állapottól jelentősen eltér – jellemzően túl kevés a növény az adott területen.

(B) A **növényállomány minősége** *jó*, ha azt jellemzően jó és közepes állapotú fák alkotják, és az egyéb szinteken lévő növények (pl. cserjék, sövények, gyep, évelő és egynyári kiültetések) állapota is jellemzően jó. A növényállomány minősége *közepes*, ha azt jellemzően közepes állapotú fák alkotják, és az egyéb növényzet állapota jó, vagy

ápolással, szakszerű fenntartással javítható. A növényállomány minősége *rossz*, ha a fák állapota jellemzően közepes és rossz, valamint a cserjeszint és a gyepszint növényei is rossz állapotúak (pl. kiszáradó cserjék, kikopott gyep), és állapotuk jelentős javulása nem várható szakszerű fenntartás esetén sem.

(C) A **burkolatok** minősítése *jó*, ha azok kialakítása, kivitelezése igényes, a burkolatok a célnak megfelelő minőségűek és az esztétikai követelményeket is kielégítik. A gyalogos felületek és a gépkocsi-közlekedésre alkalmas felületek hangsúlyosan elkülönülnek egymástól, a zöldfelületek és a burkolt felületek határa egyértelmű és a használati igényeknek megfelelő. A jó burkolatok ismérve továbbá (az esztétikai követelmények között) az egységesség, ami a rendezett utcakép (és összességében a településkép) kialakítása szempontjából fontos. A burkolatok minősítése *közepes*, ha azok kialakítása nem egységes, de jó minőségű, vagy kevésbé jó minőségű, de elfogadható az utcakép. A burkolatok minősítése *rossz*, ha azok elhanyagoltak, sürgősen felújításra szorulnak, kialakításuk nem a funkciónak és az esztétikai követelményeknek megfelelő.

(D) Az **utcabútorok** (például padok, szemetesek, kandeláberek, ivókutak, információs táblák, növénykazetták) minősítésénél figyelembe vettük a közterületeken lévő bútorok minőségét és mennyiségét is. A minőség megítélésénél szerepet játszottak az esztétikai és a használati jellemzők, az állag, valamint a rendezettség, egységesség igényét támasztottuk még az utcabútorokkal szemben. A mennyiség megítélésénél nem csupán a m2-re eső utcabútorok száma alapján minősítettünk, hanem az volt a minősítés alapja, hogy a terület funkciójának megfelelő-e a bútorozottság mértéke. Az utcabútorok minősítése *jó*, ha a területrész funkciójának megfelelő mennyiségű és minőségű bútor került kihelyezésre. A funkcióval kapcsolatban felmerülő használói igényeket az utcabútorok kielégítik (pl. van elég pad, szemetes), és azok megjelenése esztétikai értéket hordoz, valamint egységesek a különböző típusú bútorok esetében (pl. bútorcsaládok alkalmazásával, vagy gondos összeválogatással kerültek kiválasztásra), és illeszkedik a környezetbe, tehát egységes, esztétikus utcakép kialakításához járulnak hozzá. Az utcabútorok minősítése *közepes*, ha a minőségi vagy a mennyiségi követelményeknek nem felelnek meg maradéktalanul, de pótlással, javítással, kisebb átalakítással elérhető a jó állapot. A minősítés *rossz*, ha az utcabútorok mennyisége messze elmarad a szükségestől (vagy messze meghaladja a szükséges mértéket – de erre a tervezési területen nem volt példa), illetve ha az utcabútorok silány minősége indokolja a rossz minősítést.

(E) A **funkció** értékelésénél megállapításra került, hogy van-e az adott területrésznek értelmezhető funkciója, és ha igen, akkor ennek a funkciónak milyen mértékben felel meg, kielégíti-e a lakosok használati igényeit, és tervezői szempontból milyen a minősítése. Adott területrész funkcióját *jó*nak minősítettük, ha egyértelműen megállapítható a használat típusa, és a terület kialakítása megfelel ennek a használatnak. *Közepes* minősítést kaptak azok a területrészek, amelyeknek van értelmezhető funkciója, de kialakításuk nem felel meg annak maradéktalanul, ezért átalakításra szorulnak. Az ún. funkcióhiányos területek *rossz* minősítést kaptak.

(F) A **látvány** szempontjából elsősorban a rendezettség, egységesség igényével mérlegeltünk, valamint figyelembe vettük az alkalmazott anyagok és növények minőségét. Természetesen a látvány minősítésénél is fontos szerepe volt annak, hogy az adott területrész milyen funkcióval bír, mert mások a követelmények egy forgalmas központi tér és egy hangulatos sikátor esetében. *Jó*nak minősítettük a látványt, ha a területrész növényállománya és berendezése rendezettséget mutat, a funkciónak megfelelő, igazodik az épületállományhoz, a téralakítás harmonikus, és a környezetébe illeszkedik az adott terület.

Adott közterület-rész **komplex állapot-mutatóját** a részpontszámok összeadásával kapjuk meg, így összesen 0 és 12 (max. 6x2) pont közötti értékkel bírhat egy-egy területrész, ennek minősítési kategóriái:

- jó: 9-12 pont,
- közepes: 5-8 pont,
- rossz: 0-4 pont.

A fent ismertetett értékelési rendszer használatával minősítettük a tervezési terület területrészeit, így kirajzolódnak a beavatkozást igénylő területek, és a beavatkozások szükségességének mértéke.

Az értékelés eredményeképpen meghatározható, és a **javaslati részben** kidolgozható, hogy mely területeken szükséges a rehabilitációs tevékenységet folytatni, és a részletes értékelés alapján a szükséges beavatkozások jellege is megállapítható.

2.7 Összefoglalás

A hatályos **TSzT** a területet az alábbi terület-felhasználásokba sorolja:

Beépítésre szánt terület-felhasználások: *(beépítési sűrűség 1,5)*

Vt jelű településközpont terület	kb. 6,0 ha;
Vi jelű intézményterület;	kb. 2,0 ha;
Lk jelű kisvárosias lakóterület	kb. 0,65 ha;

Beépítésre nem szánt terület-felhasználások:

Kb-Kt jelű köztér terület	kb. 1,0 ha;
I. rendű főút	1. sz. főút;
helyi gyűjtő utak	a területet határoló utak.

A hatályos **BSZT** a területre az alábbi elhatározásokat tartalmazza:

- a határoló gyűjtőutak KÖu jelű övezetbe soroltak;
- a Stefánia utcai játszótér Z-KK, a Clementis László utcai játszótér Kb-Kt jelű övezetbe sorolt;
- országos régészeti és művi emlékek;
- helyi védett művi emlékek.

A tervezési terület Budaörs magja, a régi falu központja, így elmondható, hogy a szomszédos területekkel szoros kapcsolati rendszere alakult ki.

A területről sugár irányba indultak, indulnak ki a településrészeket összekötő utak, melyek ma helyi gyűjtőút-hálózatot alkotnak.

A településközponti elhelyezkedésből adódóan a területen és közvetlen környezetében sok közösségi funkció – templom, egyházi és világi alap- és felsőfokú oktatás, bank, egészségügyi szolgáltatások, kiskereskedelem, idősek otthona, kultúra, művelődés, vendéglátás – található, melyek a lakófunkcióval keveredve egy megfelelően élénk, élhető településmagot képeznek.

A településközponti elhelyezkedésnek megfelelően a terület – alacsonyabb és magasabb intenzitású – kisvárosias beépítésű. A kisvárosias beépítések látványukban, építészeti minőségükben, állapotukban általában rendezett utcaképet mutatnak, a néhány rendezetlen utcasor mentén a közterület-rehabilitáció folytatásával a megújítási folyamat irányítható, felgyorsítható.

Az Arany János utca, köz – Clementis L. utca – Dózsa György utca által határolt tömb látványában ugyan kertvárosias lakóterületnek mondható, de annál jóval intenzívebb beépítettsége miatt inkább alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület.

Az Arany János utca és a Stefánia utca közötti területrész (játszótér), illetve a Köz tér továbbra is közhasználatú burkolt közterület marad. A játszótér területén kialakítandó közhasználatú zöldfelület részére önálló telek kialakításáról gondoskodni kell. A Mindszenty tér és Esze Tamás utca díszburkolatos gyalogosfelületei is közterület-köztér terület-felhasználásba sorolandók.

A Zichy-major egyedi épített értékeinek, közösségi funkciókat ellátó, átalakuló tömbje intézmény terület-felhasználásba sorolható.

Az Arany János utcától északra az Ébner György köz beépítéséig a kialakult állapot alapján a terület szintén alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület.

A Templom tér déli és északi tömbjei lakó és intézményi funkciókat vegyesen ellátó, kisvárosias beépítésű területek, melyek leginkább a településközpont és az intézmény terület-felhasználásoknak felelnek meg.

Az észak-nyugati oldalon elhelyezkedő, összefüggő egyházi és oktatási létesítmények területe is intézmény terület-felhasználásba sorolható.

Az Esze Tamás utcától északra elhelyezkedő lakóterület – a déli oldal beépítéséhez hasonlóan – alacsonyintenzitású kisvárosias lakóterület.

Az országos főút belterületi szakasza a Templom téren nem csak a tervezési területet, de a központot is kettévágja, a javaslatok készítésénél meg kell teremteni a központ két része között a kiemelt gyalogos kapcsolatokat, tekintettel a folyamatban lévő tulajdonváltásra, és az ebből eredő közúti kategória váltás lehetőségére.

Meg kell említeni, hogy az előző tervezések időszakaihoz képest jelentős és kedvező változás tapasztalható a közterületek állapotában, mely kedvezően befolyásolta a környező területek fejlődését is, tehát a közterület-rehabilitáció folytatásával a terület további felértékelődése várható.

A közterület-rehabilitáció során a meglévő terek, teresedések, utak burkolatainak és zöldfelületeinek megfelelő cseréje, felújítása révén a területen csak kevés rendezetlen, elhanyagolt közterületszakasz található.

A javaslatok készítése során a területrész északi és déli része közötti közlekedési kapcsolatok kialakítása, megtartása a cél, a Mindszenty tér meglévő közösségi központjának erősítésével, és annak ellenpontjaként a Zichy major területén a javasolt kulturális központ megvalósítása tervezett, ezzel elősegítve a terület egyik legrégebbi épületegyüttesének megőrzését, méltó helyre állítását. A két terület kapcsolatát az egykori Posta és uradalmi épület közösségi, kulturális, művelődési célú átalakítása is segíteni fogja.

A terület átértékelődési folyamata a hatályos terveknek megfelelően tovább folytatódott, ezért a tervezés során tekintettel kell lenni arra, hogy a helybeli lakosság részéről igény van a lakófunkcióval vegyes kiskereskedelmi és szolgáltató funkció telepítésére, illetve a Templom tér környékén egy erőteljesebb intézményi terület-felhasználására (kisvárosi alközpont).

A meglévő tulajdonviszonyok miatt a szabályozásban a közérdekű rehabilitációs programok megvalósításához a rendezett településfejlődés biztosítására a településtervezés sajátos jogintézményeinek használata (pl.: elővásárlási jog, beépítési és helyrehozatali kötelezettségű területek lehatárolása) lesz szükséges.

A terület történeti örökségéből adódóan jelentős számban találunk a területen épített értéket, ezek a fejlődés, városkép alakításának irányait meghatározva járulnak hozzá az egykori falu, városközpont megújulásához.

2.8 Probléma elemzés

A terület kialakult telekstruktúrája és beépítése változatos, a szabályozás készítésénél figyelemmel kell lenni a kisméretű, zárvány telkek beépíthetőségére, használatára, és az egyes, a környező beépítésekhez viszonyítottan intenzívebb beépítésekre is.

A fejlesztési irányokat továbbá az alul hasznosított, illetve beépítetlen ingatlanokon várható potenciális fejlesztések is befolyásolják.

Az Esze Tamás utca déli oldalának beépítése mára a terület településszerkezetben elfoglalt helyéhez méltatlan városképet alkot, funkciói sem illeszkednek a kiemelt helyhez.

Szükséges a falu egykori központjában a mai középváros méretéhez igazodó közösségi tér kialakítására törekedni.

2.9 Konfliktusok

A területen konfliktus nem jellemző – csak a mai városokra általánosan jellemző – a motorizációból eredő zaj-, rezgés terhelések vannak jelen, mely a folyamatos fejlesztések ellenére parkolási problémákat is eredményez.

3. Településrendezési javaslatok

3.1 Városrendezési koncepció Fejlesztési lehetőségek, irányok

A mai város több mint fél évezrede kialakult központja a Templom tér és környéke. Elsősorban a 70-es évek tömeges lakásépítése ezt a szerepkört a község nyugati oldalára irányította és ott épültek olyan központképző intézmények is, mint a polgármesteri hivatal, közösségi ház, bank, irodaházak, gimnázium, rendőrség, tűzoltóság és egyéb piac-, illetve forgalomorientált kereskedelem és szolgáltatás. Az utóbbi évtizedben pedig a térséget is ellátó kereskedelmi nagyáruházak sora létesült az autópálya mellett, majd az azt követően kereskedő és irodaházak is e központon kívül létesültek.
A tradicionális központ területe ugyanakkor szinte stagnált és csak néhány kisebb intézményi beruházás történt, mint iskola felújítás és épületbővítés, parókia építés, egy iroda és lakóház építése az Ébner György közben, Templom tér 21. alatti fél telekre kiterjedő panzió építés, új banképület a Templom tér – Stefánia utca sarkán, valamint lakóház felújítások, és néhány új lakóépület.

Fentiekből adódóan a terület eredeti közterület, telek, és épület struktúrája viszonylag épségben megmaradt, mert a fejlesztések nem törték szét a meglévő struktúrát és nem semmisítették meg a korábban épített – ma már kisebb használati értékkel rendelkező – épületeket.

A 2000-ben készített szabályozási terv javaslatai részben megvalósultak, az önkormányzat folytatatta a közterület-rehabilitációt mely a határoló területekre kedvező hatást gyakorolt. A rehabilitált közterületek mentén jól látható az épületállomány átformálódása, átsrukturálódása, a meglévő, rossz állagú, építészeti minőségű épületek helyén új, átalakuló városközponti funkciójú új építésű, vagy átépített épületei a településközpontnak megfelelő térfalképzést adják.
Továbbá az önkormányzat több esetben is élni tudott elővásárlási jogával, így a meghatározott, közösségi fejlesztési célok elérése térben és időben is közelebb került. Az oktatás (egyházi iskolák) és a művelődés (Zichy-major) intézményei a fejlesztési irányoknak megfelelően fejleszthetők, ennek tulajdonosi struktúrája kialakulóban van. Az önkormányzat az egykori uradalmi épületet a Magyar Posta Zrt-től a közelmúltban megvásárolta, így az épület is bevonható a belváros közösségi fejlesztésébe.

A terület fejlesztésének jelentős lendületet adott a város IVS-nek elkészítése, mely a belvárost funkcióbővítő rehabilitációs akcióterületként jelölte, és a KMOP-2009-5.2.1/B „Funkcióbővítő rehabilitáció" pályázaton elindulva jelentős uniós fejlesztési pénzekhez juthatott volna a város, mellyel a belváros rehabilitációja folytatódhatott volna. Az elkészült Elő-akcióterületi terv, és Akcióterületi terv a városrész rövidtávú fejlesztési irányát határozta meg. A lakossági egyeztetések során egyes fejlesztési elemekkel kapcsolatban aggályok fogalmazódtak meg, melyek végül a pályázat szerinti megvalósítást ellehetlenítették.
Ezen elemek – az előzményekben részletezett KT döntések szerinti – elvetésével a terület fejlődését a fenti fejlesztési koncepciók továbbra is meghatározzák.

A terület távolabbi jövőjére nézve alapvetően az alábbi fejlesztési lehetőség kínálkozott az előző tervezések vizsgálatai alapján így a meglévő városi struktúra megtartásával szabályozott módon lehetőséget kell adni a várostervben ezek továbbéltetésére:

- a meglévő (többségében svábházas) beépítés továbbépítésére úgy, hogy a lakóingatlanokon a mai elvárásoknak megfelelő funkciójú lakások kialakíthatók legyenek,
- a városközpont jellegéhez igazodóan intézmények, elsősorban kiskereskedelmi üzletek, vendéglátó helyek kialakítására lehetőség az ingatlanokon belül, a meglévő közösségi funkciók gazdagítása,
- a már meglévő városi, közösségi terek térfalainak továbbfejlesztésére oly módon és mértékben, mint ahogy azok a természetes fejlődés folyamán létrejöttek volna,
- a Templom tér – Mindszenty tér – Esze Tamás utca által határolt tömb, mint a rehabilitációs belvárosi terület legfrekventáltabb tömbje fejlesztési irányainak, lehetőségeinek meghatározása.

Az előző tervben megfogalmazott fejlesztési irányok a közterület rehabilitációval elindultak, kedvező fejlődési folyamatot generáltak, ezért jelen tervezési szakaszban e folyamatok tovább éltetése, erősítése a cél.

Ma már lehetőség nyílik a település – szellemi, társadalmi – identitásának megőrzésére, újrafogalmazására, továbbfejlesztésére. E szellemi, társadalmi folyamat térbeli megjelenése egy olyan városfejlesztés lehet, amely a város identitását – a város sajátosságát – méltó módon tükrözni tudja. Alkalmatlanok erre a multik bevásárlóközpontjai, a lakótelepek torzói, vagy akár a hegyoldal újgazdag családi házai. Ez a terület csak és kizárólag a hagyományos városközpont területe lehet, amelynek fejlődése éppen a társadalmi viharok miatt maradt vissza.

Az értékvédelem és új érték létrehozásának szabadsága be tudja fogadni a legkülönbözőbb, Budaörsért áldozni képes erőket, legyen az akár a saját házát – sok vihar után is féltő – tulajdonos család, az öreg házat megvásárló és abban élni akaró középréteg, a már megerősödött vállalkozó, vagy akár az elszármazott de testben vagy lélekben visszatérni kívánó.

A javaslat szerint tehát a régi faluközpontra szerveződő új városközpontot kell létrehozni, amely a kis telkek és épületek sorára építkezik, megőrzi a helyi sajátosságokat, mint a templom dominanciája, a fésűs beépítés utcai karaktere, a megtört útvezetés és térsor képzés. A Zichy major művelődési célú átépítésével, az egykori uradalmi épületben további művelődési, kulturális, egyéb közösségi funkció kialakításával a központ életének élénkítését eredményezi.

3.2 Rövid-, középtávú fejlesztések irányai[1]

3.2.1 Az akcióterület fejlesztési céljai és beavatkozásai

Budaörs korábbi, a város földrajzi fekvésére és befektetőbarát szellemére alapozó gazdaságpolitikájának versenyképességi előnye a hasonló erényeket egyre inkább felmutató szomszédokhoz képest az elmúlt években csökkent. A vezető szerep megőrzése, a gazdasági vonzerő újraalkotása érdekében a korábbinál határozottabb, összetettebb városfejlesztési célrendszer kimunkálása szükséges, amelynek első lépései a Templom tér környékének rehabilitációjával tehetők meg.

3.2.2 Átfogó és specifikus fejlesztési célok

Átfogó fejlesztési cél

A Templom tér és környéke legyen Budaörs olyan, a város új nemzetközi és országos szerepét, kulturális gazdasági profilját reprezentáló, ugyanakkor a hagyományokra építkező, értékőrző központi területe, amely jelképesen, de megvalósuló funkcióiban is biztosítja az itt élőknek és az idelátogatóknak a közintézmények, kereskedelmi-szolgáltató létesítmények, találkozóhelyek, közterületek széles és magas színvonalú választékát.

Specifikus célok

1. A területre nemzetközi, és országos jelentőséggel, színvonallal bíró, a város karakterét, gazdasági profilját is befolyásoló, a város új szerepvállalását megtestesítő, a környéket felértékelő kulturális intézmények betelepítése.
2. A magántőke kereskedelmi célú fejlesztéseit előmozdító közterület-rehabilitációk, melyek mentén új gazdasági beruházások, a nemzetközi színvonalú kiskereskedelem és vendéglátás funkciók települhetnek meg.

3.2.3 Környezetalakítási javaslatok elemei

Az egykori Fiúiskola fejlesztése

Az Esze Tamás utcai iskolaépület egykor 1. sz. általános iskola alsó tagozatának adott helyet. Az 1. sz. általános iskola 2010. 1. negyedévében új épületbe költözött, ezzel az egykori Fiúiskola épületének más oktatási nevelési intézményi fejlesztése vált aktuálissá.

Az intézmény hosszútávú használati jogát a város az egyháznak adta át, aki vállalt, hogy az épületben a környező egyházi alapfokú oktatási létesítmények (óvoda, általános iskola) mellet egy középiskola működését biztosítja.

[1] Részlet a Studio Metropolitana Nonprifit Kft és az Ecorys Magyarország Kft. által 2009 második félévében készített „Budaörs Templom téri városrahabilitációs akció – Akcióterületi terv”-ből.

Templom tér városközpont rehabilitáció

Templom tér és környéke forgalomcsillapítás, köztérrendezés, a hozzátartozó közvilágítással

A Templom tér közterület ingatlana az Esze Tamás utca közterületével (Mindszenty térrel) és a terület keleti része melyen összefüggő közösségi tér kialakítása a cél a város parkolás problémáinak kezelésével, valamint a Templom tér közterületén a főúton forgalomcsillapítás, mellette két oldalon köztérrendezés, a zöldfelület megújításával.

Templom téri kereskedelmi fejlesztések

Meglévő és új kiskereskedelmi, vendéglátó funkciók elősegítése.

Templom téri értékvédelem – a Templom tér 17. homlokzat-felújítása

A helyi védelem alatt álló társasház önkormányzati részvétellel történő megújulása. Az épületben üzemelt a város első patikája, mely ma is gyógyszertárként működik, az önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelysége privát bérlő bérli. A gyógyszertár teljes felújítása nem támogatott, de homlokzat-felújítása – a védett státus miatt – igen.

Az önkormányzati tulajdonú Templom téri épületek felújítása

Az érintett épületek belső felújítása, korszerűsítése, homlokzat-felújítása

Térfigyelő kamerák felszerelése

A közbiztonság fokozása, a hatékonyabb szituációs bűnmegelőzés érdekében 5 db térfigyelő kamera felszerelése szükséges, a figyelőrendszer további elemeivel együtt.

A volt postaépületének kulturális központtá alakítása

A volt posta városképi jelentőségű épület. A volt posta épületébe költözhet át a Művelődési Központ épülete, több ütemben.

A volt postaépület – az egykori Leányiskola épülete – alatt húzódó pincerendszer egy részének feltárása, kialakítása részben kiállító- és játszóhely, részben vendéglátó egység számára.

Az épület használatáról, fejlesztéséről az épület múltját, értékeit feltáró felmérést követően egy hasznosíthatósági tanulmánnyal igazoltan lehet felelőséggel dönteni.

Ébner korzó

Az Ébner köz területe a Magyar Állam tulajdonában van, de mivel nem tartozik az országos úthálózathoz, az illetékes útügyi szervek azt átadják az önkormányzatnak. Az első ütem – a tömbbelsőbe való bevezetés – a korzó megvalósításának megindítása.

Az Ébner korzó szintén egyelőre állami tulajdonban lévő területe megújításának második szakasza az alatta lévő, és a tőle északra és nyugatra fekvő telekrészek vegyes kereskedelmi-lakó funkciójú épületekkel történő beépítése, a korzó új térfalának kialakítása, mélygarázs építés.

Zichy Major Művészeti Központ kibővítése

Zichy Major – BUM épületének megújítása, bővítése

Az önkormányzati tulajdonú Zichy Major jelenleg használt részének az önkormányzat által végzett felújítása, átalakítása, a pince és a tetőtér irányába bővítése lényegesen javíthatja a város stratégiai ágazatát jelentő művészet bemutathatóságát, érdekes, vonzó események megrendezési lehetőségét, a központ látogathatóságát.

Zichy Major előtti tér (Zichy tér) megújítása

A Művészeti Központtá alakuló Zichy Major előtti tér reprezentatív megújítása lényeges eleme a központ vonzereje növelésének. Mivel a tér a Clementis L. utca bővülete, önkormányzati tulajdonban van.

Zichy Major – (hrsz. 145/1, /2) új műhelyekkel, foglalkoztatókkal

A ZMMK bővítésének újabb lépcsője az egykori igen alacsony színvonalú szociális bérlakásként használt, önkormányzati tulajdonú egykori gazdasági épületeknek a látogatható képző- és iparművészeti műhelyekké, foglalkoztatókká alakítása.

Zichy Major – (hrsz. 150) Vendéglátó- és rendezvénytér kialakítása

A ZMMK bővítésének középső eleme a jelenleg kihasználatlan épületszárnyban vendéglátó- és rendezvénytér létesítése, amelyhez az eredeti állapotában helyreállításra tervezett sütőház épülete is csatlakozik. Ez az egység alkalmas a különféle reprezentatív kiállítóterekben megtartott magánrendezvények – pl. esküvők, céges rendezvények, stb. – vendéglátó hátterének biztosítására is, így a létrejövő terek a művészeti események, tárlatok, aukciók mellett egész évben szerves részét, fontos helyszínét képezhetik a város társadalmi életének.

Zichy Major – a Zichy Major belső közterületének megújítása

Az egykori majorsági épületegyüttes újraalkotott belső udvara közterületi jellegű kialakításra tervezett úgy, hogy az összekötve az egyes épületeket lehetőséget teremtsen a különféle szabadtéri rendezvények, kiállítások, koncertek, illetve az egyes, az épületekbe szervezett kulturális események, rendezvények szabadtéri programrészeinek lebonyolítására is.

Zichy Major távlati ütem – Zichy múzeum és kiállító-aukciós tér az Intéző Háza lakásai helyén (hrsz. 152/2)

A két egységből – egy önkormányzati Idősek Napközi Otthona intézményből és az épület felét kitevő két jó állapotú, magántulajdon, lakásból – álló épület a projekt keretében a Zichy Múzeumi együttessel, valamint az itt folyt gazdálkodást bemutató kiállítással, és eladótérrel bővülhet, a lakások megvásárlása és a terület megfelelő átépítése nyomán.

Clementis László utca tervezett fejlesztései

A Zichy Major új kulturális központ Templom tér életébe kapcsolása a fent említett Ébner-korzó fejlesztés és a volt postaépület fejelsztéseihez kapcsolódva a Clementis László utca gyalogos fejlesztésével kapcsolható be.
A Clementis László utcában a meglévő nyílt vízelvezető árok részleges, Zichy Major előtti szakaszának lefedésével a felszíni parkolók kialakítása tervezett.

3.3 A környezetalakítás, beépítés javaslatai

A tervezési terület környezetalakítási javaslatának készítésénél elsődleges szempont volt az 1-es számú főút Templom tér környékére és az ehhez kapcsolódó Mindszenthy téri és Esze Tamás utcai közterületekre készült út és közterület megújítási tanulmánytervekben javasoltaknak megfelelő, önkormányzati irányítású beavatkozásokkal. A tervezés további feladata a visszaalakuló tradicionális település (al)központ meglévő, értékes, illetve új beépítései közötti összhang megteremtése, elősegítése. A fejlesztési elképzelések térbeli javaslatainak kidolgozása és a szabályozás készítése során figyelemmel kell lenni a meglévő és átalakuló intézmények megfelelő fejleszthetőségére, a terület városi (al)központtá visszafejlesztésének igényére, a Templom tér – Mindszenthy tér új városi funkcióval történő kiegészítésének igényére. Az egykori Zichy major szlömösödésének folyamatát gátolni kell, egyben meg kell teremteni annak lehetőségét, hogy e tradicionális épület mind megjelenésében, mind funkciójában értékének megfelelő lehessen. A terület kisvárosias lakóterületein a kialakult telek és beépítés-struktúrához igazodó szabályozás készítése kívánatos.

3.3.1 A hatályos tervből elhagyott környezetalakítási, beépítési javaslatok

Az ún. *Zichy-korzó* fejlesztéseit, az Ébner György köz és a Köz tér közötti gyalogos kapcsolatot biztosító eredetileg közterületei, de magánútként is tervezett tömbfeltárás kötelező, illetve javasolt elemeit a tervből elhagytuk, helyette a meglévő közterületek, a Stefánia és a Clementis László utcák mentén javasolja a terv a gyalogos kapcsolatok kialakítását a városközpont és a Zichy major kulturális központ, illetve a Hársfa utcai oktatási- és sportlétesítmények irányába.

3.3.2 A hatályos tervből átvett/megtartott környezetalakítási, beépítési javaslatok

Az előző tervezésből az alábbi környezetalakítási, beépítési javaslatok továbbéltetését szükségesnek és megfelelőnek tartjuk az elkezdődött kedvező városiasodás folytatásához:

A *zártsorú beépítésű* épületekben a földszinten a kereskedelmi, szolgáltató funkciót, a földszint feletti szinteken a lakó funkció megtartását, telepítését és egyéb szállás jellegű funkciók telepítését preferálni kell, hogy a terület ne váljék a városközpontokra jellemző – esténként kihalt – irodavárossá, és a funkciók keveredésével a terület parkolási mérlege kiegyenlítettebbé válhat.

A javaslatnak megfelelően az egykori *tűzoltó szertár épület*ének felújítása a központot szolgáló városias funkcióval (cukrászda) megtörtént.

Az *egyházi iskola* ingatlanának beépítettsége viszonylag alacsony, a további fejlesztésekre jelenleg nincs igény, de a telken belül ahhoz a hely biztosított. A bővítésre részletes javaslatot nem dolgoztunk ki.
Az egyházi iskola udvarán sport funkció telepítése lenne kívánatos épületben és/vagy terepszinten, nem épületben kialakítva.

A volt *önkormányzati általános iskola* (Esze Tamás utca) fejlesztésére viszont részletes javaslatot tartalmazott a terv. A javaslat szerinti bővítéshez a környező ingatlanokat, ingatlanrészeket az önkormányzat megvásárolta, a telkek egyesítésére a telekalakítás folyamatban van. Időközben az Önkormányzat egy új általános iskolát építtetett a területtől délre, az M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt tömbben. Az iskola épülete nem maradt hasznosítatlan, a szomszédos egyházi nevelési-oktatási létesítményekhez kapcsolódva a Bencés-rend középfokú nevelés-oktatás (gimnázium, szakközépiskola, kollégium) céljára hosszútávú bérletbe adta.
Az egyházi középfokú oktatási intézmény fejlesztését a hatályos terv szerinti fejlesztési javaslatok mentén tovább élteti jelen terv, a meglévő, a szabványoknak nem megfelelő tornaterem újraépítése, piaci alapon is működő, sport-rendezvények megtartására is alkalmas tornacsarnokká fejlesztésének tervezése és engedélyeztetése folyamatban van.

A *Templom tér déli oldal*ának viszonylag egységes, zártsorú beépítések Ébner György köz felé eső telekrészén ma – vegyes jellegű – gk. és egyéb tároló építmények találhatók és a látvány nem méltó a városközponti fekvéshez. Ezek helyén új zártsorú épület építhető, a pince szinten gk. tárolóval, a földszinten üzletekkel és az emeleti szinten lakásokkal, panzióval, vagy esetleg irodákkal, ha az ingatlanok tulajdonosai partnerek egy ilyen fejlesztési (értékesítési) akcióhoz.
A gazdaságos területhasználat érdekében javasolt a pince szintre süllyesztett gépjárművel járható közterületről megközelíteni a tömbösített új parkolókat. A lesüllyesztéssel az Ébner György köz keleti oldali, ma jelentős szintkülönbsége csökkenthető, és a gépkocsi és gyalogos forgalom szintbeni elválasztásával a település központjában kialakítható egy egységes gyalogos tér.
De nem csak a tömbbelső felőli megújulás lényeges, a Templom tér felőli épülethomlokzatok megújulása is cél, ezért az elkészült homlokzatkutatások alapján a térfal megújítása kívánatos a színterveknek megfelelően.

A *volt Posta épület*, az egykori Zichy uradalmi épület, majd leányiskola a közelmúltban a város tulajdonba vette. Ezzel megtemetődött annak lehetősége, hogy ezen értékes épületegyüttes olyan méltó funkciókkal újulhasson meg, mely elősegíti a városközpont életének megújulását is. Ennek érdekében folyamatban van az épület értékeinek számbavétele, a lehetséges funkciók meghatározásához. Az épületben olyan közösségi (elsősorban művelődési, kulturális) funkciókat kíván a város kialakítani, melyek a városi életet felpezsdítik, színesítik.

A *Zichy-major* javasolt fejlesztései megindultak, az épületegyüttes jelentős részét az Önkormányzat visszavásárolta, a telekegyesítés, és ezzel párhuzamosan az épület társasházzá alakítása folyamatban van. Az épület rövidtávú fejlesztési tervei és az előző tervben meghatározott közép- illetve hosszútávú fejlesztési javaslatai elkészültek.

A *tervezési terület déli tömbje* az Arany János utca, Clementis László utca, Dózsa György utca által határolt területen értékes épületállományt kevésbé, de értékes beépítési módot sokat találhatunk, ezért a fejlesztés iránya a meglévő beépítési karakterek megtartása mellett új épületek építése lehet. A tömbtől nyugatra a tervezési területen helyezkedik el egy játszótér melynek funkciójára, zöldterületi kialakítására javaslat készítése szükséges. Megjegyezzük, hogy a tömb keleti oldalán is található egy játszótér, ezért a zöldterületek funkcióinak konkrét meghatározása elengedhetetlen.

3.3.3 Új környezetalakítási, beépítési javaslat

Templom tér és az Esze Tamás utca közötti tömb tervezett fejlesztései

Az előző terv készítése idején a *Templom tér és az Esze Tamás utca közötti tömb* városias léptékű fejlesztésére tettünk javaslatot, a tömb zártsorú beépítésének következetes őrzésével, és továbbfejlesztésével. A meglévő telekstruktúra megtartásával a tömb templom felőli oldalán az értékes beépítés megtartását javasoltuk, a tömb keleti részén a 63, 65, 66 hrsz-ú ingatlanokon már kialakult új épületekhez igazodva zártsorú, keretes beépítésre tettünk javaslatot. A tervezett útfejlesztés miatt a Templom tér 10 szám alatti épület elbontása elkerülhetetlenné vált, helyén ma felszíni parkoló található. Az épületek földszinti funkciójaként kereskedelmet, szolgáltatást, a földszint feletti szinteken lakó, esetleg szálláshely szolgáltató funkció elhelyezését javasoltuk azzal, hogy a területen az irodai funkció a lehető legkevesebb legyen.
Az Önkormányzat felismerve a területen végzett fejlesztések kedvező városképi, városközpont képző hatását az újjáéledő városközpontban a sikeres közterület-rehabilitáció után olyan fejlesztési javaslat kidolgozását tartotta szükségesnek, mely akár nagyarányú önkormányzati anyagi és szellemi ráfordítással, a központképződést tovább segíti.
Az ilyen új, közterületen (közterület alatt) elhelyezendő közösségi funkciókat is magába foglaló területként a Templom tér – Mindszenthy tér – Esze Tamás utca közötti tömb területe látszik legkedvezőbbnek. Az új elem e tömb részbeni

kisajátításával kialakítandó új köztér és városközponti funkciójú épületegyüttes városszerkezeti és -képi eleme, mely szerves részévé válik a környezetben kialakult oktatási, kulturális jellegű közfunkcióknak.
Ez az együttes a meglévő és tervezett közterületeivel a meglévő és a későbbiekben létesítendő épületeivel együtt fogja adni Budaörsnek azt a régi faluközpontra épülő városközpontját, amely ma hiányzik a városból.
Ez az építés áldozatokkal jár, és főleg áldozatokat kíván, részben az itt élő tulajdonosoktól, az ide települő új lakó- és vállalkozó rétegtől és nem utolsó sorban a város teljes közösségétől. Ehhez szellemi, társadalmi együttműködésen túl pénzügyi befektetés is szükséges, amely az önkormányzat valós közreműködése nélkül elképzelhetetlen.
A vizsgálatok értékelése után megállapítható, hogy a tömb nyugati oldali beépítései (kávéház, helyi védett épület) és déli házsora a kialakult állapothoz illeszkednek, azokat erősen meghatározzák, ezért azok megtartása egyértelmű.

Templom tér – Mindszenthy tér – Esze Tamás utca közterületek tervezett fejlesztései

A város fenti távlati közterület-fejlesztéshez is kapcsolódóan az Egyed és Partner Építészirodát bízta meg a *Templom tér – Mindszenthy tér – Esze Tamás utca közterületek fejlesztési tanulmánytervé*nek elkészítésével, mely terv javaslatait veszi át a szabályozási terv.
A terv megvalósulásának feltétele a Templom tér ingatlanának országos főúthálózati elemek közüli kiemelése. A város az út kezelőjének belegyezésével az államot képviselő MNV Zrt képviselőivel folytatott tárgyalások eredményeképpen a közeljövőben veszi át (az Ébner György köz közterületével párhuzamosan) tulajdonba és kezelésbe az útszakaszt, ezzel megteremtve az út helyi közúttá történő minősítését. A közúton a folyamatban lévő TSZT közlekedésfejlesztési javaslatainak megfelelően alakítható ki a Templom téri szakaszon a tervezett forgalomcsillapítás.
A tervezett felszín alatti parkoló kialakításokhoz a jelenlegi közműállomány kiváltása, átépítése szükséges, ennek feltételeit ésszerűen, az esetleges átépítések, felújítások során is figyelembe kell venni.
(kivonat a tervből):

„Koncepció
A területek összekapcsolásához a főút forgalomterhelésének csökkentése szükséges, ez részben városszintű forgalomtechnikai feladat, a célterületen pedig forgalomlassító elemek alkalmazásával oldható meg.
A térrészek esetében a funkciók tisztázása, jellegük erősítése szükséges. A templom előtti teresedés a hívők találkozására, valamint a katolikus szertartások külső tereként szolgál. A Templom tér 20-22 számú házak előtti területtel összevonva létrejönne egy a templomhoz arányosan illeszkedő dísztér.
Az iskola előtti tér és a templom kert egy részén, valamint a Szertár Kávézóval határolt terület a diákoknak nagy területet biztosító, vendéglátással kiegészített találkozóhely, városi tér. Helyet kap itt egy mobil színpad, illetve kivetítő.
Az Esze Tamás utca jellegét inkább lakófunkciók határozzák meg. A jövőben vendéglátóhelyekkel bővülhet, ezeknek a terv teraszos kiülési lehetőséget biztosít, és rendezvények alkalmával pavilonsor elhelyezését is lehetővé teszi.
A Bokréta köz felőli térrész ad helyet egy létesítendő mélygarázsnak, amelynek gyalogos megközelítését a térszínről egy teraszos kávézóval egybekötött építmény biztosítja. Ezt a zónát a megmaradó közúttól keskeny zöldsáv, virágágyás választja el.
A Templom tér 3-9 előtt a parkolóhelyek és a szervízút megszűntetésével megnő a gyalogos zóna, egy forgalmas köztér alakul ki, ezáltal a meglévő szolgáltatóegységek mellett újak településhetnek ide. Ez a terület a Templom tér 12-17 előtti területtel együtt gyalogos zónaként funkcionál, a szintkülönbséget áthidaló kis támfalak lépcsőkkel kiegészítve, zavartalan összekötést biztosítanak a forgalomcsökkentett, azonos szinten lévő útszakaszon keresztül a tér két oldala között.
A Templom tér 9 számú épület lebontásával a Bokréta köz felöl megközelíthető mélygarázs lenne megépíthető, mely mélygarázs mellett a Bokréta utcai közművek az út és járda alatt elhelyezhetők. A garázs tetején rendezvény tér alakítható ki, mobil színpaddal, mobil kivetítővel.
Az Esze Tamás utca felé további átkötések lehetségesek passzázsok által, ezzel segítve a tervezési terület egészének szerves összekapcsolódását.

Térkialakítás
A felszínrendezés során bővül a Templom előtti teresedés, széles lépcső ad vizuális kapcsolatot a Templom tér 20-22 irányába, ahol egy hangsúlyos vizes elem (szökőkút) is helyet kap.
A Szertár Kávézó és a templom közé eső terület lejtős kialakítású, egységes burkolattal. A templom mellett az oldalajtóhoz vezető út is új burkolatot kap, de a szintje a templom megközelítése érdekében megmarad. A szintkülönbség áthidalása rézsűvel, lépcsővel történik, csatlakozva az új térhez. A rézsű tetején, az új fasor alatt pihenő padok is telepíthetők.

Az Országzászló és az (I) Világháborús emlékmű a helyén marad, csak a tér hozzáigazítása történik meg, így a II. Világháborús emlékfal a templom fala közelébe lesz áttelepítve.
A Szertár kávézó előtti fa terasz helyett a térburkolattal kialakított a kiszolgáló terület, de hangsúlyosabb kialakítást nyer a kávézó végén jelenleg is működő terasz, amelynek közelében kisgyermek játszótér és ivókút is helyet kap.
Az iskola előtti téren a burkolat rendezéssel kijelölt a mobil színpad, és a mobil kivetítő helye. A jelenlegi talajtakaróval fedett zöldterületek helyett a fák körül leülésre is alkalmas kiemelt zöld foltok készülnek.
A mobil színpad és a kivetítő előtti nézőtér érdekében a templom kerti fák és még néhány, többségében a 10 évvel ezelőtti kialakításkor ültetett fa kivágása is indokolt.
Az Esze Tamás utcában is az elválasztó zöldfelületek helyett a fákhoz igazodó zöld foltokat terveztünk. A burkolt felületek így megnőnek, ezáltal helyet kap egy teraszos-leülős zóna, és a rendezvények idején az árusító pavilonok is megfelelő helyet kapnak.
A főúttal párhuzamos szervízút a Templom tér 1-9 előtt megszűnik, a terület gyalogos zónává alakul, kapcsolata a templom melletti térrel élőbbé válik. A térburkolatok, térelemek (padok, szemetesek, térelválasztók, aknafedlapok) felülvizsgálata, egységesítése az érintett helyeken megtörténik.
A lakóépületek megközelítéséhez, ill. árufeltöltés forgalma miatt süllyedő oszlopok tervezettek, melyek az egyéb idegen gépjárművek forgalmát kizárják.
Az elektromos elosztószekrények rejtett kialakítással, a tűzcsapok ésszerű elrendezéssel javasoltak.
A volt postával szemben megépül a mélygarázs, egyúttal átalakításra kerül a Bokréta köz felőli térszín, megszűnik a parkoló és kávézóval kiegészített rendezvény tér veszi át a helyét mobil színpaddal és mobil kivetítővel. Lehetőség van a térségben a Trianon emlékmű elhelyezésére, és a meglévő „Boldog asszony anyánk" emlékkő visszahelyezésére.
További jelentős fejlesztés, hogy a főút az érintett szakaszon kiemelésre kerül, díszburkolatot kap, ezáltal forgalomlassítás történik. A főút két oldalának szerves kapcsolódásához a templom tengelyében és a két térfal között a díszburkolaton a gyalogos átkelés lehetősége szabaddá válik. A buszmegállók áthelyeződnek az átalakuló városközpont súlypontjába, a forgalom lassítása érdekében buszöböl nélkül.
A későbbi tervfázisban részletesen is elkészítendő térburkolati tervek anyaghasználatát az új funkciókhoz igazodóan kell kiválasztani. A meglévő burkolatok elbontásával a kiemelt funkciók új, díszesebb, minőségileg jobb, természetes kő burkolatot kaphatnak."

Clementis László utcában tervezett új, felszíni parkoló fejlesztés

A *Clementis László utcában új, felszíni parkol*ók kialakítása javasolt az utca északi részén elindult folyamat folytatásaként a nyílt árok lefedésével, a Zichy majorral szemben a városközpont parkolási mérlegének további javítására.

3.4 A környezetalakítás szabályozási vonzatai

3.4.1 Településszerkezet, terület-felhasználás

A hatályos tervekben meghatározott – a vizsgálatban részletezett – településszerkezetet, terület-felhasználást a területen a megváltozott országos jogszabály környezeti változásokhoz szükséges igazítani. Ezt az igazítást az elkészült, jóváhagyott, új TSZT – a vizsgálatban részletezettek szerint – is már megfelelően kezeli, ezért jelen terv településszerkezet, terület-felhasználás változtatásra, módosításra nem tesz javaslatot.

3.4.2 Övezet struktúra

A terület övezet-struktúráját a hatályos, új TSZT terület-felhasználásain belül igyekeztünk az új BHÉSZ övezeti rendszeréhez illeszkedve kialakítani. A hatályos, ú TSZT-ben új elemként jelenik meg a beépítésre szánt terület-felhasználásokon belül az intézményi, illetve a beépítésre nem szánt terület-felhasználásokon belül a beépítésre nem szánt különleges közterület.

A javasolt környezetalakítás, fejlesztés, és az egyedi kialakult állapotok védelme miatt sok egyedi, csak a város belső területére jellemző építési övezet kialakítására van szükség az alábbiak szerint:

Beépítésre szánt területek:

Vt-Tt/1 Templom tér intenzív, zártsorú településközpont, *(Templom tér, Ébner György köz)*
Vt-Tt/2 Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zártsorú településközpont, *(Esze Tamás utca észak)*

Vt-Tt/3 Templom tér alacsonyabb intenzitású, zártsorú településközpont, *(Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)*
Vt-Tt/4 Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, *(Esze Tamás utca dél)*
Vt-Tt/5 Templom tér kialakult településközpont, *(Stefánia utca – Arany János köz)*
Vt-Tt/6 Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, *(Nefelejcs utca – Farkasréti út, Köz tér)*
Vt-Tt/7 Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, *(Stefánia utca)*
Vi-Tt/1 Templom tér intenzív, zártsorú intézmény *(Zichy kastély)*
Vi-Tt/2 Templom tér közepesen intenzív, zártsorú intézmény *(iskolák)*
Vi-Tt/3 Templom tér közepesen intenzív, zártsorú intézmény *(templom)*
Vi-Zm Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zártsorú intézmény *(Zichy major)*

Beépítésre nem szánt területek:
KÖu-Tt Templom tér közlekedési és közműterületek övezetek előírásai *(Templom tér)*

Az alábbi területeken az új BHÉSZ övezeti struktúra előírásai megfelelően szabályoznak, ezért új építési övezet / övezet képzés nem vált szükségessé, a területek a BHÉSZ kialakult struktúrájába illeszthetők:

Beépítésre szánt területek:
Lk-2/Z zártsorú beépítésű, közepesen intenzív kisvárosias lakóterület építési övezet előírásai *(Dózsa György utca – Arany János utca és köz, Clementis László utca)*

Beépítésre nem szánt területek:
Kb-Kt-B különleges beépítésre nem szánt, burkolt közterület övezetek előírásai *(Mindszenty tér, Esze Tamás utca, Ébner György köz, Köz tér)*

3.4.3 A szabályzat és a szabályozási terv javaslatai

A tervezés során a jelen véleményeztetési tervdokumentáció elkészítésénél a város úgy döntött, hogy a város új, hatályos településrendezési jogszabálykörnyezetébe illeszkedve, annak módosításaként kell, a tervezés alá vont terület kiemelt városszerkezeti és -képi helyére, egyedi szabályozási igényeire tekintettel módosító rendeletként kívánja szabályozni azt. A tervezés során a Templom tér és környékére vonatkozó HÉSZ-módosítás rendelet-tervezetének készítéséhez alapul az új, hatályos BHÉSZ előírás szolgált.

A szabályozási tervlapon a Templom tér és környéke területén túli hatályos elemeket, nem kötelező, tájékoztató elemként tüntettük fel ezzel is jelezve, és megerősítve, hogy a módosítás csak a szabályozás alá vont területen belül eszközölt, egyúttal bemutatva, hogy a hatályos terv és a módosítás közötti kapcsolat biztosított.

A javaslatokban elhatározott célok teljesülése érdekében a város élni kívánt a sajátos jogintézmények adta lehetőségekkel az alábbiak szerint:

<u>Elővásárlási jogot alapít az alábbi ingatlanok esetében:</u>

Templom téri városrehabilitáció.	
- az Esze Tamás utca térfal rendezése	17/1, 18, 21/1, 22, 23
- Templom tér é-i térfal és térbővítés	61, 62, 63, 64, 65, 66
- Templom tér déli térfal és Ébner Gy, köz fejlesztés	111, 112, 113, 115, 117
- a Clementis László utcában tervezett gyalogos korzó térfal kialakítás	137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 140, 141, 142, 143
Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	13, 14
Kulturális fejlesztések (Zichy major)	146, 151, 152/1, 153

<u>Beépítési kötelezettséget állapít meg az alábbi ingatlanok esetében:</u>

A városkép egységességének megőrzése	61, 62, 63, 64, 65, 66, 110/6, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118

Helyrehozatali kötelezettséget állapít meg az alábbi ingatlanok esetében:

A településképet rontó állapotú építmény helyrehozatala, valamint amelynek tömege, homlokzati megjelenése, anyaghasználata az eredeti állapothoz képest kedvezőtlenül megváltozott, az utcakép kedvezőbb befolyásolására.	137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 141

A hatályos szabályozási terv használatának hatósági tapasztalatai alapján a kötelező elemként meghatározott építési hely használata során a kialakult állapot, a változó jogszabályi háttér miatt több esetben ellentmondás keletkezett, mely csak a hatályos SZT módosításával lett volna orvosolható, ezért jelen terv jóváhagyandó rajzi munkarészein az építési hely és határa jelölést nem alkalmaztuk.
Fentiek helyett „A telek felszín felett nem beépíthető része" fogalom bevezetésével azokat az ingatlanrészeket jelöltük melyek továbbra is az építési hely részei, de azokon a beépítés mértékébe számító építmények, építményrészek nem helyezhetők el. Ezek azon kialakult elő-, oldalkertek melyek nem beépítése továbbra is városképi követelmény (pl.: Bokréta köz, Zichy major), valamint azon ingatlanrészek melyeken közhasználat előtti megnyitással közösségi tér kialakítása tervezett/javasolt (pl.: Zichy-major). A szabályozási elem a legkisebb – a beépítés mértékébe beszámítóan – nem beépíthető telekrészt jeleníti meg, attól az építési helyen belül szabadon el lehet térni.
A szabályozási elem nem keletkeztet tilalmat, csak az építési hely – elsősorban városképi követelményeit – határozza meg.
A szabályozási elemmel érintett, meglévő beépítés mértékébe számító építmények, építményrészek továbbra is fennmaradhatnak, azokon csak a jó karbantartás munkái végezhetők el, építési engedély köteles tevékenység nem végezhető.

A közforgalmú, elsősorban gyalogos felületek kialakítása továbbra is a belváros fejlesztésének fontos eleme, de a kötelező szabályozás helyett a jóváhagyandó munkarészek rajzi mellékletein „Közhasználat céljára átadott, átadásra javasolt terület" nem kötelező szabályozási elemmel szabályozza a terv a nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében. A szabályozási elem a legkisebb közhasználat céljára átadásra javasolt telekrészt jeleníti meg, melynek határán mindig épületet kell elhelyezni.
A szabályozási elem nem kötelező elem, nem keletkeztet tilalmat, csak a köz szempontjából legalább szükséges közhasználat céljára megnyitásra javasolt telekrészt határozza meg, melyre a tulajdonos és az önkormányzat közötti szerződésében meghatározottak lesznek az irányadók.
A szabályozás által telekalakítás, kisajátítás nem válik szükségessé, azt a tulajdonos és az önkormányzat közötti szerződés szabályozza. A terület továbbra is marad a telek része. A magántulajdonú telekrész közhasználatra történő megnyitásáért cserébe tulajdonost az övezetben meghatározott kedvezményes létesítési paraméterek illetik meg.

A terv a felsőbb és a más önkormányzati rendelkezések alapján védelem alá helyezett régészeti és épített értékek védelmeinek elemeit az előírásoknak megfelelően jelöli a tervlapon, és illeszti a rendelet függelékébe.

A terv lakossági és civilszervezeti egyeztetései során neuralgikus pontnak tűnt az Ébner György közben a műemlék ház melletti egykori üzemi terület túlépített ingatlanának beépítési lehetőségeinek meghatározása, ezért az érintettekkel történt többszöri, hosszas egyeztetés eredményeképpen a Vt-TT/1 építési övezetben az ingatlan és környezete vonatkozásában egyedi, részletes szabályozást dolgoztunk ki az érintettek véleménye és a szakmai lehetőségek figyelembevételével.

3.5 Zöldfelületi javaslat

3.5.1 Szükséges környezetrendezési beavatkozások

A Zöldfelületi vizsgálatokban szerepeltettük mind a közterületek értékelését, mind a közterületekben az elmúlt évek alatt történt változásokat, melyek alapján az alábbi javaslatokat tesszük.

A vizsgálatból jól láthatóak területrészenként és jellemzőnként a jelenlegi problémák, így az ezekből következő szükséges beavatkozások is meghatározhatók. Jól látszik, hogy a legsürgetőbb feladat a tervezési terület D-i részén a legtöbb, de ezen kívül meg kell oldani a terület É-i szakaszának (Farkasréti út, Bokréta köz) közterületi problémáit is, ill. az Ébner György köz méltatlan állapotát is, mely az egyik legkisebb felület, ugyanakkor a legnagyobb változások itt várhatók, melyek a legnagyobb odafigyelést fogják megkövetelni közterület-rendezési szempontból is annak érdekében, hogy mind használhatóbb, mind esztétikusabb közterületek alakuljanak ki.

Továbbá az elkészült Templom tér városközpont rehabilitációs tanulmánytervben foglalt fejlesztési javaslatok beépítésével a város történelmi magjában egy új, összefüggő közösségi térrendszer kialakítását lehet/kell biztosítani.

3.5.2 Általános elvek

A tervezési terület zöldfelületi aránya még viszonylag magas, a város egyéb, hasonló jellegű beépítéseihez képest, valamint az, hogy e terület a régi városközpont területe, a városrendezési tervezés folyamán feltétlenül figyelmet igényel, vagyis, nemcsak az ésszerű és megvalósítható beépítési lehetőségeket kell a rendezési tervnek meghatároznia, hanem az azokhoz kapcsolódó, használható zöldfelületek – nemcsak hulladékfelületekként való – kialakítási lehetőségeit is.

Fontos a meglévő fák közterületenkénti, utcánkénti vizsgálata. Ennek során meg kell határozni a fák fajait, állapotukat és a helyre való alkalmasságukat (pl. nem kerülhet fasorba egy rossz törzsnevelő fafaj stb.). A fentiek ismeretében lehet csak felelősséggel dönteni kivágásukról vagy megtartásukról, mely megtartás feltétele lehet az ifjítás, gallyazás vagy a változatlanul való meghagyás. Sajnos ez utóbbira a helyszínelések alapján megállapíthatóan nem sok esély van.

Nemcsak a meglévő fákat kell vizsgálni, hanem azt is, hogy az adott utcában van-e lehetőség fasor telepítésére az utca szélessége vagy pl. közműsávok miatt. Ugyanis sok utca túl keskeny szabályozási szélessége ill. a benne fekvő közművezetékek védőtávolságai miatt már nem fér el fasor. Ezért hiába tűnik úgy, hogy az utca élettelen növényzet nélkül, nem szabad fasort telepíteni anélkül, hogy a közműhelyzetet előzőleg ne tártuk volna fel.

A fasor fajainak kiválasztásánál a törzsnevelő-képesség mellett a másik legfontosabb tényező a fa koronamérete. Ennek alapján meghatározhatunk kifejezetten szűk utcák fásítására alkalmas, kis korona-átmérőjű fajokat ill. normál habitusú fajokat is. Létezik néhány kiemelkedően nagy koronát nevelő fa, melyek csak extra széles útszabályozási méreteknél vagy köztereken alkalmazhatók.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy csak akkor fasor egy „fasor”, ha az egységes. Az egységet először is csak azonos fajokból – sőt esetenként még szigorúbban, fajtákból – alakíthatjuk ki. Ezért nagyon fontos meghatározni a fasor faját, természetesen egy meglévő fasornál a helyszíni vizsgálatok alapján az ott lévő legalkalmasabb fajt célszerű fasoralkotóként megnevezni. Az „egyfajúság, -fajtájúság” még ráadásul nem is teljes biztosíték az egységességre, melyben a kornak, a későbbi fejlődési intenzitásnak, a betegségre való egyedi fogékonyságnak stb. is jelentősége van.

A zöldfelületek kialakításánál figyelembe kell venni – mint Budaörs egészére vonatkozóan – a tervezési területre is jellemző szintkülönbségeket. Miután Magyarországon a zöldfelületekre jutó csapadékmennyiség amúgy is kevés, lehetőleg azokat a zöldfelületeken kell tartani. Ennek érdekében tehát azokat úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy azokról a csapadék lehetőleg ne „fusson le”, hanem a helyszínen beszivárogjon. Vagyis a szintkülönbségeket nem lejtős felületekkel, hanem lépcsőzéssel kell megvalósítani. Természetesen ezek tervezéséhez részletes geodéziai felmérésre van szükség, majd a kiviteli terveknek tereprendezési terveket is tartalmazniuk kell, hogy a kivitelezés során is egyértelműek legyenek a terepszintek.

Fontos probléma még a zöldfelületek és egyéb felületek egymástól való elhatárolása, mely jelenleg még mindig több helyen rosszul megoldott. Ezeket is helyszínenként egyedileg kell megtervezni és kivitelezésük során rendkívül

figyelmesen eljárni. A csapadékszegénység miatt esetenként a burkolatok vizét is rá lehet vezetni a zöldfelületekre azok vízpótlására, de csak megfelelő arányban. Természetesen emellett mindegyik zöldterületet és intenzívebb zöldfelületet öntözőhálózattal kell ellátni.

A fenti elv csak néhány a sok közül, melyeket a tervezés és kivitelezés során érdemes megtartani. Ezért annak érdekében, hogy ezentúl a településképhez méltó zöldterületek ill. zöldfelületek alakuljanak ki, ezen közterületi zöldek tervezésére szakirányú végzettségű – táj- és kertépítész – mérnököt kell megbízni, ill. a kivitelezési munkákat ugyanilyen jogosultságú kivitelező céggel ill. ilyen jogosultággal nem bíró – de ezirányú gyakorlattal rendelkező – cég esetén táj- és kertépítész mérnök művezetésével vagy műszaki ellenőrsége mellett kell végeztetni.

3.5.3 Közterületek zöldfelületei

Fasorok, fásított parkolók

Az utcákról általánosan elmondható, hogy

- a fákon kívül egyéb zöldfelület létesítésére nincs elég hely
- a törzseik körüli talajfelület méretét és alakját egységesen kell kialakítani a reális legnagyobb felülettel
- fajaikat legalább tömbszakaszonként egységesíteni kell a - részletes vizsgálattal megalapozott - optimális faj kiválasztásával
- rendszeres és szakszerű fenntartással kell biztosítani a fasorok létesítése utáni további létüket is

A törzs körüli talajfelület rendezése során

- el kell dönteni, hogy mekkora burkolatlan felület maradhat a törzsek körül úgy, hogy az ne akadályozza a járdán való haladást (a járdán szgk. parkolás nincs, de nem is szükséges)
- (A fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Kormányrendelet előírja, hogy „Közterület burkolatának építésénél és -felújításánál a fás szárú növény töve körül legalább 2,25 m^2 víz- és légáteresztő felületet kell hagyni.") ill. más helyzetben a fa törzse a burkolat széléhez nem lehet 1 m-nél közelebb
- a burkolatlan felület milyen alakú legyen (négyszögletes, kör alakú, esetleg sávos vagy egyéb)
- a burkolatlan felület milyen módon lesz megvédve (pl. kiemelt szegély, korlát, faverem rács stb.) a külső hatásoktól (letaposás, kiszáradás, porozódás, elhordás stb.) vagy milyen növényzettel lesz fedve (alacsony talajtakaró, magasabb fedőcserje vagy egyéb)
- a meglévő talajt legalább 50 cm mélységben ki kell cserélni
- a burkolat és a talajfelület határát szegélyezni kell
- a terepet úgy kell rendezni, hogy a talajt öntözni lehessen ill. a csapadékvíz egy része is jó lenne, ha oda kerülne (ez utóbbi persze csak a burkolt felület felújítása esetén lehetséges)
- új fatelepítés esetén – öntözési céllal - célszerű ledugózható dréncsövet helyezni a gyökérzónába (ez természetesen meglévő fáknál már nem lehetséges)

A legalább utcaszakaszonként (tömbönként) egységes fasor-felújítás vagy fasor-telepítés kialakításához az alábbiakra van szükség:

- egyedenkénti fafelmérés fajra/fajtára, állapotra és méretre vonatkozóan
- közműnyomvonalak feltárása annak meghatározása céljából, hogy mely sávokba nem kerülhet fasor
- ingatlanok megközelítésének felmérése az egységes tőtávolság (vagy esetleg a zöldsávok) megszakítási helyeinek meghatározása és minimalizálása céljából
- a részletes fafelmérés eredménye alapján a kivágandó faegyedek és a telepítendő fafaj/fajta és méret meghatározása
- az ingatlanbejáratok minimalizálása és biztosítása után a telepítési helyek pontos meghatározása és a fák szakszerű elültetése
- a fasorok szakszerű és rendszeres fenntartása.

Vegyes használatú, díszburkolatos utak

Ilyen jellegűek az Ébner György köz, a leendő Zichy korzó, ill. a Köz tér és a Zichy-major előtt és mögött kialakítandó közterületek, melyeknél a szokásos módú elválasztott gépjármű és gyalogos sávok reálisan nem valósíthatók meg.

Jelentős átmenő forgalmat ugyanis ezek az „utcák" nem fognak lebonyolítani, inkább célforgalomra veszik azokat igénybe. Ugyanakkor biztosítani kell mind a gépkocsi, mind a gyalogos kiszolgálást is az épületekhez. Ennek megoldására született a vegyes használatú javaslat, mellyel a szükséges parkolási, kiszolgálási, közlekedési igény is biztosítható.
A szűk lehetőségek miatt ezért itt sem zöldsáv, sem jelentősebb fásítás nem valósítható meg. Ezzel szemben viszont javasoljuk a díszburkolatokon azokkal megegyező esztétikájú kiemelt növénykazetták, dézsák elhelyezését, melyekbe – méretüktől függően – kisebb-nagyobb fásszárú, vegyes fajú és habitusú növényzet telepítése lehetséges, ezzel csökkentve az épületek közé „szorult" burkolatok élettelenségét, javítva mikrokörnyezetének klímáját. Az így telepített növényzet talaját fakéreggel kell takarni, mind esztétikai, mind csapadékmegtartási okokból.

Templom tér városközpont – rehabilitációs tanulmányterv

A város távlati közterület-fejlesztéshez kapcsolódóan az Egyed és Partner Építészirodát bízta meg a *Templom tér – Mindszenthy tér – Esze Tamás utca közterületek fejlesztési tanulmányterv*ének elkészítésével, mely terv javaslatait veszi át a szabályozási terv az alábbiak szerint: (kivonat a tervből)

„A közterületek átépítésével a terület zöldfelületei is jelentősen átalakulnak.
A Templom tér páros és páratlan oldalát egységes térburkolat kapcsolja össze. Az északi oldalon a parkolók helyett épülő lépcsős térburkolatot zöld szigetek tagolják. Szerepük: a megőrzendő fák gyökérzetének megóvása módosított térszintek megvalósítását követően is, valamint a térburkolat tagolása, lazítása. Az átépítéssel lehetőség nyílik az elöregedett fák kivágására (tamariskák), a terület kitisztítására. A parképítést megelőzően az idős nyárak állapotát műszeres vizsgálattal kell felmérni, s az eredmény függvényében a balesetveszélyes példányokat lecserélni városstűrő, nagy díszértékű lombhullató fákra.
Az Esze Tamás utca átépítésével mindkét oldalon a meglévő fák körül zöldszigetek készülnek a fasorok megőrzésére.
A Mindszenty téren az értékes idős és fiatal gesztenyék jelentős része megmarad, fakivágásra a rendezvényterület kialakítása érdekében van szükség. A jelenleg mértani elrendezésű – több helyen kitaposott - zöldsávok, szigetek helyett foltszerű, a gyalogos forgalomhoz és térhasználathoz jobban illeszkedő, oldott elrendezésű felületek készülnek. A zöldfelületek keretezése lehetőség ülőszigetek képzésére, a felületek kiemelésével az áttaposás megelőzésére.
A Templom melletti felület kialakítása során a zöldfelületek átalakítása javasolt. A színpad és a kivetítő nézőterén a 10 éve ültetett fákat ki kell vágni. A Templom oldalkertje átépülhetne részben a közhasználatú tér részeként, a jelenlegi kert szélességének csökkenésével. A Templom melletti teret támfal, rézsű, új zöldsáv választaná el a közösségi tértől, melyben fasor, egységes virágfelületek, pihenőhelyek létesülhetnek. A Templom kertjének átépítése (országos védettségű műemlék kertje) építési engedélyköteles, a teljes telekre vonatkozóan. Az építést követően a tradicionális budaörsi virágszőnyeg zavartalanul megvalósítható.
Templom főbejárata előtt összefüggő tér, és lelépcsőzéssel attraktív gyalogos átvezetés készül. A zöldfelületek csökkennek, de az értékes fák megtarthatók, önálló zöld szigetekben. Egy örökzöld kivágása szükséges, a lépcső használhatósága érdekében. A templom előtere alkalmas a burkolt felületbe kontrasztként látványos virágültetésre.
A tervezési terület keleti oldalán a Bokréta köz felől jelentős fejlesztés készül. A tervezett mélygarázs és rámpa megvalósítása, a terasz és burkolatépítés a meglévő parkoló és a zöldfelületek teljes átépítését jelenti. A megszűnő felszíni parkoló új egybefüggő rendezvény tér kiépítésére ad lehetőséget. A garázs építéséhez fakivágás és átültetés, a Templom tér 1-8. számú házak megközelítő útjának kiépítéséhez fakivágás szükséges. A garázsépítés megkezdése előtt a meglévő fák átültetendők más területre, amennyiben a megvalósítás reális közelségbe kerül. Nagyobb időtávlatban a fák kivágandók, és pótlandók a helyi előírások alapján. Fák telepítése a garázs födémen nem lehetséges, így ott dézsás növényzet telepítendő. A területre jó rálátás nyílik, különösen Budapest felől érkező irányból, így a növényalkalmazást ennek ismeretében kell megtervezni. Az útpálya mellett zöldsáv és virágszigetek határolják a teret. A jelenlegi parkban álló „Boldog asszony anyánk" emlékkő visszahelyezhető a térburkolatba egy virágszigetbe.
A Bokréta köz felőli mélygarázs födémén, valamint a Tűzoltószertár kávézó teraszai mellett játszóhelyek épülnek, elsősorban urbánus, térplasztikának is megfelelő alkotásokból.
A terület előkészítéséhez egészségi állapot alapján 9 db fa kivágandó. Építés miatt 9 db örökzöld és 10 db fa kivágására van szükség.
Növénytelepítés során szabadföldbe 10 db előnevelt, lombhullató sorfa telepítendő, s a garázs felszínén további 13 db dézsás fa kerül elhelyezésre. A tervezett zöld szigetek alacsony növekedésű örökzöld és lobhullató cserjékkel ültetendők be. A hangsúlyos pontokon intenzív virágkiültetés készül.

A zöldfelületek mennyisége csökken, de a tervezett zöldfelületek karakteres, attraktív részei lesznek az épülő új Templom téri városközpontnak."

Köz tér – pihenőkert

A Köz tér funkciója jelenleg is pihenőkert, és a tervezett beépítési javaslat is ezt támogatja. Méretéből és elhelyezkedéséből adódóan nem is igen lenne alkalmas többféle kerti funkció betöltésére.

A téren keresztül jelentős átmenő-forgalom a későbbiekben sem várható, így biztosított annak viszonylagos nyugalma. A környező lakóépületek zavartalanságának biztosítása érdekében viszont nem javasolható a játszókerti használat. Szerencsére nincs is rá igény, miután a tervezési területen lévő 1 db, ill. a terület mellett található másik játszótér (Clementis László utcai) bőven kielégíti az igényeket.

A tér esztétikusabbá tételére a gépjármű forgalom csak egyirányú szabályozását, a burkolatok egységesítését és szegélyezését, egységes kertberendezési tárgyak elhelyezését és változatos, jó minőségű növénykiültetést kell megvalósítani. Ennek egy részét az elmúlt években már elvégezték, a későbbiekben már „csak" a védelemről és a fenntartásról kell gondoskodni.

Stefánia utca – Dózsa György utca – játszókert

A játszótér határait a Szabályozási terven ábrázolt övezethatára adja, melyen belül a játszótér ma is le van kerítve, mely megfelelően választja el a közlekedési területet (úttest, /zöldsáv/, járda) a zöldfelülettől.

A játszótéri funkciókat tisztázni javasoljuk, vagyis azt, hogy a jelen területen leginkább milyen korosztálynak adjanak helyet. Tervezői javaslat, hogy ennek meghatározásakor vegyék figyelembe a másik – bár nem a tervezési területen lévő, de közvetlen amelletti – játszótér hasonló igényeit, és lehetőség szerint az egyik téren az egyik korosztály játékigényét, a másik téren a másik korosztály igényét elégítsék ki. Figyelembe véve azt, hogy az iskola közelebb van a nem a tervezési területen lévő játszótérhez, ott lenne célszerűbb a kisebb korosztály (0-14 év), és a tervezési területi játszótéren pedig az idősebb korosztály (14-18 év) játékigényét kielégíteni.

A játszótér „védelmét" a kerítés mellett mindegyik oldalon fasor ültetésével is javasoljuk erősíteni,. A növényültetést itt is igényesebb fajtákból és nagyobb változatossággal javasoljuk megvalósítani, természetesen ügyelve arra, hogy pl. sem mérgező, sem szúrós növények ne kerüljenek telepítésre.

3.5.4 Közforgalom előtt megnyitott területek zöldfelületei

Templomkert – dísz/pihenőkert

A templomkert a templomhoz tartozik, mind tulajdonjog, mind használat szempontjából. Ennek megfelelően el is van kerítve a szomszédos területektől.
A kert felújításra szorul. A nyugati oldalon lévő túl sok vadgesztenye fa gyakorlatilag az egész kertet leárnyékolja, ezáltal ellehetetlenítve a többi növényzet életét és a „térképzést". Ezért a fák egyedi vizsgálata után célszerű lenne dönteni azok ritkításáról és a zöldfelület egyéb – nem fa – növényzettel való változatossá tételéről. A fák ritkítása esetén a továbbiakban is ügyelni kell arra, hogy a vadgesztenyék lehullott lombját a kertből eltakarítsák, mert a levelek allelopátiásak, ezért ha a helyszínen maradnak, lassan elpusztítják az egyéb növényzetet.
Tervezői ajánlás, a kert legalább részben közcélú felhasználásának biztosítása, hasonlóképpen, mint ahogy a templomba is bárki bemehet, de mégis csak egy „válogatott" szűkebb réteg látogatja. Ide is szabad bejárást kéne engedni, elsődleges célként pihenő jelleggel. Ezt elsősorban a templomtól K-re eső kertrészre értjük, melynek a köztérhez való közvetlen hozzákapcsolása lenne szükséges. Ezt azért is látjuk reálisnak, mert ez a rész igényel sürgősebb felújítást mind növényzet, mind burkolatok tekintetében. Jó lenne az egyház és az önkormányzat együttműködése keretében végezni ezt.

Iskolakert

Az iskolakert természetesen csak korlátozottan közcélú. Ez azt jelenti, hogy a nagyközönség számára is nyitott, de csak bizonyos feltételekkel (be van kerítve, tanítási idő alatt csak iskolások használhatják, csak az iskola erkölcsével összeférő személyek és rendezvényekre használhatják stb).
Várható az oktatási funkció megmaradása ill. egyéb kulturális jellegű intézményi felhasználás. Ennek fejlesztésére a

Farkasréti út felé több ingatlan megvásárolt az önkormányzat, melyen F+1 szintes épületet és garázsszinten parkolást kíván megvalósítani. Az ingatlanok épületeken kívül fennmaradó részeit lehetőleg bontható és újrarakható díszburkolattal és intenzív növényesítéssel kell ellátni. A lakóterületektől való vizuális és pszichés elhatárolás érdekében a telekhatárok mentén egységes fasort javasolt telepíteni.

Zichy-major – belső udvar, elő- és „hátsó”kert

A Zichy-major zöldfelülete két részre tagolódik, belső és külső kertre. A belső kert gyakorlatilag egy négyzetes udvar az azt körülvevő épületszárnyakkal. Kialakítását, burkolt és növényesített felületeit nagyban befolyásolja a körülölelő épület funkciója és igényei. Szükség esetén a belső udvar le is fedhető.
A külső elő- és hátsókert (Clemetis L. ill. Stefánia utca felé) olyan, mintha közterület lenne, bár a major ingatlanaihoz tartozik. Kialakítása leginkább, mint egy kisebb, közterületi pihenőkert, néhány paddal, asztalok, változatos cserjék, talajtakarók, attól függően, hogy az épületek kifelé néző helyiségei milyen funkciókat kapnak. Várhatóan jelentős mennyiségű parkolóhelyet is el kell helyezni benne.

A volt postaépület kertje

A volt postaépületben megvalósuló közösségi, művelődési-kulturális célú fejlesztéshez kapcsolódóan az ingatlan nem beépített területeinek fejlesztése is indokolt. A jelenlegi beépítés a telket két részre osztja, a keleti részen a Clementis L. utca gyalogos felületeihez kapcsolódó kialakítás lehetséges, közösségi burkolt és zöldfelületek vegyes kialakításával, illetve ezen a területrészen alakíthatók ki a létesítményt kiszolgáló felszíni parkolók, és/vagy a terepszint alatti parkoló megközelítését szolgáló rámpák. A telek nyugat része az Ébner György köz gyalogos korzójához csatlakozik ezen gyalogos díszburkolat kialakítása javasolt.

3.5.5 Nem közterületi zöldfelületek, magán kertek

A terület talán legjelentősebb, összefüggő kondicionáló zöldfelületei a lakó és vegyes rendeltetésű épületek telkein a nem beépített felületeken kialakuló, sok esetben összefüggő felületek, melyek ma jellemzően alulhasznosított, ápolatlan hátsókertek, ezért törekedni kell azok minél színvonalasabb, városképileg kedvezőbb, nagy lombkorona-borítottságú kialakítására.

4. Közlekedés

4.1 Vizsgálat

4.1.1 Közúthálózat - forgalomtechnika

A tervezési terület Budaörsön a város központjában fekszik az 1 sz. főközlekedési út két oldalán a Nefelejcs utcától a Clementis László utcáig. A tervezési területet a Dózsa György utca, a Stefánia utca, a Nefelejcs utca, a Farkasréti út, a Bokréta köz és a Clementis László utca határolja.

Az 1 sz. főközlekedési út Észak-dél irányba szeli ketté a történelmi városközpontot illetve Templom teret.
A terület országos és fővárosi főúthálózati kapcsolatát a 1.sz. főút biztosítja. A Templom tér és környéke Budaörs tradícionális központja. Az 1. sz. főút elsőrendű városi főút. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, a Templom téren, 27,80-43,55 m között változik.
A tervezési terület forgalmi állapotát döntően az átmenő 1 számú főközlekedési út forgalma határozza meg.
Az 1 sz. útnak a Clementis László utcai csatlakozásánál körforgalmú csomópont található, melybe a Bokréta köz – Szakály Mátyás utca vonala köt be szintén körforgalmú csomóponttal. Az Ébner György köz templommal szembeni csatlakozásánál kijelölt gyalogos átkelőhely található jelzőlámpás forgalomirányítással, amely a főutat keresztezi. Az átkelőhely, a gyalogosok bejelentkezésével van vezérelve. Az útcsatlakozásnál csak jobbra kisíves kapcsolat biztosított.

A Templom tér északi oldalán lévő egyirányú szervizút felől (melyen parkoló sor van felfűzve) szintén csak a jobbra kisíves kapcsolat biztosított. A Stefánia utcai csatlakozásnál a főúton szintén csak az egyenes és jobbra kisíves kapcsolat megengedett. Az 1 sz. főút tervezési területen belül a mellékirányokból a kanyarodások korlátozottak, de körforgalmak kihasználásával valamennyi forgalmi kapcsolat biztosítható. Az 1. sz. főút városközponti szakaszának mindkét oldalán szakaszosan szegéllyel párhuzamos felállással parkolósáv található, amelyet félig kiemelve "K" szegély választ el az útpályától.
Az út északi oldalán lévő egyirányú szervizút útpályájának szélessége 3,60 m, a mellette lévő ferde felállású parkoló mélysége 5,00 m. Az útburkolatok aszfalt burkolattal épültek ki. A járdák térkő burkolatúak.

A Clementis László út gyűjtőút, amely a Dózsa György utca-Stefánia utca vonalán át nyugati irányban a Baross utcához kapcsolódik.
Az út burkolata irányonként egy forgalmi sáv szélességű, az aszfalt burkolatú útpálya szélessége 5,80-6,20 m között változik. Az útpálya mindkét oldalán térkő burkolatú járda húzódik, változó szélességű zöldsávokkal kisérve, az útpályára merőleges felállással aszfaltburkolatú parkolók találhatók. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 19,95-43,55 m között változik.

A Dózsa György utca gyűjtőút, amely a Clementis László út vonalát köti össze a Stefánia utca-Baross utca vonalával. Az út burkolata irányonként egy forgalmi sáv szélességű, az útpálya szélessége 6,90 m, aszfalt burkolatú. Az útpálya északi oldalán térkő burkolatú járda, a déli oldalán aszfaltburkolatú járda húzódik, változó szélességű zöldsávokkal kisérve. Az út déli oldalán a zöldsávban burkolatlan, de kijelölt szegéllyel párhuzamos parkoló található. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 14,60-16,25 m között változik.

A Stefánia utca szintén gyűjtőút a Dózsa György utca-Baross utca közötti szakaszán. Az útpálya nyugati oldalán a Baross utca vonaláig nyílt burkolt árok húzódik. Az irányonként egy forgalmi sáv szélességű aszfaltburkolatú útpálya szélessége 6,00-6,50 m között változik. Az út mindkét oldalán a Baross utcáig a változó szélességű zöldsávban aszfalt burkolatú járda található. Az út szabályozási szélessége a Baross utcáig 13,70-32,80, a Baross utcától északra 11,30-14,70 között változik. Ez utóbbi szakaszon a járdák térkő burkolatúak. A Stefánia utcában a Dózsa György úti csatlakozástól északi irányban 5 tonna össztömeg súlykorlátozás van érvényben.

A Nefelejcs utca szintén gyűjtőút, amely a Templom téren az 1. sz. főútra a Stefánia utcai csomópontban köt be. Az utca északi irányban a Kossuth Lajos utca-Farkasréti út vonalához kapcsolódik, amelyek szintén gyűjtőutak. Az aszfaltburkolatú útpálya szélessége 5,80-6,00 m között változik. Az út keleti oldalát térkő burkolatú járda kíséri, nyugati oldalán zöldsáv és aszfaltburkolatú járda található, melyben szakaszosan az útpályára merőleges felállással aszfaltburkolatú parkolók találhatók 5,00 m mélységgel. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 12,95-21,45 m között változik.

A Farkasréti út gyűjtőút, amely nyugati irányban a Nefelejcs utcához kapcsolódik, annak Kossuth Lajos utcai csomópontjánál. Keleti irányban a Farkasréti út a Bokréta köz és Tátra utca közötti szakaszán a Nefelejcs utca felé egyirányú, így az ellentétes forgalmi irány a Bokréta köz-Szakály Mátyás utca vonalán biztosított.
A Farkasréti út déli oldalán található kiépített járda, amely aszfalt burkolatú. Az útpálya mindkét oldalát zöldsáv kíséri. A Farkasréti út Nefelejcs utca – Bokréta utca közötti szakaszának északi oldalán a zöldsávban gyephézagos beton burkolatú parkolósáv található. A déli oldalon a 4. sz. ingatlan előtt rövid idejű parkolásra igénybe vehető szegéllyel párhuzamos parkoló található. A Farkasréti út pályája aszfalt burkolatú, amely átlag 5,90 m széles, az útpálya déli oldalán csésze szelvényű beton folyóka található. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 14,70-16,65 m között változik.

A Bokréta köz a Farkasréti út egyirányú szakasza miatt annak keleti irányú forgalmát hivatott levezetni az Esze Tamás utca-Szakály Mátyás utca csomópontjában található körforgalmú csomóponton keresztül, részben a Clementis László út-Budapesti út-Templom tér körforgalmú csomópontja felé, részben a Szakály Mátyás utca-Tátra utca vonalán át a Farkasréti út irányába.
A Bokréta köz az Esze Tamás utca-Szakály Mátyás utca csomópont felé egyirányú. Az útpálya szélessége 3,00 m, amely aszfaltburkolatú. Az út nyugati oldalán aszfalt burkolatú járda húzódik, helyenként zöldsávval kísérve, az átellenes oldalon változó szélességű zöldsáv található. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 5,00-11,05 m között változik.

Az Esze Tamás utca a Bokréta köz-Szakály Mátyás utca körforgalmú csomópontjához kapcsolódik. Az utca a közforgalom elől el van zárva. Az útra csak engedéllyel lehet behajtani. Az engedély nélküli behajtást fix oszlopok beépítésével akadályozták meg. Az engedélyhez kötött behajtás biztosítására a körforgalmú csomópontnál a fix forgalomterelő oszlopok mellett három darab burkolatba süllyeszthető, távirányítású oszlopot helyeztek el. Az Esze Tamás utca nyugati irányban a Mindszenty térbe csatlakozik, amelynek csak gyalogos kapcsolta van a Templom tér, illetve a Nefelejcs utca felé.
Az utcában a burkolt felületek térkő burkolatúak. A középső széles sétány mentén két oldalt zöldsáv, az épületek mentén keskeny gyalogos sáv található.

Az Ebner György köz a Templom teret és a Clementis László utcát köti össze a Templom tértől délre fekvő tömböt átszelve. Az Ebner György köz lakóutcaként üzemel, lakó-pihenő övezetnek van kijelölve. A Templom tér felé eső részén a járdák és az útpálya térkő burkolatú. További folytatása aszfalt burkolatú. A Templom térrel párhuzamos szakaszán a 6,00 m széles útpálya mellett, arra merőleges parkolósáv található. Az utca a Clementis László utcára köt ki keleti irányban. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 4,15-10,60 m között változik.

A Köz tér a Clementis utcáról nyílik a Tavasz és a Nyár utca közötti szakaszon. A belső tér - ugyan nem kijelölve, de - körforgalmú elrendezésben üzemel. Az aszfalt burkolatú úrpálya átlagos szélessége 3,00 m, a körpálya belső sugara kb. 10,00 m. Az utca lakóutcaként üzemel.
A tér szélessége a 40,0-41,5 m között változik.

Az Arany János utca lakóutcaként üzemel. Az Arany János utca a Nyár utca vonalában nyílik a Clementis László utcáról és nyugati irányban a Stefánia utcára köt ki néhány méterre délre a Baross utcai csomóponttól. Az utca déli ága a Stefánia utca keleti oldalán lévő játszótér mentén a Dózsa György utcára köt ki.
Az utcában 3 tonna össztömeg súlykorlátozás és 2,20 méteres szélesség korlátozás van érvényben. Az utca lényegében egy forgalmi sávos útként üzemel. Az útpálya átlagos szélessége 3,0 m. Az út szabályozási szélessége a tervezési területen, 14,70-16,65 m között változik.
Az utcák általános keresztmetszeti elrendezését a keresztszelvények mutatják be.

4.1.2 Jelenlegi tömegközlekedési ellátottság

A tervezési területet a VOLÁN, a HOMM Szolgáltató Kft. és a BKK Zrt autóbusz viszonylatai érintik.
A területet két irányban érintik a Volánbusz és a BKK járatai. A BKK 40, 88, 140, 140A és 240E jelzésű járatának az M4 metró 2014. március 28-i üzembe helyezése óta, a térségben a Templom téren van megállóhelye.
A területet szolgálják ki még a 288 és 289 jelzésű autóbusz viszonylatok, a tervezési térségben a Kossuth Lajos utca – Nefelejcs utca –Szabadság út – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca vonalán közlekednek.
A Volánbusz 767. számú járata, amely Budapest Kelenföldi pu. – Biatorbágy – Etyek között közlekedik, a tervezési területen áthaladva a Templom téren van megállóhelye. A tömegközlekedési hálózatokat az átnézeti rajz tartalmazza.

4.1.3 Kerékpáros közlekedés

A tervezési területen belül jelenleg kijelölt kerékpárút, gyalog és kerékpárút, kerékpáros nyom kijelölés, illetve nyitott kerékpársáv csak a Dél-Buda térségi kerékpárút budaörsi szakaszán található az Arany János utcát érintve. Itt az egyirányú útburkolaton forgalomtechnikai eszközökkel kerékpározásra kijelölt nyomvonalszakasz található.
A főváros közigazgatási határától a Baross utca-Árok utca keresztezéséig elkészült kerékpárút szakasz a Közép-magyarországi Operatív Program támogatásával létesült.

4.1.4 Parkolás

A tervezési területen belül közterületen a közlekedő utak mentén az útra merőleges, ferde, illetve párhuzamos felállással találhatók parkolóhelyek.
Így:

Templom téren a főút mentén 5+6=11 ph (szegéllyel párhuzamos parkolás)
Templom téren a főút északi oldalán a szervizúton 15+10+10=35 ph
(ferde és 45 fokos parkolás)
Nefelejcs utca mentén 16+4+6+10=36 ph (szegélyre merőleges és párhuzamos parkolás)
Farkasréti út mentén 8+12+4=24 ph (ebből rövid idejű parkoló max. 10 perc 4 ph)
(szegélyre merőleges, ferde és párhuzamos parkolás)
Ébner György köz 17 ph (szegélyre merőleges parkolás)
Clementis László utca 7+10+12+6=35 ph (szegélyre merőleges parkolás)
Dózsa György utca 5 ph (szegéllyel párhuzamos parkolás)
Stefánia utca 3+7+8+10+6=34 ph (szegélyre merőleges és párhuzamos parkolás)

4.2 Javaslat

4.2.1 Közúthálózat – forgalomtechnika

Magyarország I. rendű főúthálózata Budapestről, sugárirányban indul ki. Az 1. sz. főút Budapest XI. kerületéből, a Budaörsi útból kiágazva indul, és tart az országhatárig (Hegyeshalom). Az út forgalma az M1-M7 autópályák megépítésével csökkent, a forgalom nagysága azonban Budaörs belterületén igen jelentős. Habár jelentős részét a belső, budaörsi gépjárműforgalom adja, az átmenő forgalom is számottevő.
Az 1 számú főút úthálózati elemként való megtartásának igénye miatt az elsőrendű főút érintett szakaszának kiváltásával egyidejűleg az út alacsonyabb úthálózati kategóriába sorolása szükséges. Az 1. sz. főút belterületen átmenő szakaszának kiváltása nem lehetséges, ebből következően két módon valósítható meg, vagy egy új úthálózati kapcsolat kiépítésével, vagy a főút indítási pontjának módosítása javasolható a folyamatban lévő TRT felülvizsgálatban javasoltaknak megfelelően. (Az 1. sz. főút új kezdőpontját a 8+740 kmsz-ben lévő és a 8102. j. (Nagytétény-Budakeszi) ök. úttal alkotott jelzőlámpás csomópontjánál célszerű kijelölni. A 81101 j. bekötő út (Károly király út) új kezdőpontját a 0+720 kmsz-ben lévő, Csata utcai jelzőlámpás csomópontnál javasolt kijelölni.) A főutak kezdőpontját a közutak igazgatásáról szóló 19/1994.(V.31.) KHVM rendelet rögzíti, megváltoztatásához annak módosítása is szükséges.

Az 1. sz. főút jelentős forgalmat bonyolít le, hiszen az M1-M7 autópályával három haránt irányú közúti kapcsolaton keresztül van összeköttetése. Budapest felől haladva nyugati irányban az első a Károly király úti, a második a Sport utcai, a harmadik Törökbálint területén, a 8102. jelű úti kapcsolat, mely Budaörs nyugati területeivel, illetve Budakeszivel és Törökbálinttal teremt összeköttetést.
Az 1. sz. főút bonyolítja le a Budaörssel határos területekre irányuló közúti forgalmon kívül a településen belüli kelet – nyugati irányú forgalmat. Ez az útvonal egyben a közforgalmú közlekedés legfontosabb útvonala is.

A fejlesztési tervekben a tágabb térség egyes javasolt új hálózati elemei az 1. sz. főút tehermentesítését szolgálják.
Ezt a fejlesztési irányt szolgálja az 1. sz. főút tehermentesítésére javasolt új hálózati elemek kiépítése, melyet a településszerkezeti fejlesztési tervek tartalmaztak. Így az M1-M7autópálya északi oldalán a szerviz út teljes, és teljes értékű kiépítése az Egér úti csatlakozástól az Auchan körforgalmi csomópontjáig, továbbá a Baross utca folytatásának további kiépítése Baross utca – Bazsalikom utca nyomvonalon. A Baross utcából balra kanyarodó közúti felüljáró kiépítése az M1-M7 autópálya felett, valamint a Törökbálinti út kiépítése, amely azonban egyben a Farkasréti út hálózati szerepének növelésével jár együtt.
A tehermentesítő elemek teljes értékű kiépítéséig azonban javasolható fokozatos forgalomcsillapító intézkedések bevezetése. Ezt azonban részletes forgalmi vizsgálat kell, hogy megelőzze, melyet legalább az 1. sz. főút a Károly király út és a Clementis László utca közötti szakaszra kell majd elvégeztetni. A forgalmi vizsgálatok eredménye alapján lehet majd fokozatosan forgalomcsillapítási intézkedéseket bevezetni. Az 1. sz. főút belterületi szakasza a tervezési területen a Templom téren halad át, mellyel kettévágja, térben szétválasztja a hagyományos központ területét. A javaslatok készítése során elsődleges feladatnak tekintettük a főút által szétválasztott területrészek minél szorosabb összefűzését, a területrészek között a gyalogos kapcsolatok erősítését. Ennek első kezdeti lépése lényegében megtörtént, hiszen a körforgalmú csomópontok kiépítése jelentősebb sebesség csökkentést eredményezett a csomópontok térségében, melyet az út további szakaszára is célszerű lenne kiterjeszteni – természetesen szigorú kamerás ellenőrző rendszer egyidejű kiépítésével. A forgalom sebességének csökkentése teret és lehetőséget nyit az út által elválasztott területek között a szorosabb kapcsolatok fokozatos kialakítására, a gyalogos kapcsolatok bővítésére.

Megvalósítható a végső cél, mely az 1 sz. főút forgalmát a tehermentesítő elemek kiépítése után korlátozhatja. A forgalomcsillapítás elemeként a Templom tér teljes területén díszburkolat létesülhet, melyet a Nefelejcs utca csatlakozásától a körforgalom becsatlakozó szakaszáig valósulhat meg a 2x1 forgalmi sáv szintbeemelésével.
A tervezési terület keleti oldalán az 1. sz. főút körforgalom melletti szakaszán jelentős fejlesztés történik. A tervezett mélygarázs és rámpa kialakítása a díszburkolat-építés és meglévő zöldfelületek teljes átépítését jelenti. A megszűnő felszíni parkoló új egybefüggő parkfelület kiépítésére ad lehetőséget, színvonalas előtereként az új funkcióknak. A lehajtó építéséhez az autóbusz megállót át kell helyezni. A Kávézóteraszok mellett a Szakály Mátyás utcai körforgalmú csomópontnál a zöldfelületek kapuzatként fogadják az Esze Tamás utcába érkezőket. Új arculatot kap a templommal szemközti térrész, a burkolat szintbeemelésével, a szegély menti parkolás megszűnésével összefüggő térburkolat épül vízfelülettel, szökőkúttal. A meglévő fák két összefüggő zöldsávba kerülnek, melyek a gyalogosokat az átkelőhely felé irányítják. A forgalomcsökkentés érdekében javasoljuk a teljes 1. sz. főúti szakaszon 30 km/ó sebességcsökkentés bevezetését. A Templom téri díszburkolati szakaszon az átmenő forgalomkorlátozás érdekében javasoljuk az autóbusz megállók megtartásával az autóbuszöblök megszüntetését, így az út átbocsájtó képessége csökken, mely a szabályozási terv javaslatában szerepel.

A főút által kettévágott északi és déli területrész közötti közlekedési kapcsolatok helyreállítását szolgálja az új észak-déli gyalogostengely kialakítása a Mindszenty tér mint meglévő közösségi központ és annak ellenpontjaként a Zichy major területén a javasolt kulturális központ összekapcsolása a Clementis utca gyalogos felületének fejlesztésével.

A Farkasréti út - Nefelejcs utca és a Farkasréti út - Naphegy utca - Bokréta utca csomópontjában új körforgalmú csomópontok épülnek ki. (tervek elkészültek)

4.2.2 Közforgalmú közlekedés

A tömegközlekedési hálózat jelenlegi rendszere kielégítőnek tekinthető, köszönhetően a 2010-ben bevezetett módosításoknak is (288-289 viszonylat vonalvezetése). A tervezési területet a VOLÁN, a HOMM Szolgáltató Kft és a BKK autóbusz viszonylatai érintik.

A BKK 40, 88, 140, 140A, 240 és 240E jelzésű BKK viszonylatnak hagyományosan a Móricz Zsigmond körtér, valamint a 4. metró üzembe helyezése óta Kelenföld, valamint Széll Kálmán tér és Budaörsi Lakótelep (vég)állomás között közlekedik, a Templom téren található megállóhellyel a tervezési területen.

A 288 és 289 jelzésű autóbusz viszonylata, szintén érinti és áthalad a tervezési területen. A 288 jelzésű autóbusz viszonylat a Budaörsi Lakótelep és Kamaraerdő (Iglói köz), míg a 289 jelzésű járat a Budaörsi Lakótelep és Ötvös utcai végállomások között közlekedik. A viszonylatok a tervezési térségben a Kossuth Lajos utca – Nefelejcs utca – Szabadság út – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca vonalán közlekednek. Megállóhelyeik a térségben az Ötvös utca, illetve a Kamaraerdő felé haladva az Egészségügyi központnál, a Templom téren, az Arany János utcánál és a Stefánia utcánál (Dózsa György utcai csomópontnál) találhatók. Az ellentétes irányban a megállóhelyek a Stefánia utcánál, a Templom téren és a Nefelejcs utcánál (Kossuth Lajos utcai csomópont) találhatók.

Indokolt lehet a tervezett fejlesztésekkel összhangban felülvizsgálni és pótolni mindkét járatnál déli irányból a Templom tér felé haladva a ma hiányzó Arany János utcai megállóhelyet.
További esetleges módosítások a terület beépítésével összhangban még igény szerint felmerülhetnek, azonban ezek talán elsősorban menetrendi és esetleg megállóhely kiosztás kérdésének tekinthetők a későbbiekben.

4.2.3 Kerékpáros közlekedés

A korábbi fejlesztési terv (Budaörs Településszerkezeti Terv felülvizsgálata – Váti Kft) tartalmazza a tervezési területet is érintő, az egész települést hosszanti irányban feltáró kerékpáros útvonal kijelölését. A javasolt nyomvonal Budaörs keleti határától az Alsóhatár utca – Kertész utca – Ősz utca – Tavasz utca – Arany János utca – Baross utca – Bazsarózsa utca – Rézvirág utca – Bimbó utca – Virág utca – Szabadság út – Gyár utca (8105 jelű út) vonalán vezet át. A nyomvonal a tervezési területet az Arany János utca vonalán érinti, mint meglévő közúton vezetett nyomvonal.

Észak – déli irányban a Stefánia utca – Nefelejcs utca vonalán, meglévő közúton vezetett nyomvonalat javasoltak, amely a temetőhöz vezet, és amely keleti irányba a Farkasréti úton folytatódik.

Az Arany János utcánál, a Stefánia utca – Nefelejcs utca – Farkasréti út vonalán, a közúton vezető nyomvonalnál a beépítettség és a közterületek adottságait (parkolás, zöldsáv, járdák keskeny volta) figyelembe véve a kerékpáros közlekedés elősegítése érdekében „kerékpáros nyom” kijelölése javasolható, mint reálisan megvalósítható megoldás. (A legutóbbi KRESZ módosításban kerékpáros forgalmat elősegítő, annak biztonságát szolgáló forgalomtechnikai megoldás.) Az Arany János utca egy szakaszán, a Stefánia utca Baross utca és Templom tér közötti szakaszán, valamint a Farkasréti útnál a Bokréta köz csatlakozásától keleti irányban az egyirányú forgalmi renddel szemben is indokolt, így a kerékpáros forgalom átvezetése, melyet közúti jelzőtáblával és burkolati jelekkel is értelemszerűen jelezni kell

4.2.4 Parkolás

Az újonnan létesülő, vagy megújuló beruházásokon kívül a további szükséges parkolóhelyek kialakítására az intenzív beépítés miatt mélygarázsban, valamint a tervezési terület határán, illetve a csatlakozó területeken van lehetőség. A magánszféra fejlesztéseinek előmozdítása érdekében - lehetőség szerint magántőke bevonásával - a 2020-ig terjedő időszakban több felszín alatti parkoló építése válik szükségessé, így:

- az Arany János utca tér bővülete alatt,
- a volt posta telkén belül, a Művelődési Központ kialakításához csatlakozóan, térszint alatt,
- a szakorvosi rendelőhöz kapcsolódóan, a ma is e célra használt szomszédos területen, felszínen kialakítva,
- szervezési feladatokat jelenthet a részben önkormányzati tulajdonú Szabadság út 2-6 alatti társasház sok férőhelyes mélygarázsa nappal kihasználatlan kapacitásának igénybevétele a hosszabb idejű parkolás számára.

A Templom tér- Bokréta köz melleti terület mellett a körforgalmú csomópont fölött az északi oldalon a közterület alatti mélygarázs kialakításra tett javaslatot a Templom tér rehabilitáció – tanulmánytarva, melyet az Egyed Építész Iroda készített. A garázs szintjei félszint emelkedésű egyenes rámpával vannak kialakítva. A garázs be- és kijárata a

Bokréta közből van kialakítva, gyalogos megközelítése a kávézóval egybeépített épületből lehetséges lifttel és lépcsővel. A garázs kapacitása max. 200 férőhely.

A beépítési javaslattal összhangban a meglévő közterületi parkolók megtartása mellett további térszíni, illetve térszín alatti parkolóhelyek kiépítését terveztük.

Az iskolák reggeli és délutáni időszakos forgalma gerjeszti a Templom tér és Esze Tamás utca környékén időnként megjelenő jelentősebb forgalmi, parkolási igényt, ezért javasoltuk az iskola fejlesztéséhez kapcsolódva a Farkasréti út felőli új közúti megközelítés megnyitását, ezzel részben tehermentesítve a belső területet. Az új beépítésnél térszint alatt szintenként 45 férőhelyes garázs kiépítését javasoltuk.

Az Ébner György köznél az új beépítéssel összhangban térszín alatt 60 férőhelyes garázs kiépítését javasoltuk, amely a Clementis László utca felől a szintkülönbségeket kihasználva a pince szintre süllyesztett gépjárművel járható közterületről lenne megközelíthető. A megközelítő út süllyesztésével a meglévő természetes szintkülönbségek kihasználásával a gépkocsi és gyalogos forgalom szintbeli elválasztásával a település központjában kialakítható egy egységes gyalogos tér.

Az egykori postaépület kulturális központtá alakításával és a Clementis László utca felöli kiszolgálással 21 férőhelyes felszíni parkoló kialakítását javasoltuk, mely parkoló lemezes kialakítással, dupla számú gépjármű elhelyezést tesz lehetővé.

A Zichy Major előtti tér rendezésével a Clementis László utca nyíltárok lefedésével 30 férőhelyes, a Köz tér környezetében összesen 9 férőhelyes, a Kürtös kalács ház térségében pedig 12 férőhelyes felszíni parkoló kiépítését javasoltuk.

A belváros fejlesztésénél a város, az önkormányzat által képviselt közcél egy elsősorban gyalogos zóna létrehozása, valamint cél a fentiek szerinti közösségi parkolás fejlesztése is.

5. Közművesítés

5.1 Vízellátás

A vízellátó hálózat üzemeltetője Budaörs egész területén a Fővárosi Vízművek ZRt. A terület vízellátása a közhálózatról megoldott, mely a Km-1 jelű helyszínrajzon került ábrázolásra.

A Budaörs alacsonyabb részeit, így a tervezési területet is ellátó, a Fővárosból nyugati irányban kiterjeszkedő vízellátási zóna az ún. 19.sz. Dayka Gábor zóna, melynek ellennyomó medencéje a XI. kerületi Dayka Gábor utcában épült. A budapesti medencecsoport mértékadó vízszintje 202, 00 m B.f.

A területen haladnak a Fővárosi Vízművek üzemeltetésében lévő töltő vezetékek.
Ezek a Naphegy- Farkasréti úton az NA 500 ac, a Nefelejcs utcában a 2 db NA 250 ac, a Budapesti, majd a Szabadság úton az NA 300 göv. és NA 200 göv., mely a Nefelejcs utca után NA 250 ac méretűre csökken és a Stefánia, majd a Vasvári úton az NA 300 ac vezetékek. Ezekben az utcákban ellátó vezetékek is vannak, melyek 80-150 méretűek, öv., ac., illetve KPE anyagúak. A Stefánia úton három párhuzamos víznyomócső van, melyből az ellátó vezeték NA 80 ac.

A területen a lakó és kereskedelmi övezetnek megfelelő vízellátás biztosított.

Javaslat:

A fejlesztéssel nagyobb víz és tüzivíz igény a Farkasréti út mentén tervezett művelődési intézmények fejlesztése révén várható.

Az utcák fejlesztésével, korszerű burkolatok és térburkolatok kialakításával párhuzamosan a vízellátó hálózat elavult elemeit fel kell újítani. A területen a Fővárosi Vízművek Zrt. fejlesztést nem tervez, ezért a szükséges korszerűsítéseket illetve hálózatbővítést a Beruházónak kell finanszírozni.

A tüzivíz ellátás szempontjából nem szabványos méretű NA 80-as ágvezetékeket át kell építeni.

A terület tűzcsapokkal lefedett. A felújítások során a föld alatti tűzcsapokat át kell építeni föld felettire.

A Farkasréti út környezetében a fejlesztés aktuális tüzivíz igényeknek megfelelően elosztóvezetéki hálózat bővítés (Na 150-es KPE vezeték építés) és többlet tüzcsap telepítés szükséges.

A Templom tér környezetében tervezett mélygarázs többlet tüzivízigénye miatt is földfeletti tűzcsapokat kell telepíteni, mely a meglevő elosztóvezetéki hálózatra telepíthető.

A mélygarázs belső tüzivíz igényének biztosítására a Szabadság úti víz alapvezetékről bekötővezetéket kell a garázs felé kiépíteni.

A mélygarázs helyén meglevő vízvezetéket ki kell váltani és a mélygarázs -1-es szintjén az északi oldalon kialakítandó közműalagútba kell helyezni.

Stefánia utcában az NA 80 ac. vezeték elbontása célszerű, azzal, hogy a bekötő vezetékek a mellette haladó NA 150 ac. vezetékre kerülnek átkötésre.

5.2 Szennyvíz elvezetés

Budaörs területén elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel. A szennyvíz csatorna közhálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft. a nyilvántartási adatokat rendelkezésünkre bocsátotta, melyet a helyszínrajzon feltüntettünk (Km-2 jelű melléklet).

A keletkező szennyvíz a Budaörs-Törökbálint közös szennyvíz telepre kerül.

A teljes terület hálózattal lefedett. A szennyvíz csatorna hálózat gravitációs rendszerű, kivéve a Budapesti út bal oldalán lévő nyomott rendszert.

A gravitációs csatornák NA 200-300 méretűek, 2,2-3,5 m mélységűek. A szolgáltató az erős infiltráció megakadályozása érdekében az ac. és beton anyagú csatornák cseréjét az útépítésekkel összhangban minden esetben előírja.

A Budapesi út egy szakaszán nyomott szennyvízelvezető rendszer üzemel.

A csatorna hálózat a várható lakó és kereskedelmi jellegű fejlesztést fogadni képes. A tisztító telep és a hálózat kapacitása megfelelő.

Javaslat:

A további burkolat fejlesztések során az akna fedlapok szintbe helyezése válhat szükségessé. Amennyiben süllyesztésre vagy 25 cm-nél nagyobb emelésre kerül sor, az akna felső tagot át kell építeni.

Az Ebner György köz tervezett lesüllyesztése indokolttá teheti a csatornák kiváltását is, ahol a magassági vezetés megvizsgálását követően esetleg átemelő beépítése válhat szükségessé a Clementis László út irányába.

A Templom tér környezetében tervezett mélygarázs helyén meglevő szennyvízcsatornát ki kell váltani, és a mélygarázs -1-es szintjén az északi és a keleti oldalon kialakítandó közműalagútba kell helyezni.

5.3 Csapadékvíz elvezetés

A város csapadékvizeinek elvezetése és az utcák víztelenítésére szolgáló árkok és csatornák az Önkormányzat tulajdonában és üzemeltetésében vannak.

A hálózatot az Önkormányzat adatai alapján a helyszínrajzon feltüntettük (Km-3 jelű mellékletben). A vízelvezető árkok és tetővizek befogadója az érintett területen a Naphegyi és a Frankhegyi árok.

Az utcák vízelvezetése zártszelvényű csatornákkal van megoldva, a vizsgált területen egyedül a Naphegyi árok Tavasz utca alatti szakasza burkolt nyílt árok.

Az érintett területen átfolyó Naphegyi árok vízgyűjtőterülete. A vízfolyás a Naphegy utca felöl szállítja a csapadékvizet, A Farkasréti utat Ø2,0m-es zártszelvénnyel keresztezve. Az árok a Bokréta közben jelenleg az útburkolaton vápás elvezetéssel halad tovább. Egy korábbi felmérés szerint a Szakály Mátyás utca alatt egy 3 m nyílású híd van, ennek alvízi szakaszától indul az 1,2m-es TUBISIDER köralakú zártszelvény,mely a tavasz utca alsó ágáig tart, innen burkolt nyílt szelvénnyel halad tovább. A vízfolyás a vizsgált területet elhagyva halad az M1-M7 autópálya keresztezésig. Az autópálya alatti átvezetése egy új építésű Ø 1,4m-es áteresszel történik, ezzel párhuzamosan működik a korábbi Ø90cm-es áteresz is. Az autópályát keresztezve a Naphegyi árok beköt a Spanyolréti árokba.

A vizsgált terület Ny-i oldalán halad a Frankhegyi árok, zárt szelvényben. A Frankhegyi árok a Kőhát utca felöl a Nefelejcs utcán keresztül szállítja a csapadékvizet. A Stefánia út mentén a Baross utcáig Ø 0,8m-es TUBOSIDER zárt szelvényben, attól lefele Törökbálinti út mentén burkolt nyílt árokban a Forrás utcáig, ahonnan jelenleg két ágon Ø80-as és Ø90-es nyílású csatornán halad az M1-M7 az autópálya alatti 3,0mx1.5 es téglalap szelvényű átvezetésig, a Baross utca – Forrás utca között „U" mederelemekkel kiépített mederszakasz következik. A Frankhegyi árok befogadója a Budaörsi mellékág, annak 1+925 km szelvényében.

Folyamatban levő fejlesztések:

A Törökbálinti utca alsó szakaszán (a jelen szabályozási terven kívüli területen) a vízlevezető kapacitás növelése érdekében párhuzamosan kiépítenő Ø90cm-es zártszelvényű szakasz épül az Önkormányzat beruházásában.

Javaslat:

Bokréta köznél jelenleg a vápás utca burkolatán folyik le a víz. Az Önkormányzat a Bokréta köz csapadékvíz elvezetésének megoldására tanulmányt készíttet.

A rendezéssel a lefolyási viszonyok kis mértékben változnak, a rendezett felületek miatt az összegyülekezési idő csökken. A befogadók - Budaörsi árok és a Hosszúréti patak - méretezésénél a teljes vízgyűjtő terület figyelembe vételével részletes vizsgálatot kell végezni. A térség biztonságos felszíni vízelvezetése érdekében a vízgyűjtőterüeten a vizek késleltetett levezetése a cél, - pl. ideiglenes záportározók létesítését - kell megoldani, és rendezni kell a Budaörsi árkot és a Hosszúréti patakot is.

A Templom tér környezetében tervezett mélygarázs helyén a csapadékvíz elvezetése a mélygarázs -1-es szintjén a keleti oldalon kialakítandó közműalagútban kialakított zárt csatornában oldható meg.

A Naphegyi árok Clementis utcai szakaszán a környezetrendezés részeként a Tavasz utca alsó ágától meglevő Ø1.2m-es zártszelvény alvízi oldalán mintegy 130 m hosszon Ø1.2m-es zártszelvénybe helyezését tervezik.

5.4 Gázellátás

A terület gázellátása a TIGÁZ ZRt kezelésében lévő középnyomású elosztó hálózatról biztosított. A TIGÁZ ZRt a területen fejlesztést nem tervez.

A nyomvonalat a szolgáltató rendelkezésünkre bocsátotta, melyet a helyszínrajzon (Km – 4 jelű rajzi mellékletben) feltüntettünk. A meglévő hálózat állapota megfelelő.

A meglévő vezetékek D63, D90 és D110 méretűek. A várható fejlesztést a meglévő elosztó hálózat ki tudja elégíteni.

Javaslat:

A Templom tér környezetében tervezett mélygarázs helyén meglevő gázvezetéket ki kell váltani, és a mélygarázs -1-es szintjén az északi és a keleti oldalon kialakítandó közműalagútba kell helyezni.

5.5 Villamosenergia ellátás

Budaörs villamos-energia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Nyrt. A települést ellátó hálózat kiépült, a villamos-energia ellátottság közel 100%-os.

A város villamos-energia ellátása egyrészt a település nyugati, külterületi részén, a Gyár utca és a 1. sz. főút által körbezárt területen, a 10340 hrsz.-ú telken található Budaörsi 120/20kV-os alállomásból, másrészt a Diósdi alállomásból kiinduló 20 kV-os középfeszültségű hálózati rendszerről történik. A Budaörsi alállomás megtáplálása a Solymár-Biatorbágy transzformátor alállomások között húzódó kétrendszerű 120 kV-os nagyfeszültségű távvezetékről történik. A Budaörsi alállomás a fejlesztések ellátásához megfelelő nagyságú többletkapacitással rendelkezik.

A 120 kV-os távvezeték Biatorbágy irányából éri el a település határát, majd a 1. sz. főút déli oldalán haladva, a 10300/5 hrsz.-ú teleknél keresztezi a főutat, és beköt a transzformátor alállomásba.

A település területét egyéb nagyfeszültségű hálózat nem érinti.

A város területén jelentkező energia igényeket bizonyos mértékig a meglévő hálózatok ki tudják elégíteni. Amennyiben nagyobb, koncentrált energia igény jelentkezne, úgy azokat az alállomási transzformátorok cseréjével, bővítésével és új középfeszültségű hálózatok kiépítésével az ELMŰ ki tudja elégíteni.

A várost ellátó 20 kV-os hálózat földkábeles és légvezetékes kialakítású. A légvezetékes hálózat beton, vas és fa oszlopokon van elhelyezve. A várost ellátó transzformátorok oszlop-, betonházas ill. aluházas transzformátorok. A meglévő szabadvezetékes hálózatok – a Villamos Energia Törvény értelmében – a felújítások során földkábelbe kerülnek áthelyezésre.

A Templom téren és környékén már földkábeles kialakítású 20kV-os hálózatok és betonházas transzformátor állomások találhatók. Ezek az állomások a Nefelejcs utca páratlan oldalán, a Stefánia utca és az Arany János utca sarkán, a Clementis László utca páratlan oldalán, valamint a Farkasréti út és a Nefelejcs utca sarkán találhatók, melyeket a Km – 5 jelű rajzi mellékleten lettek ábrázolva.

A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói, köz- valamint díszvilágítási igényeket. A Templom téren, az Esze Tamás utcában és az Ébner közben csak földkábeles kialakítású hálózatok találhatóak, míg kapcsolódó utcákban vegyesen vannak mind földkábeles, mind szabadvezetékes hálózatok.

A beépítés-fejlesztések várható távlati becsült, többlet egyidejű villamosenergia-igényének megfelelően az üzemeltető ELMŰ Nyrt. részéről számítani lehet a villamos hálózat háttér fejlesztésére. Ezt azonban konkrét energiaigény alapján lehet pontosítani, de várhatóan a Farkasréti út menti sportcsarnok, a posta épületének funkcióváltása miatt, valamint a Templom téri mélygarázs fejlesztési igénye miatt válik majd szükségessé.

Az iskola mellé épülő sportcsarnok villamos energia igényét a Farkasréti úti tr. állomásból lehet biztosítani. Amennyiben a csarnok energia igénye nagyobb lesz, mint amennyi az állomásból kiadható, akkor az állomás átépítése/bővítése vagy új állomás létesítése is szükségessé válhat.

A posta épülete átépítésre kerül. Az új épület a meglévő hálózatról ellátható.

A tervezett Templom téri mélygarázs becsült villamos energia igénye 250-300kVA, ami egy új ÉHTR (esetleg BHTR) 400kVA/20kV/0,4kV transzformátor állomással kielégíthető. Az ELMŰ DB Régiójával való egyeztetés szerint a létesítendő, új tr. állomás betáplálását a Clementis utcai 20kV-os hálózat meghosszabbításával lehet megoldani. Ez kb. 250 fm új 20kV-os földkábel hálózatot jelent, valamint a Clemetis utcai meglévő 19/20 sz. tr. állomás KÖF kapcsolójának cseréjét három vonali leágazásúra.

Az új létesítmények végleges villamos energia ellátásának módját csak a konkrét energia igény bejelentését követően az aktuális hálózati kiterheltség figyelembevételével lehet megállapítani.

A Templom téren tervezett átépítési munkák során kb 350fm 1kV-os elosztó- ill. csatlakozóhálózat átépítése ill. 2db elosztószekrény áthelyezése válik majd szükségessé. A kábelek részére mélygarázs mellett közműalagút kerül kiépítésre.

A tervezési terület utcáiban a közvilágítás kiépült. A közvilágítási hálózat (hasonlóan az energiaellátó hálózathoz) a Templom téren és a közvetlen környékén földkábeles kialakítású, míg a kapcsolódó utcákban az energia ellátó szabadvezetékes hálózat oszlopaira szerelt lámpatestek biztosítják a megvilágítást.

A Templom tér rehabilitációja során a köz- ill. díszvilágítási hálózatok átépülnek. A jelenlegi Esze Tamás utcai, a templom oldalában lévő valamint a tervezett mélygarázs feletti köz- ill. díszvilágítási hálózat szakaszok elbontásra kerülnek. ~1000fm közvilágítási és 150fm díszvilágítási hálózat létesül. A közvilágítási hálózatok 25db kis fénypontmagasságú, és 10db nagy fénypontmagasságú kandelábert fognak ellátni. A templom, a kereszt ill. az emlékművek díszvilágítását földbesüllyesztett fényvetők fogják biztosítani, melyhez 100fm díszvilágítási hálózatot kell létesíteni.

Az alkalmazott lámpatestek ill. fényvetők alacsony fogyasztásúak legyenek.

ELMŰ hálózaton csak ELMŰ minősített tervező ill. kivitelező cég dolgozhat, a hálózatba beépíteni kívánt anyagoknak az ELMŰ érvényes anyaglistájában szerepelniük kell.

5.6 Távközlés

A vizsgálattal érintett terület vezetékes távközlési- és adatátviteli hálózatát a Magyar Telekom Nyrt üzemelteti és korábban mint Matáv Rt építette ki. A város helyi előfizetői hálózatát öt db távbeszélő központ biztosítja.

A központokról kiépült elosztóhálózat alapvetően rézkábeles, kültéri nagyelosztós rendszerű, de az elmúlt években létesült a település nagy részét lefedő, előfizetőig terjedő optikai kábeles hálózat is.

Az optikai kábeles előfizetői ellátások kiépítései jelenleg is folyamatban vannak.

A vizsgálattal érintett térséget az Ady Endre utcában lévő HOST központ és a Farkasréti úti kihelyezett központ látja el.

A település jó ellátottsággal, teljes távközlési lefedettséggel rendelkezik, a Km – 6 jelű rajzi mellékleten lett ábrázolva.

Nagy nyílásszámú alépítmény hálózat húzódik a Budapesti út – Szabadság út járdájában, melyben nemcsak a helyi törzskábelek, hanem a Gazdagrét felől érkező és a város centruma, ill. további központok irányába elhelyezett nagyegységű átkérő réz- és fényvezetőjű kábelek is vannak, valamint optikai gerinckábelek is ebben az alépítményben haladnak.

A helyi előfizetői hálózat kiépítése vegyes: földalatti alépítménybe húzott, közvetlenül földbe fektetett, valamint faoszlopokon felszerelt légkábeles megoldású.

Új beépítéssel jelentkező igény a helyi előírásokat szem előtt tartva a Szolgáltató által meghatározott.

Távközlési hálózat építőelemei

A vezetékes hírközlési közművizsgálati tervrajzon egyvonalas rajzjellel ábrázolt távközlési nyomvonalak földalatti (alépítmény), illetve földfeletti (légkábel) hálózatot jelentenek. Az alépítményes vonalakon lévő számok az alépítmény csövek darabszámait (nyílásszámot) adják, míg a betűk azok anyagára utalnak (m=műanyag; b=beton; e=eternit stb.). A közvetlenül földbe fektetett kábel általában „pc", újabban alkalmaznak kis átmérőjű LPE csöveket is.

Az alépítmény hálózatban lévő megszakító létesítmények a központoktól – törzsirányban – nagy befogadóképességű aknák, míg a helyi elosztóhálózatban kisebbek, melyek szekrények. Ezen műtárgyak a kábelek behúzásához, valamint szereléshez, mérések végzéséhez (járdabontás nélküli) nyújtanak lehetőséget. Itt találhatók a hálózatok leágazó pontjai, a kábelek kötései.

A különböző nyomvonalas létesítmények (elektromos, víz, gáz, stb.) tulajdonviszonyaihoz képest az ún. házi bekötés nem az ingatlan tulajdonosának, illetve kezelőjének, hanem a távközlési szolgáltatónak a tulajdona. Földalatti csatlakozásnál a házi bekötés az alsó szinten elhelyezett tápszekrényben végződik, ahonnan egyéni felszálló vezetéken jut a csatlakozás az előfizetőig. Földfeletti hálózat légkábele lehet távközlési, vagy erősáramú oszlopsoron. Az oszlopokon elhelyezett szerelvényektől történik az ingatlanokhoz a leágazás a táppontig, majd egyéni vezetékkel az előfizetőig.

A városban több MOBIL Szolgáltató erősítő és jeladó berendezése üzemel, melyek teljes lefedettséget adnak az ez irányú igényeket felhasználók számára a forgalmazásukhoz.

Templom téri fejlesztések

A mélygarázs építése kapcsán a területen haladó távközlési hálózatok kiváltása válik szükségessé. Az új távközlési hálózatok a mélygarázs mellett kialakított közműalagútba kerülnek áthelyezésre.

6. A környezet és a természet védelme

6.1 A föld és a talaj védelme

Az altalaj a Budai dolomitos és márgás kőzet, amely a domboknál felszínre is került. A tervezési terület a lejtő aljában elhelyezkedő, de még jó lefolyású felszínű, ahol a természetes hordalék rakódott le változó 2-12 m vastagságban, amelyet a vízlefolyások tovább szabdaltak.

Felszín mozgásra utaló nyomok csak lokálisak – nedvességkülönbségre térfogatváltozó agyag - , egybefüggő csúszásveszélyes területek nem találhatók.
A történeti áttekintésből kitűnik, hogy a terület a középkortól kezdve művelt kert, vagy lakóterület volt. Ennek megfelelően a területen kisebb nagyobb felszín közeli tereprendezések, pince építések, vízelvezető árok építések történtek, de önálló pincék építéséről vagy nagyobb területeket veszélyeztető földmunkákról nincs tudomásunk.
A föld, az altalaj szennyezése elsősorban kommunális szennyvízzel történt, mert jelentősebb ipari üzem nem működött a területen, amely a talajt szennyezte volna.
A terv lakóterületi és városközponti felhasználás fejlesztését irányozza elő, amely az építési, létesítési előírások betartása esetén a földre vagy a talajra veszélyt nem jelent.

6.2 A víz védelme

Az előző fejezetben ismertetett altalaj igen érzékeny a talajvíz mozgásokra, hiszen a kötött és szemcsés talaj változásai karszt és rétegvizekhez vezetnek, mely utóbbi jelenléte a területen közismert. Korábban a rétegvizek a felszínre is törtek források formájában.

A rétegvizek sajnos jelentősen szennyeződhettek és szennyeződnek jelenleg is, hiszen a közcsatorna csak az utóbbi évtizedekben lett általános a környéken, de a terület feletti hegyoldalon a csatornázás még ma sem általános, és minél magasabb területről legyen szó annál bizonytalanabb a szennyvízelvezetés módja. A zárt szennyvíztárolók valós működésében sem lehet bízni. Fentiekből adódóan a kommunális szennyvízzel történő talajvízszennyezés sajnos reális valóság elsősorban a területen kívül, afeletti területeken. Ennek megszűntetésére a polgármesteri hivatal jelentős erőfeszítéseket tesz és kell tennie a teljes értékű szennyvízelvezetés megoldásáig. További potenciális szennyező forrás lehet a szennyvíz-csatornahálózat törésekor a talajba jutó szennyezés.

A felszíni vizek elvezetése általában nyílt árokban, néhány helyen zárt csatornában történik. A nyílt árok előtt, illetve abban a szikkasztás jó megoldás, de ehhez a felszíni vizek szennyezés mentességét kell biztosítani, ami nehezen megvalósítható a jelentős forgalmú, nagy burkolt felületekre tekintettel. E tekintetben a javasolt új gyűjtőcsatorna előnyt jelent, mert a vízbefolyásoknál olaj – és homokfogó – beépítésére lehetőség van. El kell érni azt, hogy a szakhatóság előírásának megfelelően, szükség esetén a jelentősebb parkolók és forgalmas utak felszíni vize csak olaj – és homok – fogón keresztül jusson a hálózatba. Ugyanakkor azonban előnyt jelent, ha a felszíni vizek a mellettük lévő zöldfelületekre jutnak, megtartva ezzel a talaj eredeti vízháztartását és csökkentve ezzel az ivóvíz locsolóvízként történő pazarlását.

A tervezett beépítésre nem szánt Kb-Kt jelű köztér területek forgalomcsillapítást okoznak (Köz tér, Mindszenty tér – Esze Tamás utca, Ébner György köz, Stefánia utcai játszótér) aminek hatására a közlekedésből származó potenciális szennyezés csökkenni fog.

A területet a Templom téren átszeli az 1-es számú főút, mely országos jelentőségű I. rendű főút, melynek önkormányzati tulajdonba adása folyamatban van, ezzel az országos főút besorolás megszűntethető, a tér tervezett forgalomcsillapítása kialakítható, amely szintén a közlekedésből származó potenciális szennyezés mérséklését jelenti a területen.

A tervezett lakóterületi és településközponti felhasználás – az építési és létesítési előírások betartása mellett – nem veszélyezteti a talajvizet és a talajvízáramlást. A fejlesztések során különös gonddal kell eljárni az alábbi esetekben:

- Pinceszintek építésénél és pinceszinti gépjárműtárolásnál, hogy a talajba szennyezet víz ne juthasson.
- A pinceszinti építmények lehetőleg a terepesés és a talajvízmozgás irányába essenek, hegy a talajvíz természetes áramlása jelentősen ne változzék.

- A felszíni vizek szennyezését el kell kerülni –pl. gépjármű karbantartás során, vagy a forgalom során szennyező gépjárművek tekintetében.
- A fő és melléktechnológiai folyamatok során keletkező szennyező és veszélyes anyagokat fel kell ismerni és elszállításáról – rendszeresen és bizonylatolt módon – gondoskodni kell.
- A vizek védelme a társadalom életformájának kérdése, amely a neveléssel és együttélés tanulásával válik kedvezőbbé.

6.3 A levegő védelme

A vizsgált terület levegőterhelése jelentős. A levegőszennyezés fő forrásai:

- a közúti gépjármű közlekedés
- a lakossági, szolgáltatási és közüzemi fosszilis energiahordozó felhasználás

A terület fő légszennyező anyaga a nitrogén-dioxid (NO2) és a szálló por.(PM10). Úgy becsülhető, hogy ezeknek a légszennyező anyagoknak a koncentrációja esetenként meghaladja a levegőterheltség egészségügyi határértékét.

A légszennyező anyagok döntő részben a közúti közlekedésből származnak A forgalom növekvő irányzatú, melynek légszennyező hatását a fokozatosan, de lassan korszerűsödő járműpark csökkenő fajlagos emissziója részben ellensúlyoz. A vizsgált területen az átmenő forgalom csökkentése nehezen oldható meg. A tehergépjármű forgalmat azonban lehetőség szerint a területről ki kell szorítani. El kell érni, hogy az autóbusz forgalomban korszerű, alacsony emissziójú járművek üzemeljenek. Nem kívánatos, hogy a tervezési területen sok gépkocsi parkoljon. A közeli területen, az ott lakók zavarása nélkül, parkoló létesítésének lehetőségét kell megvizsgálni.

Fokozott figyelmet kell fordítani a vizsgált terület minden közútjának tisztán tartására, mely a porterhelés egyik fő forrása.

Vizsgálni kell annak lehetőségét, hogy a városon átmenő forgalmat fokozottan az M1 autópályára lehessen terelni. Még nem ismeretes, hogyan fogja befolyásolni a város forgalmát, ha 2020 körül megépül az M0 autópálya északi szakasza. Erre vonatkozóan időben hatásvizsgálatot kell készíteni.

A fosszilis energiahordozóknak fűtésre, meleg víz előállítására való felhasználása során keletkező légszennyezés jórészt lakossági forrásokból származik. Másrészt a szolgáltató és közintézményi létesítmények hatása sem elhanyagolható. A vizsgált területen a gázhasználat a jellemző, amely főleg nitrogén-oxidokat bocsát ki, ugyanúgy, mint a gépjárművek. A gázfelhasználás hatékonysága és légszennyező anyag kibocsátása nagymértékben függ a tüzelőberendezés korszerűségétől és műszaki állapotától. Ez utóbbi rendszeres ellenőrzését meg kell követelni. Takarékossági okokból teret nyer a szén és a fa felhasználása, mely a levegőszennyezés szempontjából nem kívánatos. A közintézmények és szolgáltatók esetében a lehetőség szerint megújuló energiaforrások (Napkollektor, geotermikus energia, lásd: uszoda és iskola,) használatát kell szorgalmazni.

Ipari légszennyező források a vizsgált területen nincsenek.

A levegőterhelés ellenőrzése céljából a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által üzemeltetett légszennyezettségi mérőhálózat fővárosi rendszeréhez csatlakozóan, folyamatos működésű monitor állomás létesítését kell kezdeményezni. Ez Budaörs központi részén, praktikusan a Templom-tér környezetében kerülhet elhelyezésre. A mérőállomás adatai megalapoznák a szükséges levegővédelmi intézkedéseket, és a fővárosi füstköd intézkedési terv (szmog-riadó) kiterjesztésének lehetőségét Budaörsre. A műszeres konténer elhelyezésére telepítési tervet kell készíteni.

6.4 Zaj- és rezgés elleni védelem

Korunk egyik legnagyobb kihívása a zaj- és rezgésterhelés. Az álló zajforrások a területen nem jellemzőek, de fel kell készülni a rádió és zene erősen szubjektív megélésű panaszokon túl – ami persze a polgár közérzete szempontjából nem elhanyagolható – az épületgépészeti berendezések (klíma, szellőzés stb.) egyre nagyobb zajhatásával. E területen azonban a zajszint mérések objektív, megismételhető ellenőrzést tesznek lehetővé, amelynek egyre nagyobb jelentősége lesz.

A közlekedés által okozott zajterhelés

A közlekedési zaj azonban összességében messze meghaladja a helyhez kötött zajforrások problematikáját. A Szabadság út, Templom tér, Budapesti út forgalmi terhelése jelentős függetlenül attól, hogy az országos főút része vagy a város főútja. Elsődleges megoldásnak az látszik, hogy az átmenő forgalmat el kell terelni, korlátozni kell. A településközi – országos – forgalom gyakorlatilag már nem érinti ezt a főutat, hiszen az M1-M7 autópálya igen jó elkerülő útvonal és a főúton az ilyen jellegű átmenő forgalom – számlálás alapján megállapítva – a 10%-ot sem éri el.

A Budapesti út és a Nefelejcs utca mentén álló épületek zajterhelése a Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképének tájékoztató jellegű adatai szerint nappal 65 – 70 dB, éjjel 60 – 65 dB.

A forgalmas utaktól távolabb a közúti zajterhelés már kisebb a nappali 55 dB és az éjszakai 50 dB értéknél, és a Dózsa György utca menti kisvárosias lakóterületen pedig nappal 50 dB, éjjel 45 dB körüli.

A főút forgalmát ma már elsősorban a Budaörsi célpont és más település közötti forgalom teszi ki, valamint a város két pontja közötti forgalom. Ezt a város gazdaságélénkülése is előidézi, ami jó dolog. Hiányzik azonban a központot elkerülő városon belüli gyűjtő út, amely a városrészeket kötné össze. Ezt a közlekedési problémát az egész városra kiterjedő településszerkezeti tervben lehet vizsgálni, de feltehetően csak költséges áttörésekkel, kisajátításokkal lehet új nyomvonalat találni. Ha ilyen nincs, vagy nem is lesz, akkor még mindig jobb ez a viszonylag széles nyomvonal városon belüli átmenő forgalomra való igénybevétele, mint ennek a korlátozása és a forgalom átterelése keskeny lakóutcákba, ahol sokkal nagyobb és eddig nem volt ártalmat okozna. Tehát a forgalom zajával mindez ideig együtt kell élni és csak kis lépésekkel lehet javítani a helyzeten, amelyek a következők:

- Folyamatossá kell tenni a forgalmat, hogy a gyorsítás, fékezés extra terhe ne jelentkezzék.
- Javítani a burkolat minőségét, hogy az ne legyen zajos (simaság) és hangelnyelő (lágy) legyen.
- Olyan forgalomelterelő beavatkozásokat ajánlani, hogy az M1-M7 közös nyomvonal és onnan a budaörsi cél kedvezőbb legyen budaörsi célú forgalomnak.

A főút mentén meglévő lakások passzív akusztikai védelme zajgátló nyílászáróval kedvezőbb helyzetet teremt, de megfosztja az ott élőt a szoba ablakának nyitva tartásától. Új lakás építése esetén a tervezői lelemény segíthet, hogy a lakásnak a csendet kívánó lakóhelyiségeit – minél nagyobb arányban – a főúttal ellentétes oldalra helyezze. A passzív akusztikai védelem érdekében legalább 15 dB értékű zajgátló ablak elhelyezése kívánatos.

Ugyancsak a stratégiai zajtérkép adatai szerint a tervezési területen a vasúti, illetve a légiközlekedési (repülési) zajterhelés nem számottevő.

Szabályozási javaslat

A Budapesti út és a Nefelejcs utca mentén lakó-, vagy zajtól védendő funkciójú épület felújításakor, átalakításakor, esetelegesen új épület építésekor a homlokzati szerkezetet úgy – megfelelően választott hangszigetelő képességű nyílászárókkal – úgy kell kialakítani, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete szerinti beltéri zajterhelési határértékek teljesüljenek.

Ilyen esetben gondoskodni kell a helyiség megfelelő mesterséges szellőzéséről is.

Üzemi jellegű, illetve szabadidős zajforrások

A 284/2007. (X. 29) Korm. rendelet 2. § szerinti üzemi, illetve a szabadidős zajforrások működésétől származó zajterhelés nem haladhatja meg a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete szerinti zajterhelési határértékeket.

Ezek:

– az Lk jelű kisvárosias lakóterületen, valamint a zöldterületen
  nappal: LTH = 50 dB
  éjjel: LTH = 40 dB
– Vt jelű településközpont- és Vi jelű intézményterületen
  nappal: LTH = 55 dB
  éjjel: LTH = 45 dB

Szabályozási javaslat

A tervezési területen üzemi, illetve szabadidős zajforrások létesítése, működtetése esetén a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülését megfelelően választott berendezéssel, illetve szükség esetén megfelelő zajcsökkentési intézkedéssel kell biztosítani.

Az épületek rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésekre (különösen felvonókra, kazánokra, szivattyúkra, szellőző- és klímaberendezésekre - ide értve az egyedi klímaberendezéseket is, vízellátási, csatornázási, fűtési, világítási berendezésekre) az üzemi zajforrásokra előírt külső környezeti, és épületen belüli zajterhelési határértékeket kell alkalmazni.

A kulturális, szórakoztató, vendéglátó létesítmény üzemeltetője köteles gondoskodni arról, hogy a működésével összefüggő vendégforgalom (a vendégek viselkedése) a környezetben lakók nyugalmát ne zavarja.

6.5 Hulladékgazdálkodás

Az új beruházásokhoz kapcsolódó építési és bontási hulladékok gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, a keletkező hulladékokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakóban lehet elhelyezni, azokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja. Az esetleg szükségessé váló feltöltések csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal végezhetők. Mélyépítési munkálatoknál az esetleg felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával kell az ingatlant menetesíteni.

A keletkező kommunális hulladékok előírás szerinti gyűjtéséről és a rendszeres városi szemétszállítás keretében való elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodnia.

A keletkező veszélyes hulladékokat az ingatlanon belül csak ideiglenesen szabad tárolni, azokat igazolt módon – rendszeresen vagy alkalmanként – arra felhatalmazott céggel – lerakóba vagy ártalmatlanításra – el kell szállíttatni.

Bármely tevékenység során keletkező veszélyes hulladékoknak minősülő anyagokat csak saválló és vízzáró burkolaton, fedett és zárt helyen, egymástól elkülönítetten szabad csak ideiglenesen tárolni. Azoknak szakszerű és bizonylatolt módon történő – ártalmatlanítóba vagy lerakóba való – elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodnia.

Az újonnan létesülő épületek használatbavétele előtt a szemét elszállításáról a szállító vállalattal – igazolt módon – meg kell egyezni.

6.6 A növényzet védelme

A növényzettel kapcsolatos tervi javaslatokat a Zöldfelületi javaslat című fejezet tartalmazza.

7. Örökségvédelmi hatástanulmány

7.1 Régészeti örökség védelme

A régészeti örökség védelmével kapcsolatban a város hatályos, 2009-2014 között készített település-szerkezeti terve Régészeti örökség védelméről szóló hatástanulmánya, melyet Vágner Zsolt okleveles régész (oklevélszám: 459/2002) készített részletesen foglalkozott a város hatályos régészeti örökségével, ás a településszerkezetben tervezett változtatások régészeti örökséget érintő hatásaival.
A tervezés alá vont területen, jelen tervezési szakaszban a hatályos településszerkezetben változtatás nem tervezett, ezért jelen tervben csak a tervezési területet bemutató rövid leírást szerepeltetünk.

7.1.1 Vizsgálat (értékfelmérés)

a.) Történeti leírás, régészeti örökség

Budaörsről igen korán - már 1817 -ben - bekerültek a Magyar Nemzeti Múzeumba egy római kori Mithras szentély kövei. Ezután csak a 20. század elejétől kezdve gyarapodott az MNM gyűjteménye néhány itteni lelettel. A fővároshoz közeli település régészeti leleteinek megmentését az 1950-es évektől az 1970-es évekig elsősorban a Budapest Történeti Múzeum munkatársai végezték. A szentendrei múzeum az 1970-es években kapcsolódott be a kutatásba. Az 1986-ban megjelent régészeti topográfia [Dinnyés István - Kővári Klára - Lovag Zsuzsa - Tettamanti Sarolta - Topál Judit - Torma István: Pest megye régészeti topográfiája. A budai és szentendrei járás (MRT XIII11.) (Szerk.: Torma István) Bp. 1986. (MRT 7.}, az őskortól a törökkor végéig terjedő teljes régészeti időszak emlékeit és a rájuk vonatkozó történeti adatokat a korábbi kutatások eredményeit felhasználva, lelőhelyenként csoportosítva tárgyalja. A kötet megjelenése utáni nem nagy számú régészeti kutatás közül kiemelkedő fontosságú, a Hosszúréti-patak északi oldalán raktárbázis építését megelőző feltárás. Az Ottományi Katalin vezetésével 2002-ben megkezdett ásatás szenzációs római kori leleteket eredményezett.

A mai közigazgatási határon belül három, a középkori írott forrásokban is szereplő település volt: Örs, Csík és Horhi.

Örs falu neve magyar névadással keletkezett vagy törzsnévből vagy személynévből. A szőlőtermelő Pilis megyei falu középkori történetéről meglehetősen keveset tudunk. Királyi kápolna eredetű, Szent Márton tiszteletére emelt temploma 1236-tól kezdve gyakran szerepel az oklevelekben. A középkori templom alapfalai 1725-ben még láthatók voltak. A falu és a templom a mai belterület alatt helyezkedhetett el; régészeti, építészeti nyomait még nem ismerjük.

A puszta személynévi eredetű Csík (a középkori forrásokban többnyire Csek néven szerepel) szintén a Buda környéki szőlőtermelő falvak közé tartozott. Többnyire szőlőkkel kapcsolatban említik. Részese volt az Örsnél már említett tizedpernek. 1296-ban említett plébániája szintén királyi alapítású volt. A törökkor első felében elpusztult, 1559-ben és 1562-ben még a lakott helyek között írták össze, de 1592-ben már puszta. A középkori falu helyét a kedvezőtlen lehetőségek miatt a topográfiában csak feltételesen tudtuk azonosítani a Csiki-pusztán megfigyelt 1. számú lelőhellyel. 2002-ben Mester Edit Muskátli utcában végzett ásatása igazolta, hogy a falu valóban itt volt.

Már dűlőnév sem őrizte meg a harmadik falu, Horhi emlékét. Az írott források elemzéséből derült ki, hogy az egykori kamaraerdei törzsgyümölcsös területén feltárt Árpád-kori és késő középkori leletek (12. számú lelőhely) ebből a faluból származnak. A falu neve a szakadék, mélyút jelentésű horh(ó) szóból származik. Az 1300-tól szereplő falu budai polgárok, majd különböző nemesi, főnemesi családok birtokában volt. Ákosházi Sárkány Ambrus horhi nemesi kúriáját 1519-ben 300 forintért eladta Batthyány Benedeknek. Horhi a törökkor legelején végleg elnéptelenedett, az 1446-tól kezdődő adóösszeírásokban mindig pusztaként szerepel.

b.) Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések

A földrajzi adottságok miatt a település külterületén korábban is alacsony volt a szántóföldek aránya, mára teljesen elfogytak, így az ismert régészeti lelőhelyek többsége belterületre, belterületi jellegű helyre esik. Meghatározó természet földrajzi tényező a Budai-hegység és Tétényi-fennsík. Közöttük helyezkedik el a Budaörsi-medence a rajta nyugat-keleti irányban keresztülfolyó Hosszúréti-árokkal. Ez a körülmény az őskortól egészen a legutóbbi időkig meghatározta Budaörs településhálózatban elfoglalt helyét és kapcsolatrendszerét. A város középkori előzményeinek településszerkezetét nem ismerjük.

c.) Védettségek

A tervezési terület határain belül a 10091 azonosítószámú 59/4, 109/4, 2086, 1, 63, 62, 61, 59/3, 60, 2073, 109/1, 2 hrsz-ú ingatlanokat érintő, belterületi középkori település és templom régészetileg védetté nyilvánított lelőhelye található.

A tervezési terület a középkori Örs falu területén helyezkedik el, ezért a lelőhelynek nem minősülő részén is előkerülhetnek régészeti emlékek.

d.) Az örökségi értékek elemzése

A község közigazgatási területe a történelem legtöbb korszakában lakott volt. Jelenleg az újkőkortól a késő középkorig találhatók lelőhelyek.

A régészeti lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizáció, még inkább pedig a pontos kiterjedés általában nem határozható meg pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek a tervezési területen és környékén a 10091 azonosítószámú lelőhely.

A terv nem tartalmaz régészeti lelőhelyet érintő településhálózati és tájhasználati változást.

e.) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

A jelenlegi területhasználat és területi állapot a kulturális örökség régészeti elemeit a nagymértekben érintik a belterületi, beépített ingatlanok vonatkozásában.

7.1.2 Változtatási szándékok

a.) Településhálózati és tájhasználati változás

A terv településhálózati és tájhasználati változást nem javasol.

b.) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

A terv területhasználati változtatást nem javasol, a kialakult, történelmi városközpont területén a meglévő területhasználatok kiegészítéseként lakások, városközponti intézményi területek és közösségi terek kialakíthatóságára tesz javaslatot.

Ezek a régészeti lelőhely és a régészeti érdekű területeken régészeti érdekeket érintenek.

c.) Infrastrukturális változás

Infrastrukturális változtatás – helyi gyűjtőutak és csomópontok kiépítése – nem tervezett.

A tömbfeltárások gyalogútjai jellemzően a hátsókertek beépített területein haladnak, azok területén régészeti leletek előkerülése valószínűsíthető.

7.1.3 Hatáselemzés a különböző hatásterületek kijelölésével (hatásvizsgálat és javaslatok)

a.) Természeti, táji hatások

A régészeti lelőhelyekre új természeti vagy táji hatások nem várhatók.

b.) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A Budaörs területére eső ismert lelőhelyek a patakok völgyéből kiemelkedő magaslatokon helyezkednek el. A hasonló adottságú területeken számolni kell jelenleg nem ismert régészeti lelőhelyek váratlan előkerülésével.

Fokozott régészeti védelemre tett javaslat megfontolását jelenleg egyik lelőhely esetében sem javasoljuk. Amennyiben a jövőben ilyen igény felmerül, a védelemre bárki nyújthat be kezdeményezést a KÖH területileg illetékes irodájához vagy a KÖH Nyilvántartási és Tudományos Igazgatóságához. A szükséges jogi eljárásról a KÖH tud további információval szolgálni.

A helyi, önkormányzat által rendeletben kimondott régészeti védelemnek csak abban az esetben van értelme és létjogosultsága, ha az az egyes területek számára az éppen hatályos jogszabályokban biztosítottnál erősebb védelmet garantál. Ez különösen a régészeti érdekű területek esetében jelenthet átmeneti megoldást arra az időszakra, amíg az érintett terület régészeti lelőhellyel való érintettsége egyértelműen kiderül, de a miniszteri rendeletben megjelenő védettség kimondásáig a veszélyeztetett területen is átmeneti megoldást jelenthet.

Bár több lelőhely esetén megállapítható annak veszélyeztetettsége és hosszú távon való károsodása, esetleges feltárásuk tervezését - legalábbis a fent javasolt régészeti védelem megvalósulása esetén - egyik esetben sem javasoljuk. Beruházások esetén azonban megelőző régészeti kutatásra lehetőség van a nyilvántartott lelőhelyeken, régészeti érdekű területeken.

Régészeti szempontból alapvetően fontos, hogy minden egyes nyilvántartott lelőhelyet érintő munkálat esetében, továbbá minden olyan esetben, amikor váratlanul régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt (KÖH) értesíteni kell (ez utóbbi esetben a területileg illetékes múzeum értesítésével párhuzamosan). Tekintettel azonban a törvényi szabályozásra, mely szerint a beruházások esetében a szükségessé váló régészeti feltárások költségét a beruházónak kell állnia, valamint a váratlanul előkerülő lelőhelyek kapcsán szükséges mentő feltárások által okozott időkiesésre egy-egy beruházás során, a nem kellően motivált felek miatt a gyakorlatban továbbra is számolni kell a régészeti jelenségek egy jelentős részének dokumentálatlan pusztulásával. Ennek elkerülése érdekében szükséges az előrelátó tervezés, valamint a fejlesztések során a régészeti pluszköltségek tervezése.

Bármilyen újabb beruházás (pl. alagcsövezés, meliorizáció, talajlazítás, csatornaásás, homok-, agyag-, vagy földbányászás, magas- vagy mélyépítés, útépítés, stb.) jelentős károkat okozhat a lelőhelyeken, ezért ezek a tevékenységek minden esetben a KÖH előzetes szakhatósági engedélyéhez kötöttek. A Hivatal saját hatáskörében mérlegeli a tervezett beruházás és az általa a régészeti örökségben keletkező visszafordíthatatlan folyamatok arányát, viszonyát, majd a jogszabályokkal összhangban ezek alapján engedélyezi, kikötésekkel engedélyezi, vagy elutasítja az engedélykérelmet.

A lelőhelyek közül jelenleg egyik sem javasolt régészeti bemutatóhely kialakítására.

c.) Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A jelenlegi károsan ható folyamat (talaj bolygatása) a fokozatos állagromlást jelenti a lelőhelyek számára. E folyamat elméletileg visszafordítható lenne, ha a területeken a talajművelést a már felvázolt módon megváltoztatnák. Ehhez a helyi adminisztráció (Önkormányzat), a szakemberek (KÖH, Megyei Múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások konstruktív együttműködése szükséges. Ellenkező esetben a folyamat megfordíthatatlannak látszik és előbb vagy utóbb menthetetlenül a régészeti lelőhelyek teljes megsemmisüléséhez vezet. Természetesen a lelőhelyeket érő káros hatások azonnali teljes régészeti feltárás révén kiválthatók lennének, azonban a régészeti örökséggel való szakszerű gazdálkodás miatt a konkrét fejlesztéssel nem veszélyeztetett lelőhelyek feltárása nem cél, ráadásul a régészeti kutatás meglehetősen forrásszükséges tevékenység, s ezt a forrást a feltárási szándék esetében valakinek biztosítani kellene.

d.) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

A jogszabályok nem írnak elő kárenyhítési vagy ellentételezési kötelezettséget arra az esetre, ha egy terület tulajdonosát az előírások vagy a jogszabályból eredő kötelezettségei miatt hátrányok érik. Ugyanakkor a kárpótlás lehetőségét nem is zárja ki semmi, így ez minden esetben az érintett felek megegyezésétől függ.

A lelőhelyekben okozott károkra vonatkozóan ld. a hatályos jogszabályokban leírtakat.

7.1.4 Összefoglaló

Budaörs belváros területén nagyszámú régészeti lelőhely nyilvántartott, amelyek az emberiség (azaz minden korábbi, mára eltűnt történeti kultúra képviselőinek) és benne a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának is fontos bizonyítékai. Bármilyen településszerkezeti, területhasználati változtatás, infrastrukturális vagy egyéb beruházás tervezése esetében kiemelt figyelmet kell fordítani a földben rejlő régészeti emlékanyagra, legyen szó nyilvántartott régészeti lelőhelyről vagy régészeti érdekű területről.

Régészeti érintettség és a tervezés:

A talaj bolygatásával járó tevékenységek során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó a tervezési terület egésze, ezért azt régészeti érdekű területként kell szabályozni.

Ezeken a területeken beruházás tervezése esetén, már a tervezés legelején javasolt a Hivatal előzetes állásfoglalásának beszerzése. Ebben a hivatal nyilatkozni tud arról, hogy az érintett területen időközben vett-e nyilvántartásba régészeti lelőhelyet, illetve hogy az adott beruházás megvalósításához hozzá fog-e járulni, és ha igen, akkor milyen feltételekkel. A Hivatal állásfoglalásának kialakításához a 4/2003. (11.20.) NKÖM rendelettel összhangban elrendelheti örökségvédelmi hatástanulmány elkészíttetését.

7.2 Épített örökség védelme

7.2.1 Vizsgálat (értékfelmérés)

a.) Történeti leírás, településfejlődés

A település fejlődését a Településfejlődés vizsgálat tervlap mutatja be.

Az alábbi, a vizsgálat alapját képező térképeket – melyek településre vonatkozó részeit a tervlapon kivonatoltuk – a Hadtörténeti Múzeum Térképtárától szereztük be:

- Első katonai felmérés 1782-1785 között
- Második katonai felmérés 1859-ben
- Harmadik katonai felmérés 1928-ban

A régészeti feltárásokból valószínűsíthető, hogy a területen a római hódoltságot megelőzően kelta eredetű népcsoportok élhettek akik a római hódoltság alatt továbbra is fenntartották telepeiket.

A római hódoltság idejéből a mai Budaörs központjának helyén feltárt elszórt leletekből – sír, oltárkő, út maradvány – illetve a kamaraerdei két őrtoronyból következtethetünk arra, hogy a rómaiak a mai Budaörs területén települést hoztak létre mely tény a mai, meglévő beépítettség miatt nem bizonyítható. A feltételezett római kori település a mai Budaörsre nem volt hatással.

A honfoglalás után a település legjelentősebb épülete a román stílusú templom volt, melyről írásos emlékeink vannak. A település a török hódoltságig lakott volt, de a török kor végére elnéptelenedett.

A XVII. században a királyi birtoktesthez tartozó terület a Zichy család tulajdonába került, akik az elnéptelenedett területre német családokat telepítettek. A betelepítésekkel a terület erős fejlődésnek indult, a románkori templom helyén épült fel a ma is álló, barokk templom.

A XVIII. század közepén a terület visszakerült a királyi kamara tulajdonába, de a település fejlődése töretlen maradt. Az első katonai felmérés ebben az időszakban készült. A felmérésen jól látható, hogy a tervezési terület a település ősi magját képezi, a jelenleg meglévő közterület hálózat illetve a telekstruktúra lényegében azóta változatlan, illetve jól kivehető az egykori Zichy kastély – ma posta – illetve a hozzátartozó major, mely ekkor még nyugat felé nyitott.

A településre 1859-ben készített második katonai felmérés térképe alapján megállapítható, hogy a település a meglévő, sugárirányú utak mentén lakóépületek, illetve a borászat megjelenéséből adódóan a Kő-hegy környékén borospincék építésével fejlődött. A tervezési terület északi oldalán, a mai Farkastorki út menti területek ekkor épültek be. A volt Zichy kastély épületében ekkor leánynevelő intézet működött. A térképről leolvasható, hogy az uradalmi major épületének nyugati szárnya e felmérésnél már megépült.

A településre 1928-ban készített harmadik katonai felmérés térképe alapján látható, hogy a terület fejlődése ebben az időszakban is töretlen. A tervezési terület déli része, a mai Arany János utca, köz – Clementis László utca – Dózsa György utca által határolt tömb, illetve az uradalmi majortól nyugatra eső, a mai Stefánia utcáig tartó terület is ebben az időszakban épült be.

A település mai arculata alapján következtethetünk arra, hogy mivel a nálunk oly jellemző lakótelep építések szerencsésen elkerülték az ősi település központot, ezért itt viszonylagos épségben megmaradhattak a városmag XVII-XIX századi építészeti értékei, a fésűs beépítésű illetve az utcával párhuzamos gerincű, kocsiáthajtós

lakóépületek, valamint a Templom tér déli oldalán a XX. század elején megindult városiasodást jellemző zártsorú, többszintes épületek.

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

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

A vizsgálatból kitűnik, hogy a tervezési terület Budaörs ősi magjának viszonylagosan épen maradt része, ezért a fejlesztési és szabályozási javaslatok készítésénél rehabilitációs tervezés szükséges.

b.) Természet, táj, tájhasználat – településhálózat és településszerkezeti összefüggések

Lásd a régészeti fejezetben részletezetten.

c.) Védettségek

A tervezési terület a középkori Örs falu területén helyezkedik el, ezért a régészeti emlékek előkerülésén túl jelentős számban találhatunk művi emlékeket a területen.

Országos védelem, műemlékek

A szakhatóság adatszolgáltatása alapján a tervezési területen az alábbi, országos védelem alatt álló épületek, építmények találhatók:

Templom tér 1.	hrsz: 1	R.k. templom	műemlék	törzsszám: 6932
Templom tér 18.	hrsz: 132	lakóház	műemlék	törzsszám: 9394

Építészeti értékek helyi védelme

Budaörs város képviselőtestülete a többször módosított 28/2004. (V. 25.) számú rendeletével az országos védelem alá nem helyezett, de a település történeti múltját és építészeti kultúráját magában hordozó településrészek, épületcsoportok, épületek, építmények, illetve azok egyes részeinek megőrzése érdekében helyi védelmet rendelt el. A közelmúltban készült el a helyi építészeti értékek felülvizsgálata az értékleltár aktualizálásával, ennek eredményeként módosult a rendelet, és kiegészült több új elemmel, a tervezési terület vonatkozásában is.

A tervezési területen az alábbi helyi védelmek találhatók:

VÉDETT ÉPÜLETEK:

Arany János utca 1.	Hrsz: 148
Arany János u. 3.	Hrsz: 149
Bokréta köz 7.	Hrsz: 16
Clementis L. u. 4.	Hrsz: 137/1
Clementis L. u. 6.	Hrsz: 137/2
Clementis L. u. 8.	Hrsz: 138
Clementis László utca 9.	Hrsz: 3284
Dózsa Gy. u. 8.	Hrsz: 163/1
Dózsa Gy. u. 8.	Hrsz: 163/2
Esze Tamás u. 3.	Hrsz: 9
Esze Tamás u. 5.	Hrsz: 13
Esze Tamás u. 7.	Hrsz: 14
Esze Tamás utca 9.	Hrsz: 17/1
Esze Tamás utca 17.	Hrsz: 23
Stefánia u. 9.	Hrsz: 122
Stefánia u. 19.	Hrsz: 127
Stefánia u. 25/1.	Hrsz: 148
Templom tér 12.	Hrsz: 110/6

Templom tér 13.	Hrsz: 111
Templom tér 14.	Hrsz: 112
Templom tér 15.	Hrsz: 113
Templom tér 17.	Hrsz: 115
Templom tér 2.	Hrsz: 60
Templom tér 20.	Hrsz: 116
Templom tér 3.	Hrsz: 62

VÉDETT ÉPÜLETRÉSZEK

Stefánia u. 17.	Hrsz: 126	pince és kapuoszlopok

VÉDETT ÉPÜLETEGYÜTTESEK

Arany János utca 5.	Hrsz: 146	Zichy major épülete
Arany János utca 7.	Hrsz: 150	Zichy major épülete
Arany János utca 11/2.	Hrsz: 151	Zichy major épülete
Arany János utca 15.	Hrsz: 152/1	Zichy major épülete
Clementis L. u. 20/1-2.	Hrsz: 153	Zichy major épülete
Köz tér 18.	Hrsz: 145/1	Zichy major épülete
Köz tér 18/a-c.	Hrsz: 145/2	Zichy major épülete

VÉDETT MŰTÁRGYAK:

Templom tér 11. előtt	Hrsz: 109/2	a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd

d.) Az örökségi értékek elemzése

Országos műemlékek

Római katolikus templom

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

A két korszak építészeti stílusa egységes belső térré formálódik, a barokkos részletek együtt élnek a klasszicizáló részletekkel. A főoltár klasszicista szellemű, Krisztus golgotai kínhalálát ábrázolja. A timpanon alatt Sic Deus dilexit mundum (így szerette Isten a világot) felirat olvasható. Barokkos hatású a szépen megmunkált szószék, oldalán a lángoló szívet és horgonyt tartó angyalokkal, a szószék koronáján angyalok tartják a tízparancsolat kőtábláit. A szószék bájos faragványa a hársfából készült, magokat vető Jó Pásztor alakja. A szentély barokkos keresztelő kútja XVIII. századi munka. Szent János a térdelő Jézusra lendületes mozdulattal önti a keresztvizet. A szentély baloldali falán szent György és szent Cecília barokkos hatású képei, Gyomlai György jegyző votív képei 1864-ből, de valójában korábban festhették őket. A jobb oldali szentélyfalon a Három királyok kissé sérült, mozgalmasan elrendezett képe, a mellette függő Szentháromság hagyományosabb munka. Barokkos hatású a hajó bal oldali falán álló Szent József oltár, a két mellékalak, az egyházatya és a szerzetesnő jó minőségű szobrok, valószínűleg a Zichy család házi szobrászának munkái. A szembenálló - jobb oldali - Nepomuki Szent János alakja a körülötte gomolygó angyalokkal sikerült alkotás. A szent nyakára festett cingulus jelzi, hogy az ábrázolt a gyónási titok áldozata. Már a XIX. századra jellemző a hajó bal oldali Szent Sebestyén oltára, a két mellékalak, szent Vendel és szent Rókus a budaörsiek szentjei. Vendel a gazdák, a juhpásztorok szentje, Rókus klasszicizáló alakja a pestises betegek védőszentje - az 1739-es járványra emlékeztet. A szájában kenyeret hozó kutya a pestises betegek megsegítését idézi fel. Az oltár predelláján a fájdalmas Krisztus sikerült festménye. A szembenálló jobb oldali oltár fő képe a bűnbánó Magdolna, mellette Szent Erzsébet és a Magyarországon született skóciai Szent Margit, mindkét szent a szegények oltalmazója. Az orgonaszekrény zenélő barokk angyalkái a tihanyi apátság Stuhlhof Sebestyéntől faragott angyalaira emlékeztetnek, az orgona átépítése előtt figurálisan még gazdagabb volt. A mennyezet négy freskómezőnye - Nepomuki Szent János, Szent Domonkos, Krisztus mennybemenetele és az utolsó freskón Mózes a kígyóval -, azt mutatják, hogy hajdan jóval színesebb volt a templom. Mózes éppen az új hazát kereső budaörsiek jelképe is lehetne. A templom kis méretű barokk tornya az első templomra emlékeztet.

A templomkertben álló emlékmű-szobor, a Krisztus karjába hanyatló katona, Pásztor János műve 1925-ből. Ezt egészíti ki 1992 novembera óta a szobor mögött oválisan elhelyezett Halottaink emlékére feliratsor 16 táblán 475

névvel, mely az elhurcoltak, elkergetettek, a II. világháborúban elhunytak nevét őrzi. A főszoborral harmonizáló táblasor a Németországban élő budaörsiek és a helyiek összefogásából létesült, a vörösvári Balassa György munkája.

Lakóépület

Az Ébner György köz 17. szám alatti, 132 hrsz-ú ingatlanon áll az előkert nélküli, zártsorú, eklektikus, kétszintes (földszint+emelet) lakóépület, az egykori polgári lakóház. Az épület a homlokzati felirat alapján 1880-ban épült.

Az épület utcával párhuzamos, kéttraktusos főépületét, az utcával párhuzamos nyeregtető, a két oldalhatár mentén hátranyúló egytraktusos épületszárnyakat félnyeregtető fedi. Az épületbe és udvarára az épület tengelyében álló kapubehajtón jutunk. Az épület egykori rizalitjai, épületdíszei megvannak, az épületen állagmegóvási munkálatok elvégzése szükséges.

Építészeti értékek helyi védelme

Az építészeti értékek vizsgálati tervlapon, mint meglévő adottságok feltüntetésre kerültek az országos, illetve a helyi védelem alatt álló művi értékek, további elemek védelem alá helyezésére a terv nem tesz javaslatot.

A településrész városképét jelentős mértékben meghatározzák az utcaképek, melyek jelentős mértékben értékesnek mondhatók. Az értékes térfalak – utcaképek – meghatározásánál az épületek tömegét, homlokzatformálását, ezek egymáshoz való viszonyát vizsgáltuk.

A vizsgálati lapról látható, hogy a terület határolói térfalai értékesek, ezért a szabályozásnál törekedni kell ezen térfalak egységének megmaradására, illetve arra, hogy az új beépítések illeszkedjenek e térfalakba.

e.) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

A jelenlegi területhasználat és területi állapot szempontjából a terület a város kialakult, beépített városi magja, melynek funkcióbővítő rehabilitációs érték megőrzése a terv és az önkormányzat célja.

7.2.2 Változtatási szándékok

a.) Településhálózati és tájhasználati változás

A településhálózat elemei a terv készítése során nem változnak, új közterület nyitást nem tartalmaz, a közterület-hálózat átstrukturálására nem tesz javaslatot a terv, a közösségi funkciók összekötésére a Clementis és a Stefánia utca meglévő közterületei adnak helyt.
A tervezési terület és környezete is kialakult beépítéssel rendelkező terület, tájhasználat változás nem áll fenn.

b.) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

Településszerkezet és területhasználat

A terv a település-szerkezet változtatására nem tesz javaslatot, megtartja a terület vegyes, településközponti és kisvárosias lakóterületi besorolását, főközlekedési hálózati elemeit, a zöldterületek elemeit, és nem tesz javaslatot szerkezeti változtatásra.
A település-szerkezet változatlanságának megfelelően a területhasználatban sem javasolunk változtatást.

Beépítettség

A terv a kialakult állapothoz képest szigorúbb/megengedőbb szabályozást nem tartalmaz, ezért a beépítésben jelentős változás nem várható.

Infrastrukturális változás

A terület megfelelő vonalas infrastruktúra hálózattal rendelkezik, azokban jelentős változásokat nem terveztünk.

Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása

A tervjavaslat a kialakult településközpont és kisvárosias lakóterület intenzitás- és érték-megőrző fejlesztését tűzte ki célul, a területen a közösségi funkciók megerősítése a cél, tehát a területen jelentős népességnövekedéssel nem kell számolni.
A terv közterület rehabilitációs, épített érték védelmi, zöldfelületi javaslatai a népesség megtartását, a környezet

javításával az életminőség javulását célozzák, várhatóan a társadalmi struktúra javulását eredményezve. Javaslatainkban különösen erős szerepet kaptak a kultúra, művelődés tevékenységeinek helybiztosításai.
Fentiek és a javaslati munkarészekben részletezett fejlesztési célok a helyi identitástudat megerősödésével járnak.

7.2.3 Hatáselemzés

a.) Történeti településhálózati következmények

Nincsenek.

A tervezés során a terület jelenlegi közlekedési hálózata nem változik.
Megmaradnak a fő- és gyűjtőutak, lakóutcák és terek kialakult, szabálytalan szabályozási vonalai értékes, érdekes teresedései.

b.) Természeti, táji hatások

Jelen terület beépült, meglévő településközponti, intézményi és lakóterület. A területhasználat nem változik meg jellemzően. A változást a lakófunkció mellett megjelenő (jellemzően kis-) kereskedelem, vendéglátás, szálláshely szolgáltatás és egyéb (elsősorban lakossági) szolgáltatás és a közösségi funkciók erősödése jelenti, amelyek természeti, táji változásokat nem jelentenek, hatásokat nem gyakorolnak. Összefoglalva a tájhasználat változás jelen tervvel kapcsolatban nem áll fenn.

c.) Településkép feltárulásának változásai

A tervezési területen fő szempont volt a meglévő, kialakult értékes és egyedi közepes intenzitású kisvárosias lakóterület és településközpont, intézmény területek intenzitás- és érték-megőrző fejlesztése, ennek megfelelően a terv a beépítésre szánt területek kialakult városképi megjelenésének változatlanságát, értékmegőrző megújulását, bővülését, rehabilitációs fejlesztését célozzák.

d.) Történeti térbeli rendszerek alakulása

A tervezés során településhálózati elemek nem változnak. Településtörténeti szempontból jelen fejlesztés a történeti rendszerek szempontjából nem jelent változást.

e.) Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

A tervezési területen táji és településszerkezeti változtatásra nem tesz javaslatot a terv, tehát a műemlékek környezetében változtatás nem található.

A tervezési terület műemlékeinek környezetében viszont az épített környezet jelentős, rehabilitációs jellegű fejlesztésére, és a települési élet funkcióbővítésével annak felélénkülésére tesz javaslatot tervünk, ezzel a műemlékek környezetének javítását célozva, eszmei, használati és esztétikai jelentőségét emelve.

f.) Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei

A tervezési terület műemléki védettség alatt álló épületein változtatást a terv nem javasol, de a szabályozás lehetővé teszi azok országos védelemnek megfelelő fenntartását és megújítását, a környezet rehabilitációjával felértékelve azokat.

g.) Településkarakter változásainak hatásai

A településkép feltárulásának változásainak megfelelően változnak a településkarakter elemei.

A tervezési területen a karakter megőrzése a cél, tehát annak változatlanul hagyására tesz javaslatot a terv.

h.) Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A terv az országos és helyi értékvédelem alatt álló épületek, az ismert régészeti emlékek környezetében a rehabilitáción belül új értékek megteremtésével és a forgalom lehető legnagyobb mértékű korlátozásával az örökségek műszaki állapotának további romlását igyekszik megelőzni, segíteni azok legalább szinten tartásában.

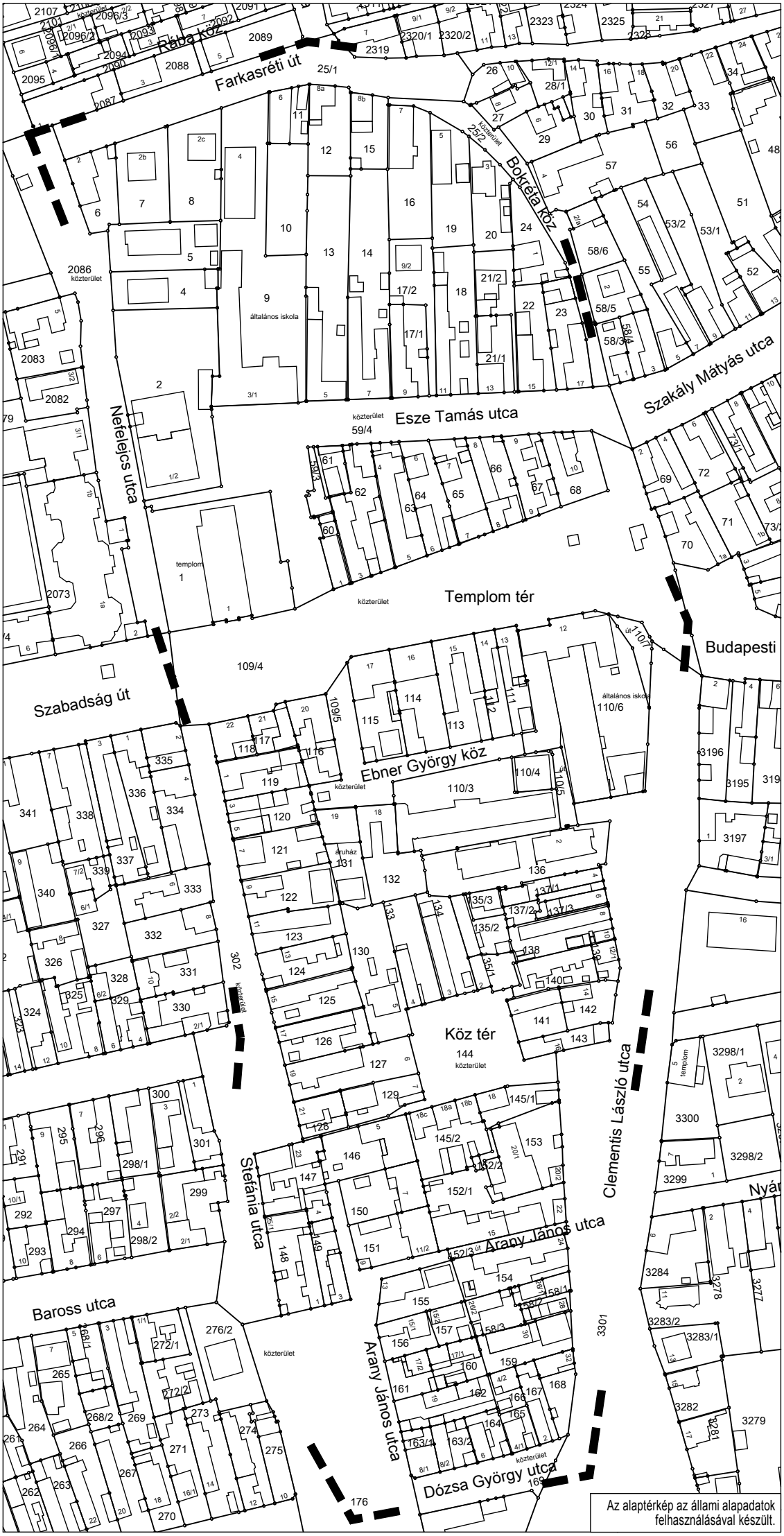
i.) Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A fentiekből látható, hogy a megkezdődött folyamatok az országos vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek, és ismert régészeti emlékek környezetében kedvező irányba indultak el.
A kedvező irányú fejlesztést a város önkormányzata generálta, tehát megfelelő lakossági és civil támogatottság mellett biztosított annak végrehajtása. A fejlesztések pénzügyi fedezetét az UNIÓ biztosítja, tehát azok megvalósításának gazdasági oldala is stabilnak mondható.

j.) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezések lehetőségei

A tervezési terület országos vagy helyi értékvédelem alatt álló épületei környezetének kedvező fejlesztési folyamatai miatt kárenyhítésre valószínűsíthetőleg nem lesz szükség, így nem merül fel annak költsége, ellentételezése sem.

2014. november hó



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Digitális földhivatali alaptérkép

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

At-1

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Reambulált, digitális tervezési alaptérkép

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- 150 — Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-5 CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz.: 01-06-707618, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

At-2

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Tervezési alaptérkép légifotóval

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- 150 — Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés

Ortofotót készítette:
INTERSPECT Kft.
Tel: 06 70 615 7223
info@interspect.hu
www.interspect.hu

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

At-3

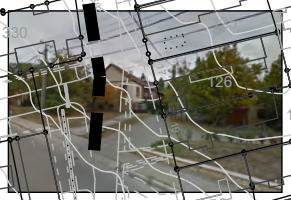
Budaörs, Templom tér és környéke

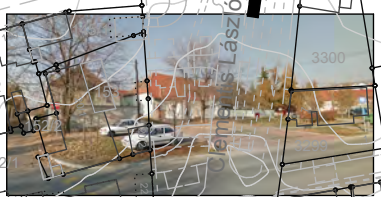
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

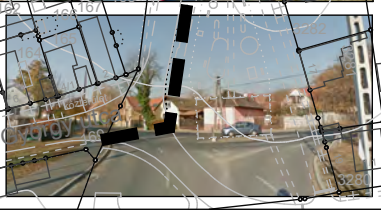
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Fotódokumentáció
- határoló utcák -







Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

At-4/1

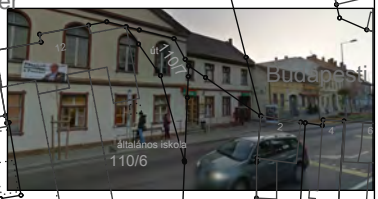
Budaörs, Templom tér és környéke

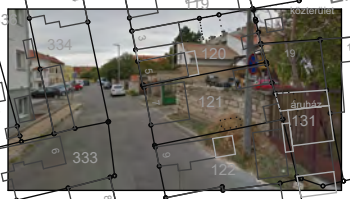
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

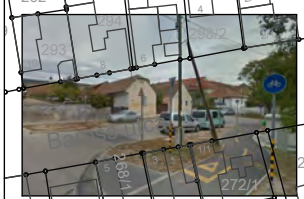
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Fotódokumentáció
- tömbbelsők közterületei -







Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi út 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

At-4/2

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Fotódokumentáció
- légifotók -

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz.: 01-06-707618, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

At-4/3

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Integrált településfejlesztési stratégia
- kivonat -

Akcióterület	Város-rész	Kapcsolódás a TSZT terület-felhasználási területekhez	Kapcsolódás az IVS célrendszeréhez
5. Templom tér	Történelmi belváros	Településközpont vegyes terület, Zöldterület	**B)** Az intézményhálózat kapacitásnövelése, a kulturális és szociális szolgáltatások bővítése **C)** Történelmi városközpont (fórum) kialakítása és a minőségi kiskereskedelmi szolgáltatások bővítése; értékvédelem; **D)** Identitásfejlesztés, arculatépítés, Partnerség-építés; projekt-generálás **F)** A városi idegenforgalom fellendítése **J)** Környezetvédelem: levegő- és zajszennyezés csökkentése

V.3.1.5. Templom tér AT

Clementis L. utca, Arany J. utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca, Farkasréti utca, Bokréta köz, által határolt terület

A Templom téren és környékén igaz, számtalan intézmény helyezkedik el, de csak alkalmanként működik valódi közösségi központként.
Az akcióterületi fejlesztések célja: közösségi tér fejlesztése; korzó kialakítása; magas minőségű kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások betelepítése / vonzása; a kulturális intézményhálózat bővítése; művészeti központ létrehozása; parkolóhelyek kialakítása és a közoktatási intézmények fejlesztése.

Akcióterületi célok

- **Átfogó cél**: A történelmi városközpont megújítása, működő közösségi fórum kialakítása és az ehhez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltatások fejlesztése Budaörs középtávú stratégiájának egyik fontos eleme, amelyet itt kiemelten együtt kell kezelni az identitásfejlesztéssel és az arculatépítéssel.
- **Közvetlen célok**:
  - Templom Tér TSzT jóváhagyása
  - Templom tér akcióterületi terv elkészülése
  - Új funkciók, közösségi tér kialakítása, identitásépítés
  - Gazdaságélénkítés
  - A közlekedési kérdések és a parkolási gondok megoldása
  - Intézményfejlesztés
  - Közművesítés fejlesztése
- Illeszkedés az IVS-ben megfogalmazott célrendszerhez:
  B) Az intézményhálózat kapacitásnövelése, a kulturális és szociális szolgáltatások bővítése
  C) Történelmi városközpont (fórum) kialakítása és a minőségi kiskereskedelmi szolgáltatások bővítése; értékvédelem;
  D) Identitásfejlesztés, arculatépítés, Partnerség-építés; projekt-generálás
  F) A városi idegenforgalom fellendítése
  J) Környezetvédelem: levegő- és zajszennyezés csökkentése
- Illeszkedés a területre vonatkozó szabályozási tervhez: az új szabályozási koncepció készítése folyamatban van

Tervezett projektelemek

Projektek megnevezése	Beavatkozás típusa
A. Esze Tamás utcai Általános Iskola oktatási intézmény fejlesztése	Közszféra
B. Templom téri alprogram	
B.1. Templom tér közösségi tér létrehozása	Közszféra
B.2. Templom téri piac létrehozása, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények kialakítása	Közszféra Magánszféra
B.3. Mélygarázs kialakítása	Közszféra Magánszféra
C. Korzó kialakítása	
C.1. Ebner György Korzó kialakítás, térfalak létrehozása és gyógyszertár felújítás	Közszféra Magánszféra
C.2. Zichy Korzó kialakítás és funkcióbővítés	Közszféra Magánszféra
D. Zichy Major Művészeti Központ kialakítása	Közszféra
E. Posta funkcióváltása	Közszféra

Városrészi célok

B) C) D) F) G) J)*

5

Történelmi belváros

- Kerékpárút
- Egészségügyi Központ bővítése
- Parkolási rendszer fejlesztése

5. Templom tér AT

- Közösségi tér fejlesztése
- Korzó kialakítása
- Magas minőségű kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások
- Kulturális intézményhálózat bővítése
- Művészeti központ létrehozása
- Parkolóhelyek kialakítása
- A közoktatási intézmények fejlesztése
- 1. sz. főút forgalomcsillapítási lehetőségei

6. Kő-hegy AT

- Idegenforgalmi célú fejlesztések (szálláshelyek, vendéglátó egységek, kiskereskedelem)
- Infrastrukturális fejlesztések

IVS-t készítette:
Studio Metropolitana Nonprofit Kft
1075 Budapest, Madách Imre
Ecorys Magyarország Kft
1114 Budapest, Kamenes u. 6
Tel / Fax: +36-1-266-2482

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **A4**

Dátum: **2014. október**

IVS

A fejlesztés projektelemei

A. Akcióterület északi rész

A.1. Esze Tamás utcai iskolaépülethez csatlakozóan kulturális térként – kiállító és koncertterem építése

B. Templom tér

B.1. Templom tér, Fő út, – forgalomcsillapítás, közterület-rendezés, a hozzátartozó közvilágítással

B.2. Templom téri kereskedelmi fejlesztés – BioPiac létesítése

B.3. Templom téri értékvédelem – a Templom tér 17. homlokzat-felújítása

B.4. Az önkormányzati tulajdonú Templom téri épületek felújítása

B.5. Térfigyelő kamerák elhelyezése a Templom téren

C. Korzó kialakítása

C.1. Ébner korzó 1. ütem

Az első ütem – a tömbbelsőbe való bevezetés – a korzó megvalósításának megindítása, a szomszédos magánberuházások megindítása, a vállalkozói érdeklődés felkeltése érdekében

C.2. Ébner korzó 2. ütem (mélygarázzsal és északi térfallal)

C.3. Zichy korzó megépítése

C.4. Zichy korzó Keleti térfal – 1. ütem

C.5. Zichy korzó Keleti térfal - 2. ütem

C.6/a. Zichy korzó Nyugati térfal 1. ütem – átjáró megépítése

C.6. Zichy korzó Nyugati térfal

D. Zichy Major Művészeti Központ kibővítése

D.1. Zichy Major 1. ütem – BUM épületrészének megújítása, bővítése

D.2. Zichy Major előtti tér (Zichy tér) megújítása

D.3. Zichy Major 2. ütem –műhelyek, foglalkoztatók létrehozása

D.4. Zichy Major 3. ütem –vendéglátó és rendezvénytér kialakítása, önk-i beruházásként, bérbeadásra

D.5. Zichy Major 4. ütem –ZM belső közterület kialakítása

D.6. Zichy Major 5. ütem – Zichy múzeum és kiállító-aukciós tér az Intéző Háza lakásai helyén

D.7. Kiállítótér és Aukcióstér az INO (Idősek Napközi Otthona) helyén

E. A Posta épületének kulturális központtá alakítása

E.1. Posta kulturális központtá alakítása – 1. ütem

E.2. Posta kulturális központtá alakítása – 2. ütem

E.3. Posta kulturális központ pince hasznosítása

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér akcióterületi terv - kivonat -

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

ATT-t készítette:
Studio Metropolitana Nonprofit Kft
1075 Budapest, Madách Imre

Ecorys Magyarország Kft
1114 Budapest, Kemenes u. 6.
Tel / Fax: +36-1-266-2482

Méretarány: A4

Dátum: 2014. október

ATT

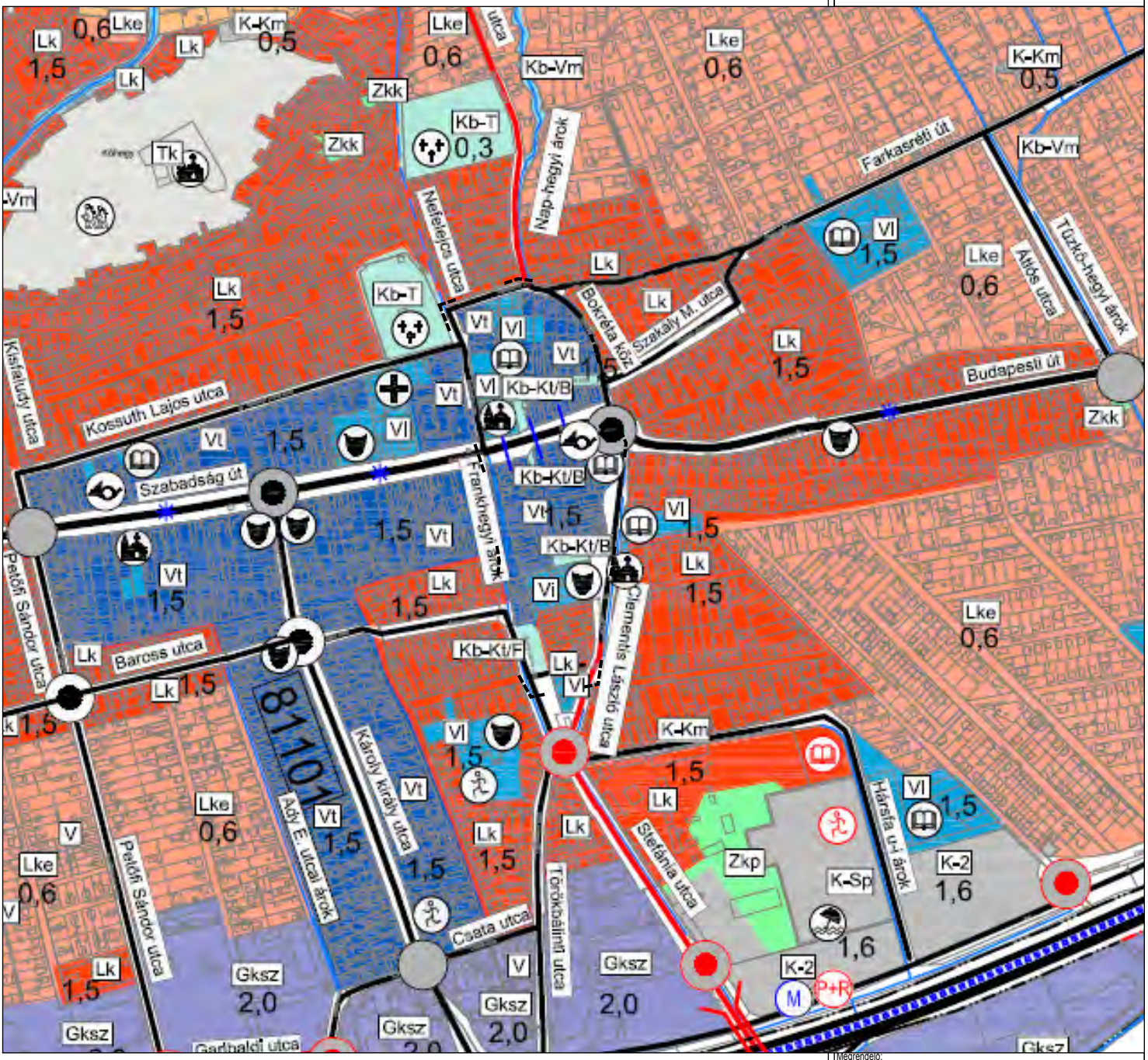
Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Településszerkezeti terv - hatályos -

JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Jelenlegi belterület határa
- Tervezett belterület határa
- Megszűnő belterület határa
- 0,6 Beépítési sűrűség és határa (azonos területfelhasználás esetén)
- Vízmosások, vízfolyások
- Vízmosások, vízfolyások zárt szelvényben
- Záportározó
- Vasúti tengelyvonal
- Hosszútávú üdülőfejlesztésű terület



Beépítésre szánt területek
- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont terület (Vt)
- Intézmény terület (Vl)
- Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
- Ipari gazdasági terület (Gip)
- Hétvégiházas üdülőterület (Üh)
- Különleges terület (K)

Beépítésre nem szánt területek
- Közúti közlekedési terület
- Különpályás közlekedési terület
- Zöldterület (közkert, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Természetközeli terület (Tk)
- Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

Közlekedés	meglévő	tervezett	távlati
autópálya			
országos főút			
országos mellékút			
gyűjtőút			
közúti csomópont			
körforgalmi közúti csomópont			
különszintű körforgalmi közúti csomópont			
csillapított forgalom			
közúti felüljáró			
metró állomás			
metró végállomás			
vasúti megálló			
P+R parkoló			
autóbusz pályaudvar			
vasútállomás			
Megszüntető jel			

Intézmények	meglévő	tervezett
igazgatási		
oktatási		
művelődési		
egyházi		
kereskedelmi		
sport		
temető		
bölcsőde, eü.		
rekreációs		
strand		
repülőtér		
posta		

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz. 01-06-707618, Adósz: 22125448-2-43

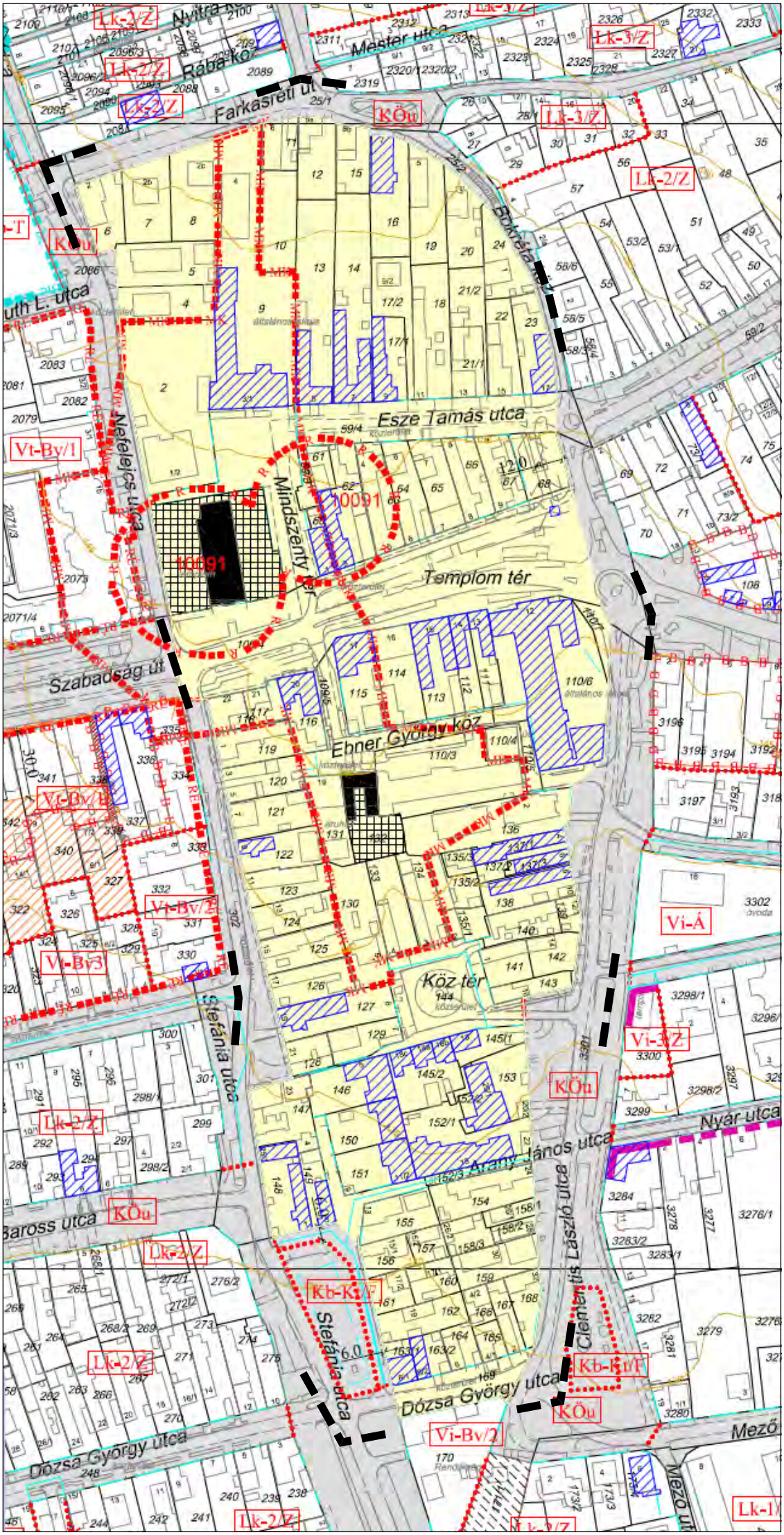
Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:10.000/A4**

Dátum: **2014. október**

TSZT-h



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Budaörs Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervlapja - hatályos -

Jelmagyarázat

A szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- Tervezett szabályozási vonal
- Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, alrészlethatár)
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa és jele
- Megszüntető jel
- Építési vonal
- Építési hely / építési határvonal
- Építési vonal és hely viszonyított helye
- Építmény elhelyezésre igénybe vehető telekrész (a Kb-Re területen)
- Közterület céljára kijelölt terület
- Közúti pályás közlekedési terület (vasúti terület)
- Közúti pályás közlekedési bővítési terület (vasúti terület)
- Iparvasút terület
- Közhasználat céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület
- Közhasználat céljára megnyitandó terület tengelye
- Lakótelepi közterületi funkció
- Látványvédelemmel érintett terület és határa
- Telek nem beépíthető része
- Csúszásveszélyes terület
- Omlásveszélyes (alápincézett) terület

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa
- Kisajátítással érintett terület határa
- Beültetési kötelezettséggel érintett területe
- Kötelezően zöldfelületként tartandó terület

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEK
- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határ
- 10088 Régészeti lelőhely határa és száma
- Régészeti érdekű terület határa

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- Tervezett telekhatár
- Megszüntető jel
- Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vo
- Helyi védelemre javasolt kert
- Helyi védelemre javasolt fasor

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK
- Helyi védelem alatt álló művi érték
- Helyi védelemre javasolt művi érték
- Helyi véden terület határa
- Helyi tervezett természetvédelmi terület
- Helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete
- Kerítés
- Útborkolat, szegély, járda

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz.: 01-06-707618, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

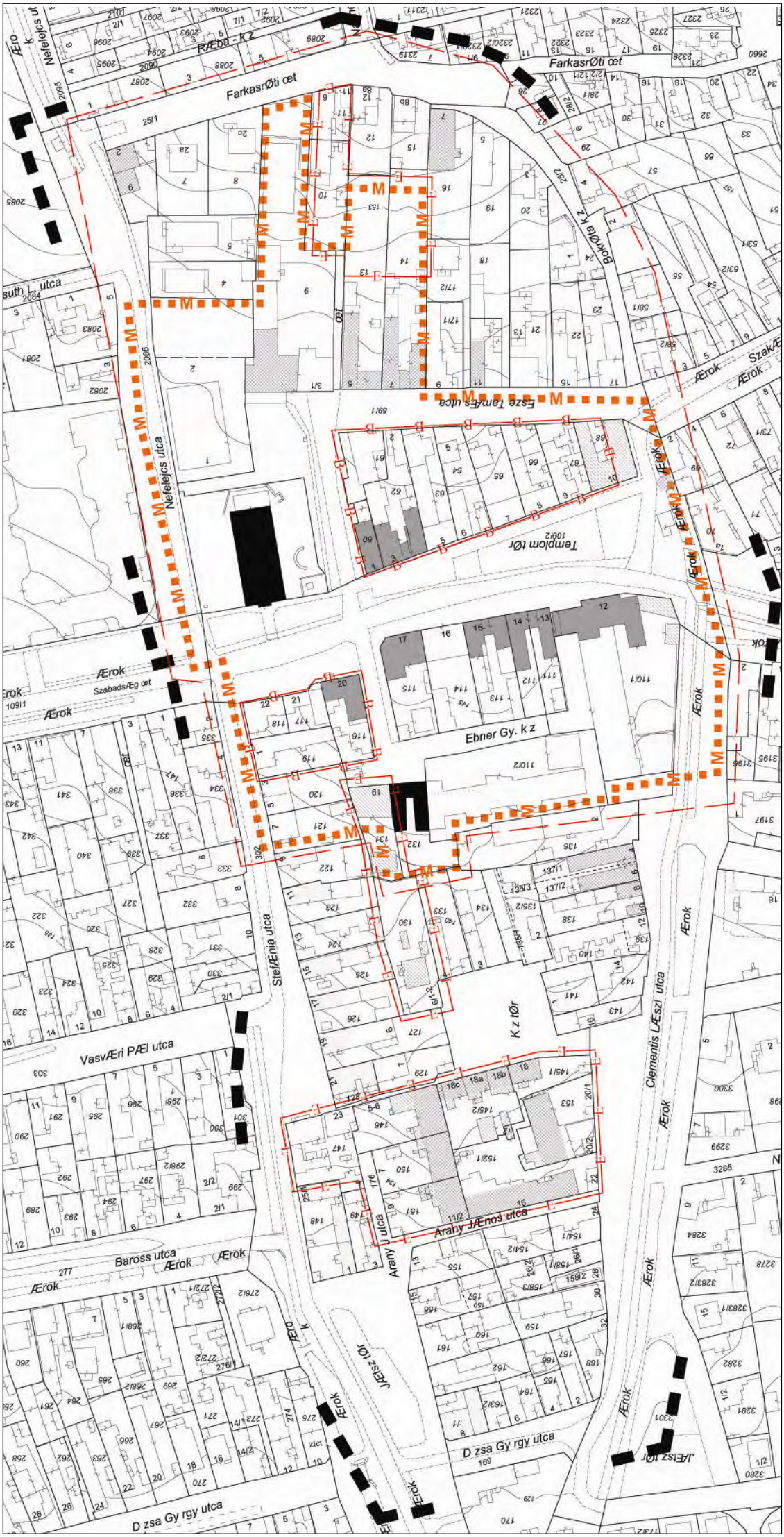
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2014. október**

BSZT-h

Rába köz
Farkasréti út
Farkasréti út
Szabó Ilonka utca
Szabadság tér
árok
árok
Szabadság utca
Ybl Miklós tér
Ybl Gy. köz
Vasvári Pál utca
Bartók Béla út
Bartók Béla út
Bartók Béla út



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Szabályozási terv Védelmi korlátozási tervlap - hatályos -

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Épület
- Meglévő út, terepvágy
- 153 Jelenlegi terep szintvonala
- 2109/8 Helyrajzi szám, határszám
- Tervezési terület határa
- A tervezési terület meglévő adottságai:
  - Országos védelem alatt álló műemlék
  - Helyi védelem alatt álló építészeti örökség
- A terv különleges elemei:
  - Elővásárlási joggal terhelt terület határa
  - Beépítési különleges szabályozású terület
  - Beépítési különleges szabályozású terület határa
  - Helyi védelemre javasolt építészeti örökség
  - Törmegében helyi védelemre javasolt építészeti örökség
  - Bontandó építmény, építőrész
  - M Műemléki környezet határa

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi út 4. VII. 3.

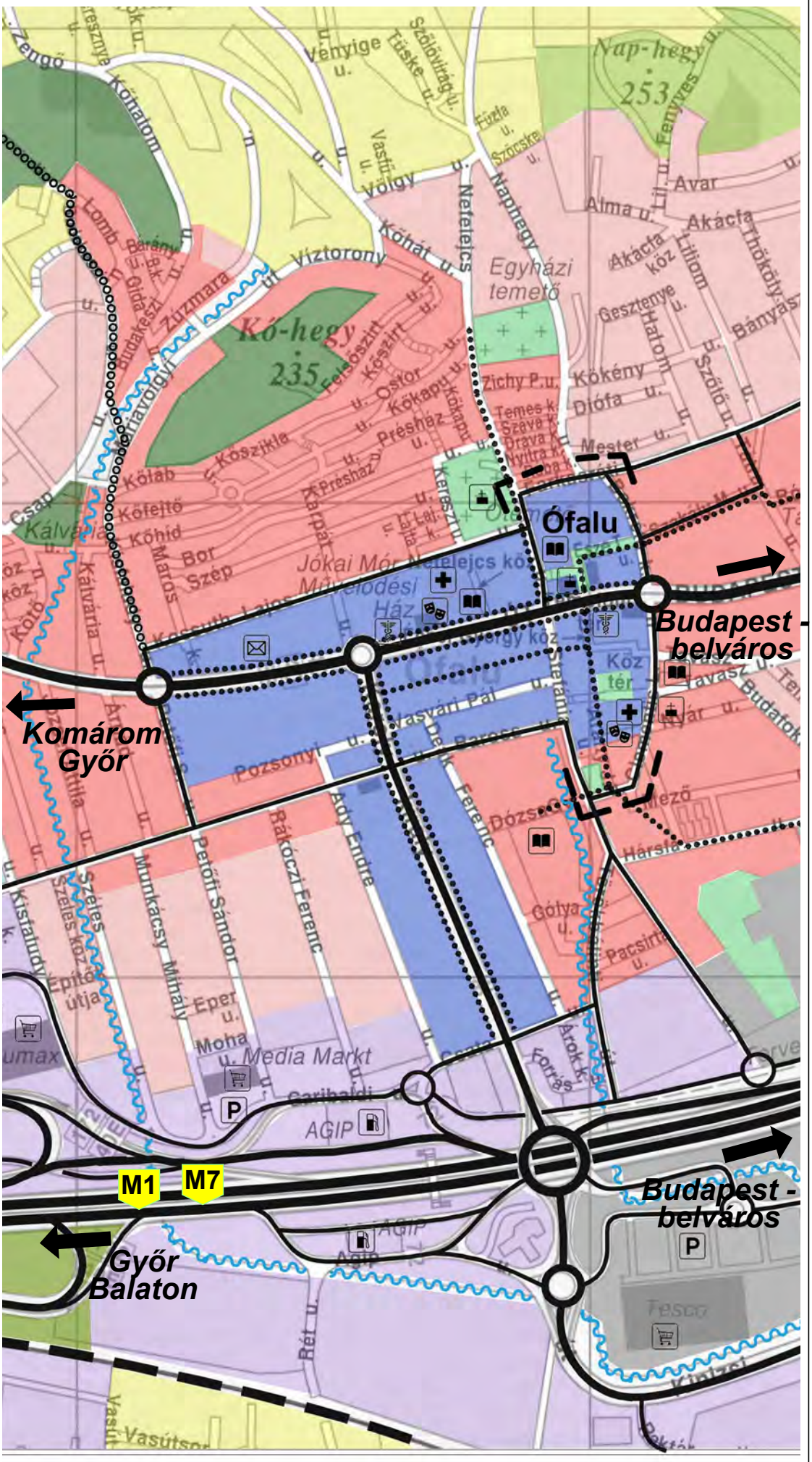
Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2014. október

SZT-h/2



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Településszerkezeti kapcsolatok

Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Autópálya
- Főút — I. rendű / II. rendű
- Gyűjtő út
- Gyalogút, túrista út
- Jelentősebb közúti csomópont
- Vasút
- Vízfolyás
- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Településközponti vegyes terület
- Központi vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Hétvégiházas üdülőterület
- Különleges terület
- Köztér, közpark zöldterülete
- Budaörsi Kopárok zöldterülete
- Védelmi célú erdőterület
- Turisztikai célú erdőterület
- Templom
- Posta
- Gyógyszertár
- Művelődés, kultúra
- Múzeum, tájház
- Iskola, óvoda
- Egészségügy
- Önkormányzat
- Felszíni parkoló
- Benzinkút
- Jelentős vonzáskörzetű kereskedelmi egység

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

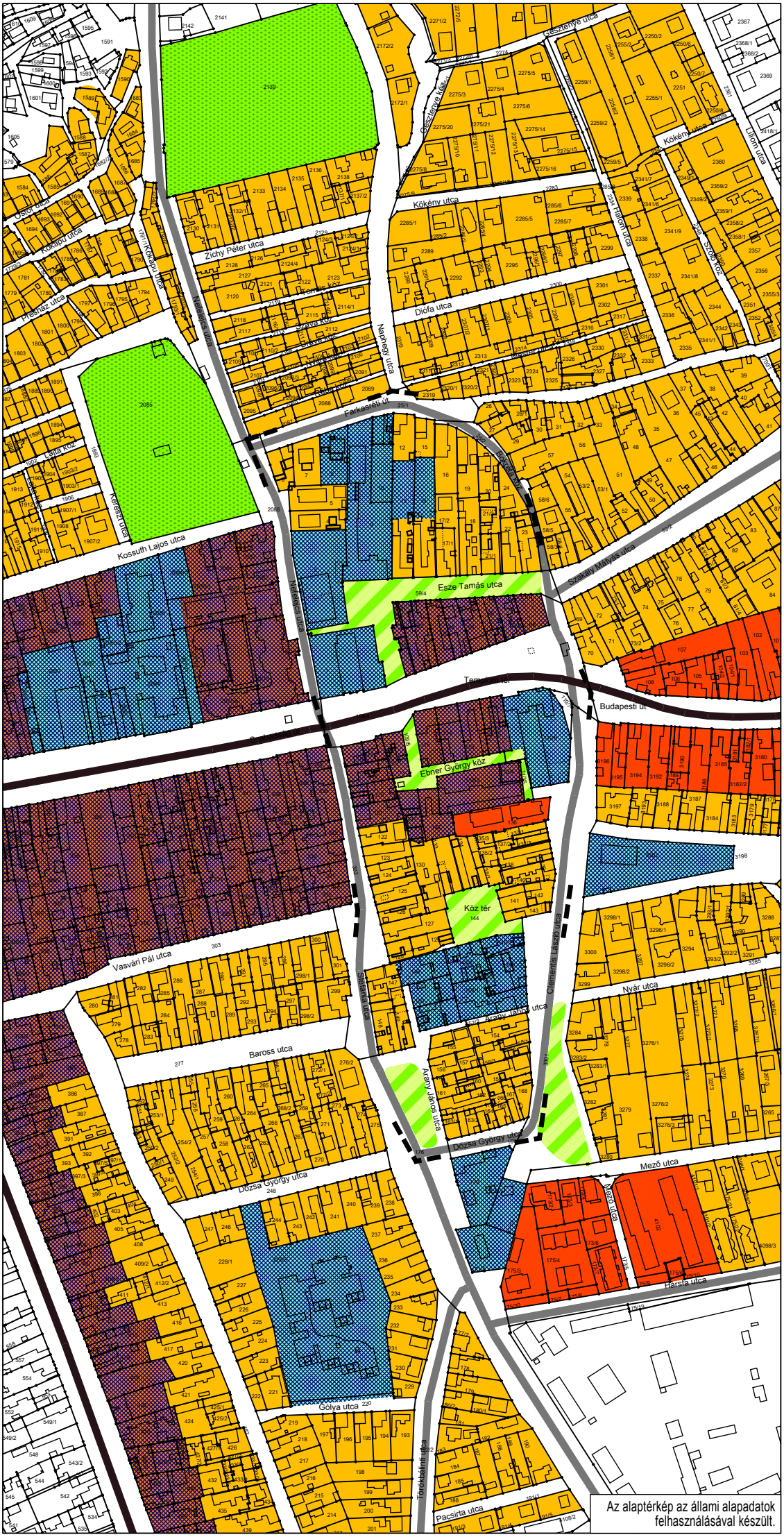
Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:10.000/A4

Dátum:
2013. november

TrV-1



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Területhasználat vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Intenzív kisvárosias lakóterület
- Alacsony intenzitású kisvárosias lakóterület
- Településközpont, vegyes terület
- Központi vegyes, intézményi terület
- Zöldterület
- Fásított/burkolt közterület
- Országos jelentőségű főút
- Gyűjtőút

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz.: 01-06-707618, Adósz.: 22125448-2-43

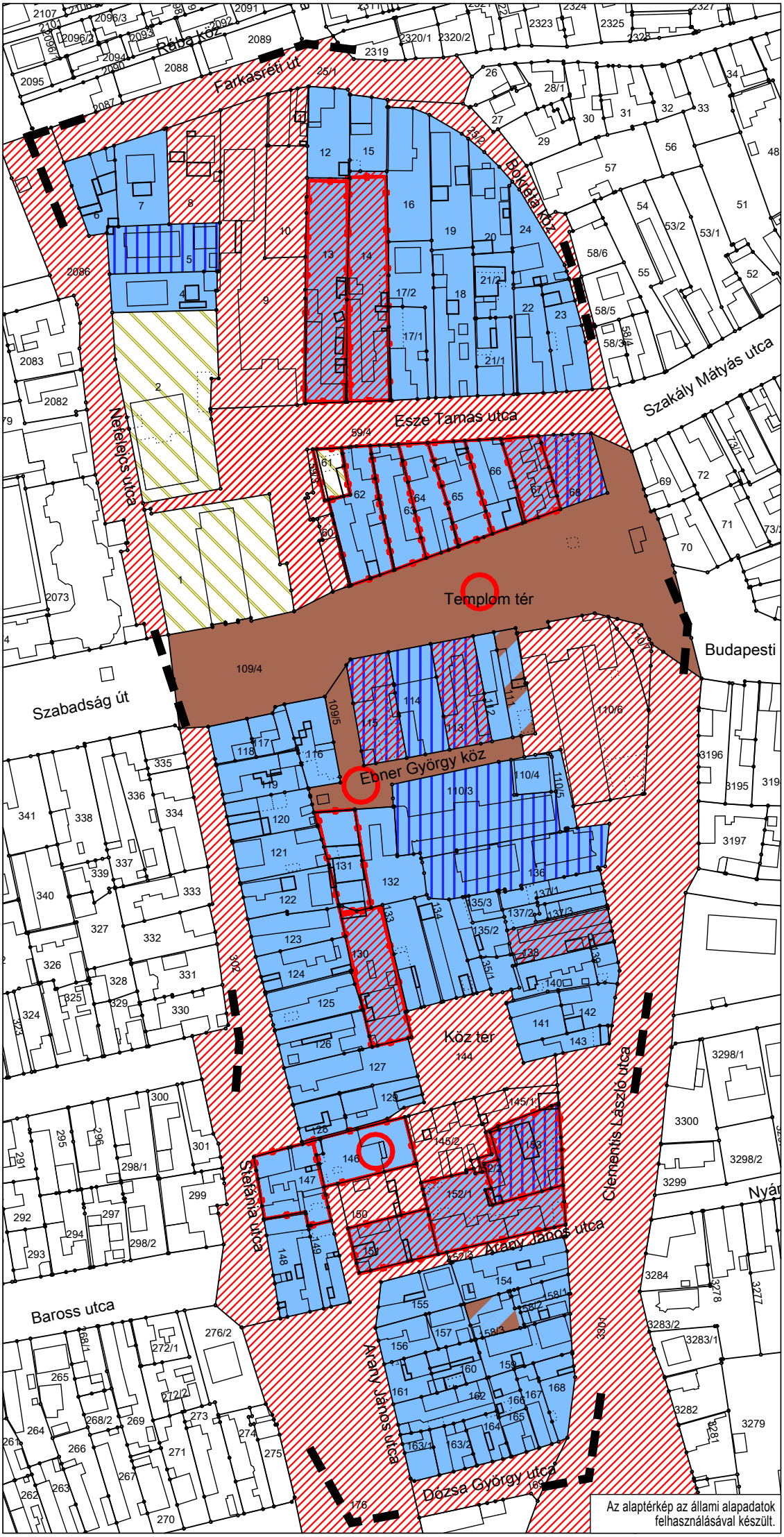
Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:4.000/A4

Dátum:
2013. november

TrV-2



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Tulajdon vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Magántulajdon
- Társasház
- Budaörs Város Önkormányzat tulajdona
- Állami tulajdon
- Egyházi tulajdon
- Kisajátítás / vásárlás / tulajdonjog bejegyzés folyamatban
- Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt
- Vegyes (magán/állami) tulajdon

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

TrV-3

Budaörs, Templom tér és környéke,

Helyi Építési Szabályzat – alátámasztó munkarészek – tulajdon vizsgálat

hrsz	tulajdonos/kezelő	alrészletadatok	egyéb
1	Budaörsi Római Katolikus Egyház	kivett udvar és templom	műemlék Törzssz.: 6932
2	Budaörsi Római Katolikus Egyház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
4	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
5	társasház	kivett beépített terület	
6	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
7	magán	kivett lakóház és udvar	
8	Budaörs Város Önkormányzata	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
118	magán	kivett szolgáltatóház	
9	Budaörs Város Önkormányzata	kivett udvar és általános iskola	helyi jelentőségű védett terület
10	Budaörs Város Önkormányzata	kivett beépítetlen terület	
11	Budaörs Város Önkormányzata	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
12	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
13	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
14	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
15	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
16	magán	kivett lakóház és udvar	
17/1	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
17/2	magán	kivett lakóház és udvar	
18	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
19	magán	kivett lakóház és udvar	
20	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
21/2	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
21/1	magán	kivett lakóház és udvar	
22	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
23	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
24	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
25/1	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
25/2	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
130	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
59/3	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
59/4	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
60	Budaörs Város Önkormányzata	kivett udvar és rendezetlenfunkciójú épület és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
61	Budaörsi Római Katolikus Egyház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
62	magán	kivett gazdasági épület, udvar és üzlet és lakóház	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog

Budaörs, Templom tér és környéke,

Helyi Építési Szabályzat – alátámasztó munkarészek – tulajdon vizsgálat

hrsz	tulajdonos/kezelő	alrészletadatok	egyéb
63	magán	kivett udvar és irodaház és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
64	magán	kivett lakóház és udvar és üzlet és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
65	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
66	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
67	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
68	társasház	kivett beépített terület és üzlet és társasház	
109/4	Magyar Állam / Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	kivett rendezetlen funkciójú épület és közterület	helyi jelentőségű védett terület
109/5	Magyar Állam / Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	kivett rendezetlen funkciójú épület és közterület	helyi jelentőségű védett terület + tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem Budaörs Város Önkormányzat
110/3	társasház	kivett lakóház és udvar és garázs	
110/4	magán	kivett irodaház	
110/5	magán	kivett út	
110/6	Budaörs Város Önkormányzata	kivett általános iskola	
110/7	Budaörs Város Önkormányzata	kivett út	
111	magán + Magyar Állam / MNV Zrt	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
112	magán	kivett lakóház és udvar	helyi jelentőségű védett terület
113	társasház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
114	társasház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
115	társasház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
116	magán	kivett lakóház és udvar és orvosi rendelő	védett terület, helyi
117	magán	kivett lakóház és udvar	
119	magán	kivett lakóház és udvar	
120	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
121	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
122	magán	kivett lakóház és udvar	helyi jelentőségű védett terület
123	magán	kivett lakóház és udvar	
124	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
125	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
126	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
127	magán	kivett lakóház és udvar	helyi jelentőségű védett terület
128	magán	kivett lakóház és udvar	
129	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
131	magán	kivett áruház	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
132	magán	kivett lakóház és udvar	védett terület
133	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	

Budaörs, Templom tér és környéke,

Helyi Építési Szabályzat – alátámasztó munkarészek – tulajdon vizsgálat

hrsz	tulajdonos/kezelő	alrészletadatok	egyéb
134	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
135/1	magán	kivett lakóház és udvar	
135/2	magán	kivett lakóház és udvar	
135/3	magán	kivett lakóház és udvar	
136	társasház	kivett lakóház és udvar	
137/1	magán	kivett lakóház és udvar	helyi jelentőségű védett terület
137/2	magán	kivett udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
137/3	magán	kivett lakóház és udvar	
138	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
139	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
140	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
141	magán	kivett lakóház és udvar	
142	magán	kivett lakóház és udvar	
143	magán	kivett lakóház és udvar	
144	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
145/1	Budaörs Város Önkormányzata	kivett udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
145/2	Budaörs Város Önkormányzata	kivett udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
146	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem Budaörs Város Önkormányzat + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
147	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
148	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
149	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
150	Budaörs Város Önkormányzata	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
151	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
152/1	magán + Budaörs Város Önkormányzat	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
152/2	Budaörs Város Önkormányzata	kivett gazdasági épület	
152/3	Budaörs Város Önkormányzata	kivett út	
153	társasház	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület + Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jog
154	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
155	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
156	magán	kivett lakóház és udvar	
157	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
158/1	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
158/2	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
158/3	magán + Magyar Állam / MNV Zrt	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
159	magán	kivett lakóház és udvar	

Budaörs, Templom tér és környéke,

Helyi Építési Szabályzat – alátámasztó munkarészek – tulajdon vizsgálat

V-5 CSÓNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Bérlő Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz.: 01-06-767618, Adósz.: 22125448-2-43

hrsz	tulajdonos/kezelő	alrészletadatok	egyéb
160	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
161	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
162	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
163/1	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
163/2	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	helyi jelentőségű védett terület
164	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
165	magán	kivett lakóház és udvar	
166	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
167	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
168	magán	kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	
169	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
176	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
302	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	
2086	Budaörs Város Önkormányzata	kivett rendezetlen funkciójú épület és közterület	
3301	Budaörs Város Önkormányzata	kivett közterület	

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Épületfunkció vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- L-1 — Lakóépület, lakásszám
- Melléképület
- Iroda, irodaház
- Vendéglátás
- Üzlet, kereskedelem, szolgáltatás
- Általános Iskola
- Egészségügyi, szociális ellátás
- Hitélt, egyházi létesítmény
- Művelődés, kultúra
- Átmenetileg használaton kívül
- Lakóval vegyes intézményfunkció

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

TrV-4

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Tetőidom vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Magastetős épület
- Lapostetős épület

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-5 CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező: Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

TrV-5

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Épületállag vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Jó
- Közepes
- Rossz

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

TrV-6

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Épületmagasság, szintszám vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Homlokzatmagasság kisebb 4,50 m-nél
- Homlokzatmagasság nagyobb 4,50 m-nél, de kisebb 6 m-nél
- Homlokzatmagasság nagyobb 6,00 m-nél
- P+F+T — Szintszám

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

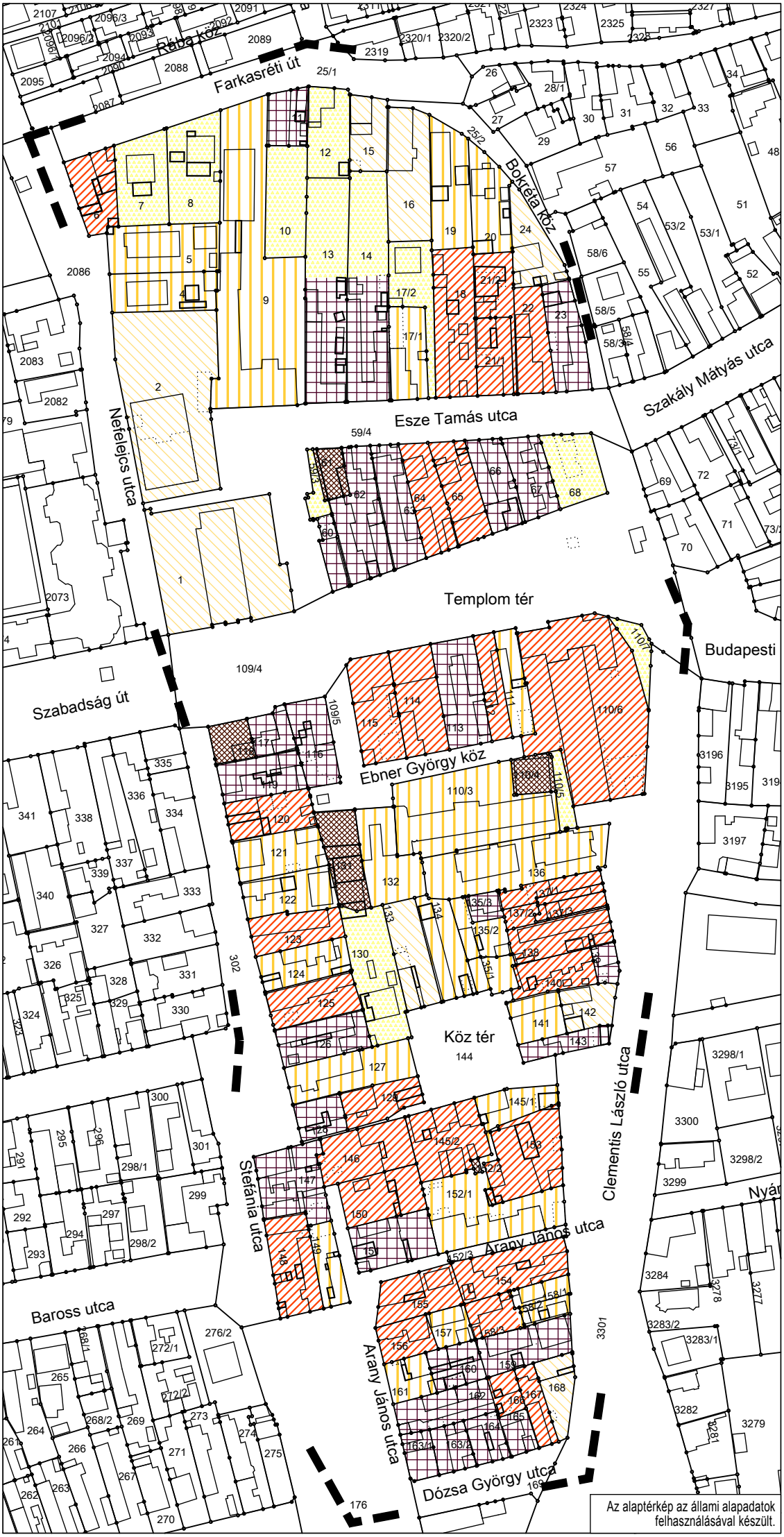
Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

TrV-7



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Beépítettség (beépítési százalék) vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Beépítettség kisebb, mint 25%
- Beépítettség 25-30% között
- Beépítettség 30-40% között
- Beépítettség 40-50% között
- Beépítettség 50-75% között
- Beépítettség nagyobb, mint 75%

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

TrV-8

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Beépítettség (szintterület) vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Szintterületi mutató kisebb, mint 0,8
- Szintterületi mutató 0,8 - 1,2 között
- Szintterületi mutató 1,2 - 1,6 között
- Szintterületi mutató 1,6 - 2,0 között
- Szintterületi mutató nagyobb, mint 2,0

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező: Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

TrV-9

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Telek vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Telekterület,kisebb 700 m²
- Telekterület 700 - 1000 m² között
- Telekterület nagyobb 1000 m²
- Keskeny telek
- Közterületi kapcsolattal nem rendelkező, belső elhelyezkedésű telek

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

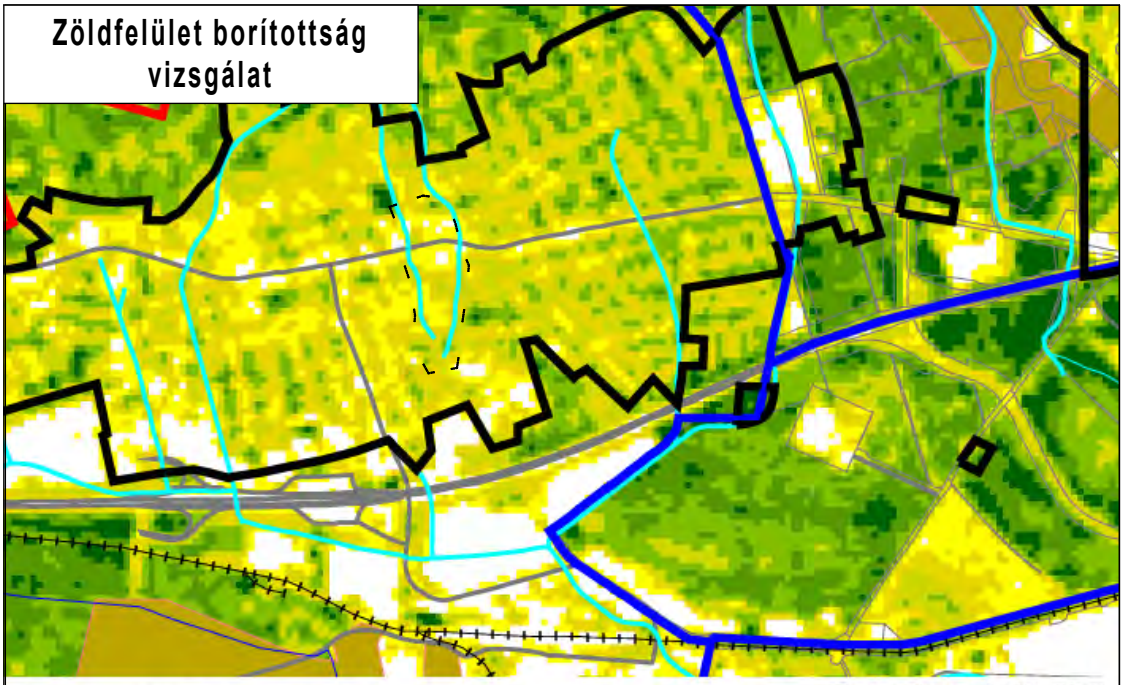
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

TrV-10

Zöldfelület borítottság vizsgálat



* A Landsat 5-ös műhold TM érzékelőjével 2005 augusztus 1-én készített felvétel alapján

Teoretikus zöldfelületi borítottság (%) a biológiai aktivitás alapján (NDVI2005)

0 1 2 3 4 5 Kilometers

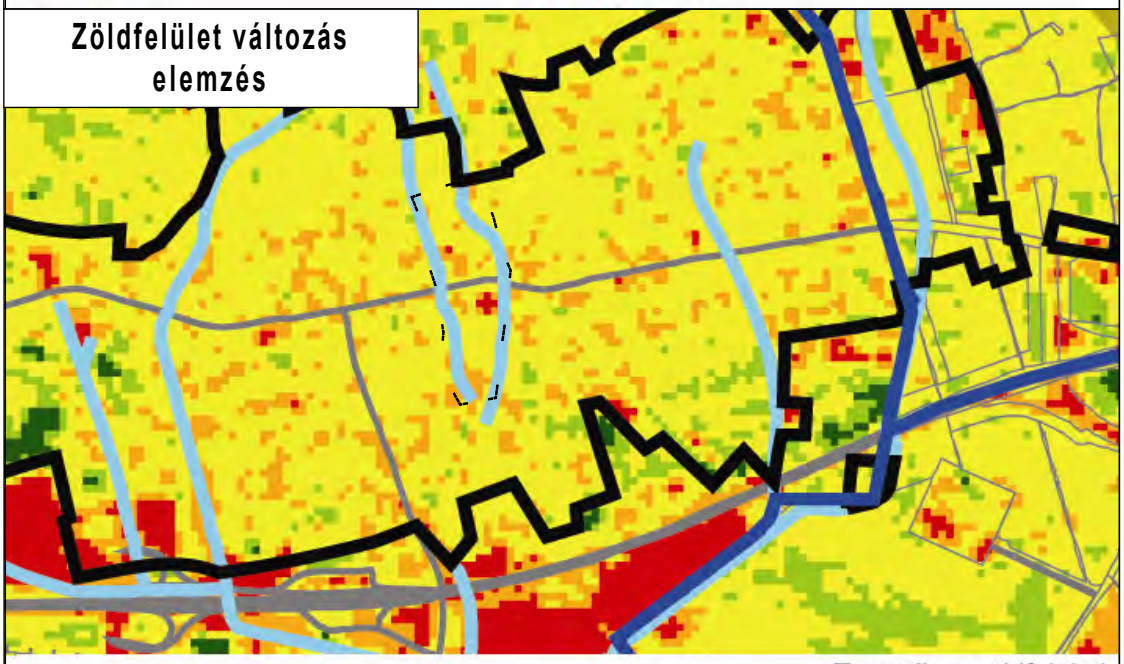
Studio Metropolitana
URBANISZTIKAI KUTATÓ KÖZPONT KHT

100
80-100
60-80
40-60
20-40
0-20
0

Védett természeti terület
Települési terület
Zóna vagy település határ
Erdő (CORINE 2000)
Szántó (CORINE 2000)
"Rozsda-övezet"
Vízfelszín

Vasút
Közút

Zöldfelület változás elemzés



* A Landsat 5-ös műhold TM érzékelőjével 1990 júli 23 és 2005 augusztus 1-én készített felvétel alapján

Teoretikus zöldfelületi borítottság (%) a biológiai aktivitás alapján (NDVI2005)

0 1 2 3 4 5 Kilometers

Studio Metropolitana
URBANISZTIKAI KUTATÓ KÖZPONT KHT

Erőteljesen csökkenő
Csökkenő
Változatlan
Növekvő
Erőteljesen növekvő

Települési terület
Zóna vagy település határ
Erdő (CORINE 2000)
Szántó (CORINE 2000)
Vízfelszín

Vasút
Közút

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Zöldfelület intenzitás elemzés

KIVONAT

„Budapest és az agglomeráció zöldfelületi intenzitás változása az 1990-2005. közötti időszakban” c. kutatás dokumentációjából

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány: **A4**

Dátum: **2013. november**

Z-int

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Zöldfelületek vizsgálata

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- 150 — Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés
- Épület
- Vízzáró útburkolat
- Vízzáró burkolatú parkoló felület
- Vízzáró burkolatú gyalogos és/vagy vegyes forgalmú felület
- Burkolt/nem burkolt nyílt vízelvezető árok
- Közterületi/közforgalom előtt megnyitott zöldfelület
- Vízáteresztő burkolatú felület (játszótér)
- Kertek, udvarok burkolattal vegyes beépítetlen területei

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz.: 01-06-707618, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

VZ-1

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Favizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Jó állapotú faegyed
- Közepes állapotú faegyed
- Rossz állapotú faegyed
- 8(8) — Fafaj sorszáma (törzsátmérő cm-ben)
- Sövény

FAFAJOK

1	ROBINIA PSEUDOACACIA	fehér akác
2	SOPHORA JAPONICA	japánakác
3	PRUNUS SP.	szilva
4	FRAXINUS SP.	kőris
5	AILANTHUS ALTISSIMA	bálványfa
6	CELTIS OCCIDENTALIS	nyugati ostorfa
7	SORBUS SP.	berkenye
8	TILIA SP.	hárs
9	ACER SP.	juhar
10	SALIX MATSUDANA 'TORTUOSA'	spirálfűz
11	JUGLANS REGIA	dió
12	AESCULUS SP.	vadgesztenye
13	SALIX ALBA	fehér fűz
14	PLATANUS X HISPANICA	közönséges platán
15	PINUS NIGRA	feketefenyő
16	QUERCUS SP.	tölgy
17	AMYGDALUS COMMUNIS	mandula
18	THUJA ORIENTALIS	keleti tuja
19	POPULUS ALBA 'PIRAMIDALIS'	oszlopos fehér nyár
20	TAMARIX TETRANDRA	tamariska
21	POPULUS NIGRA 'ITALICA'	jegenyenyár
22	BETULA PENDULA	közönséges nyír
23	THUJA OCCIDENTALIS	nyugati tuja
24	FAGUS SYLVATICA	közönséges bükk
25	ALNUS SP.	éger
26	CERASUS SP.	cseresznye
27	PYRUS BETULIFOLIA	nyírlevelű körte
28	PICEA PUNGENS	szürke luc
29	TAXUS BACCATA	közönséges tiszafa
30	MALUS SP.	alma
31	KOELREUTERIA PANICULATA	bugás csörgőfa
32	MORUS ALBA	fehér eper
33	CATALPA BIGNONIOIDES	szívlevelű szivarfa
34	PICEA ABIES	közönséges luc
35	CARPINUS BETULUS	közönséges gyertyán
36	CRATAEGUS SP.	galagonya
37	MORUS NIGRA	fekete eper
38	CORYLUS COLURNA.	törökmogyoró
39	CARPINUS BETULUS 'COLUMNARIS'	oszlopos gyertyán
40	PAULOWNIA TOMENTOSA	császárfa

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-5 CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

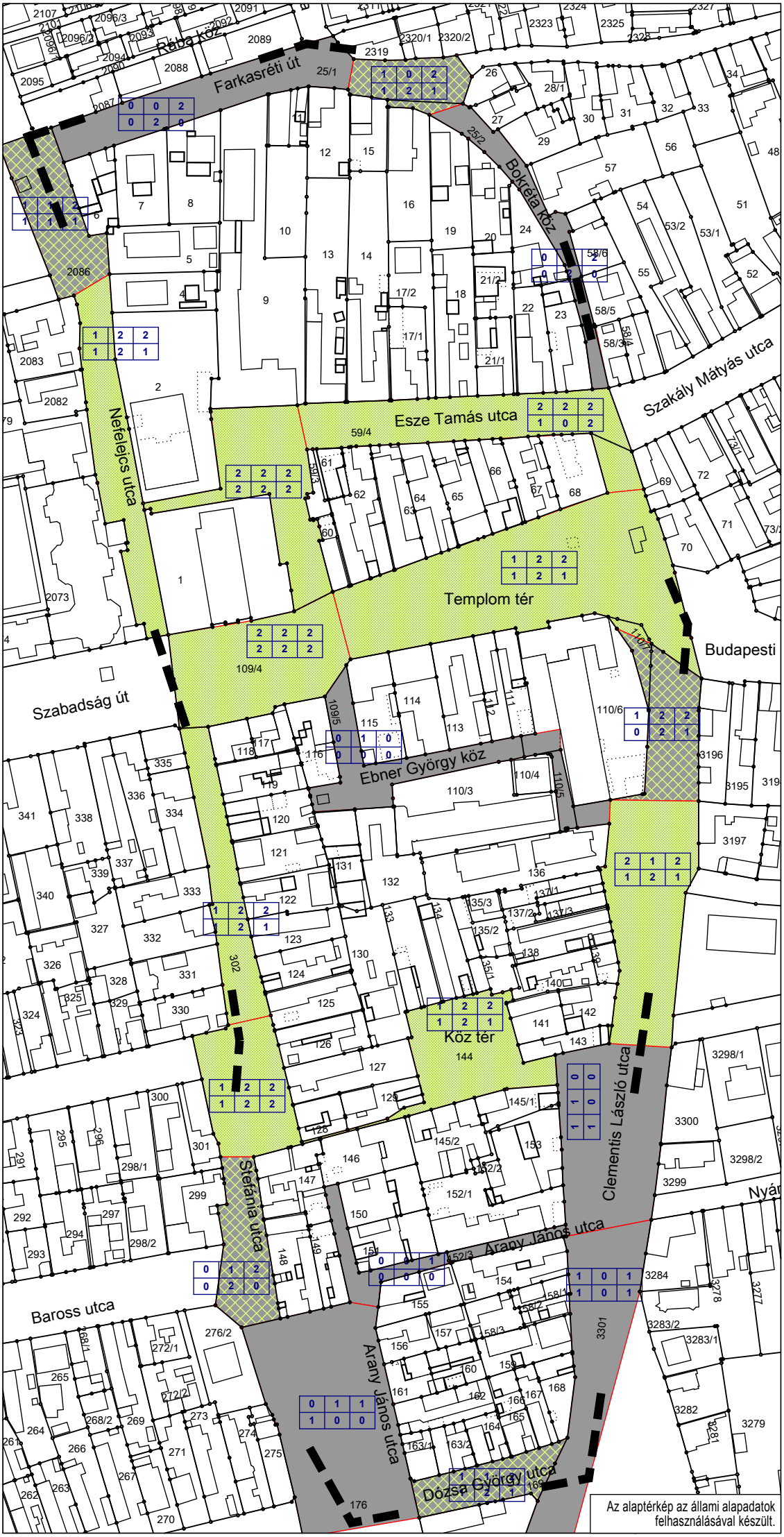
Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

VZ-2



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Közterületek értékelése

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Vizsgált egység határa

Értékelés:		
2	0	2
1	2	1

Minősítés:

0	rossz
1	közepes
2	jó

növényállomány mennyisége	burkolat	funkció
növényállomány minősége	utcabútor	látvány

A vizsgált közterület minősítése a kapott pontok összege alapján:

0-4	rossz állapotú közterület
5-8	közepes állapotú közterület
9-12	jó állapotú közterület

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

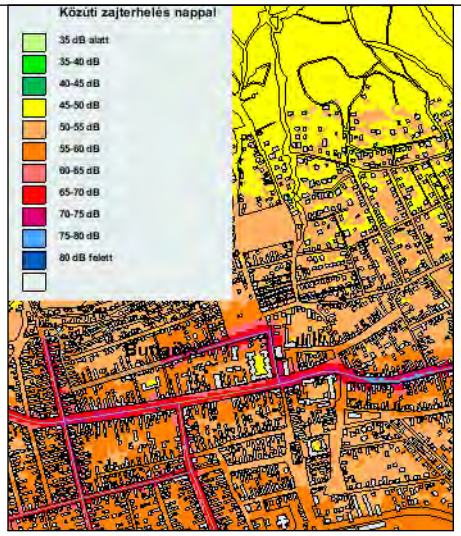
Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

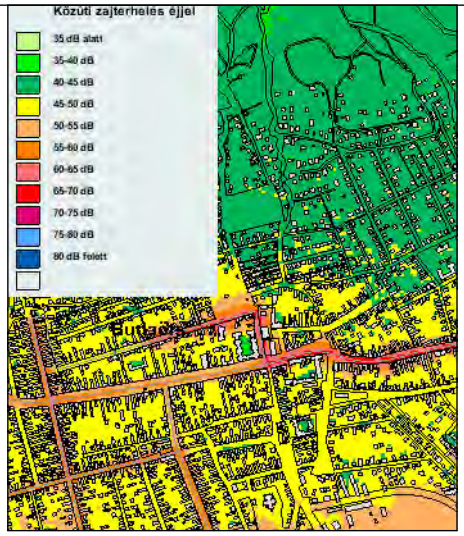
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

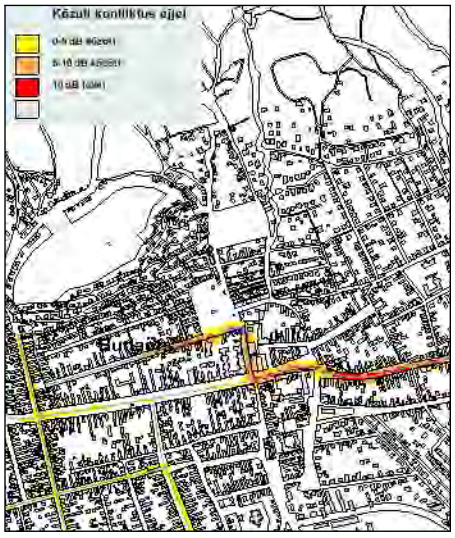
Méretarány: **M 1:2000 / A4**

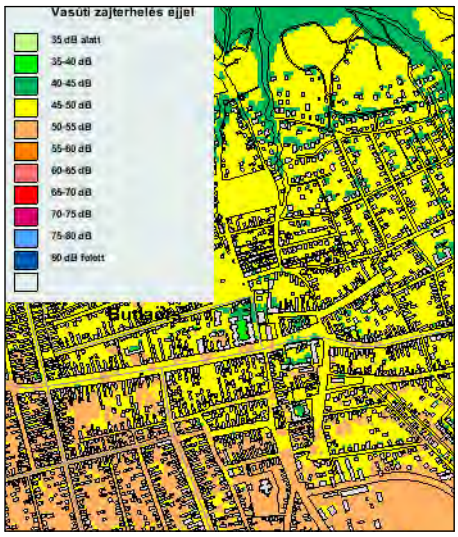
Dátum: **2013. november**

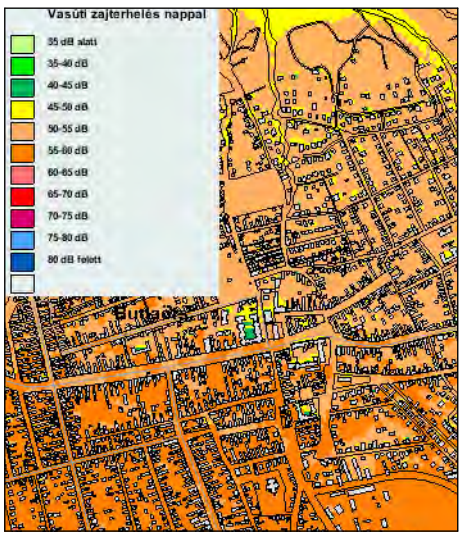
Közt-É

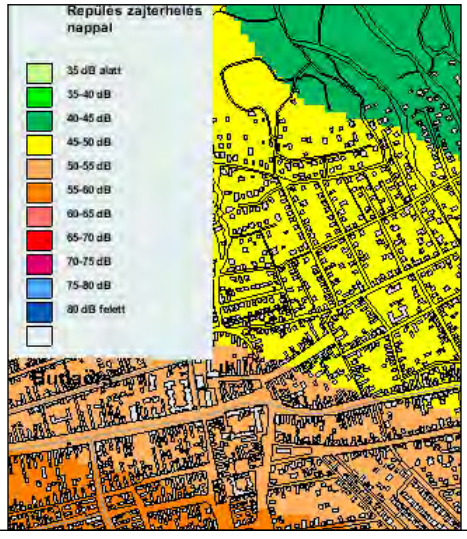


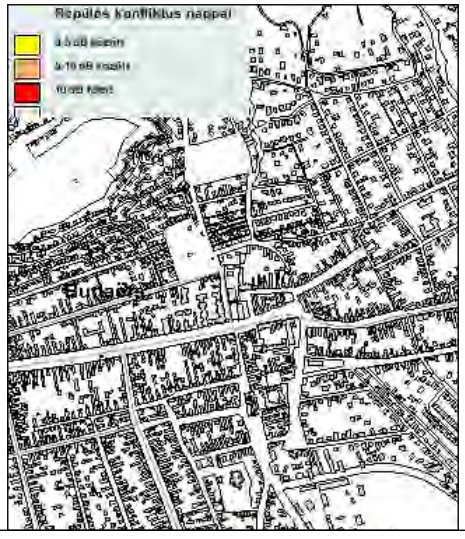












Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Környezetvédelem zaj vizsgálat

KIVONAT
„Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe”
c. hatályos dokumentációból

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:
A4

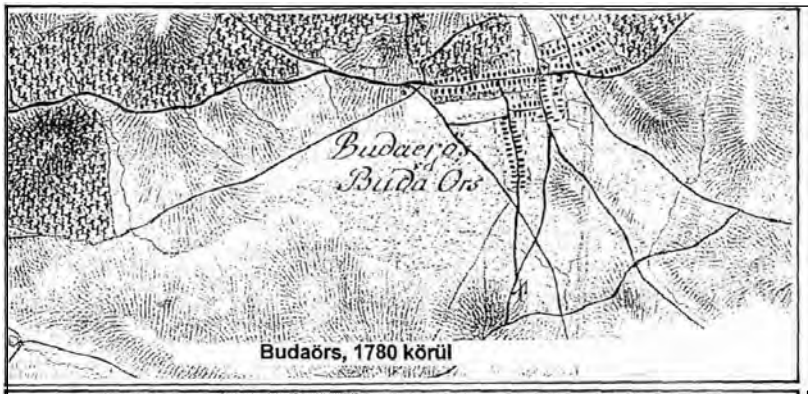
Dátum:
2013. november

Zaj

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Örökségvédelem településfejlődés vizsgálat



Budaörs, 1780 körül

Budaörs, 1859-ben

Budaörs, 1928-ban

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

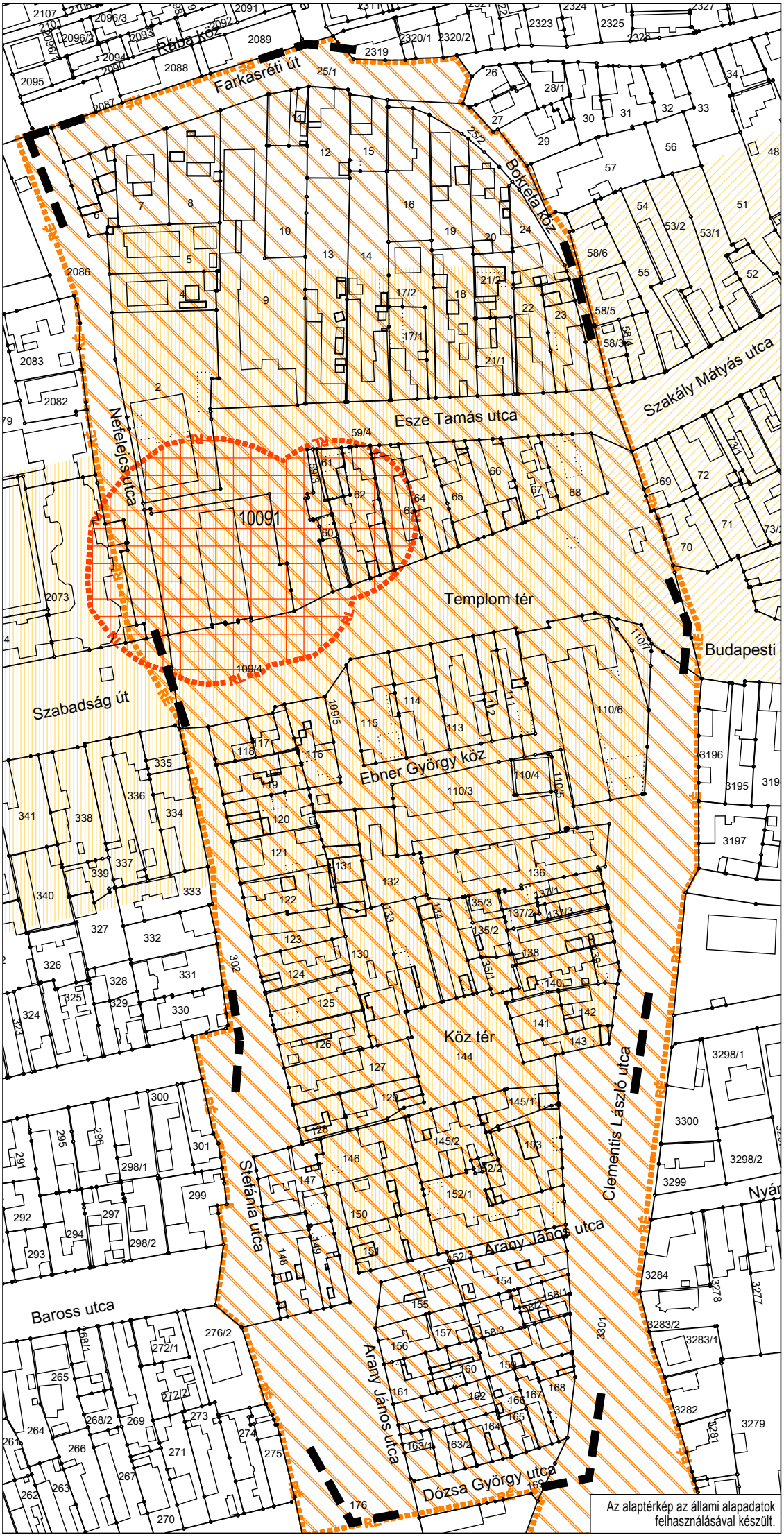
Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány: **A4**

Dátum: **2013. november**

ÖvV-Tr



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Régészeti értékek vizsgálata

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- RL — Meglévő régészeti lelőhely nyilvántartási számmal
- Az egykori Örs falu területe, ahol régészeti leletek előkerülése várható
- RÉ — Régészeti érdekű területté nyilvánítani **javasolt** terület az örökségvédelmi hatástanulmány alapján

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

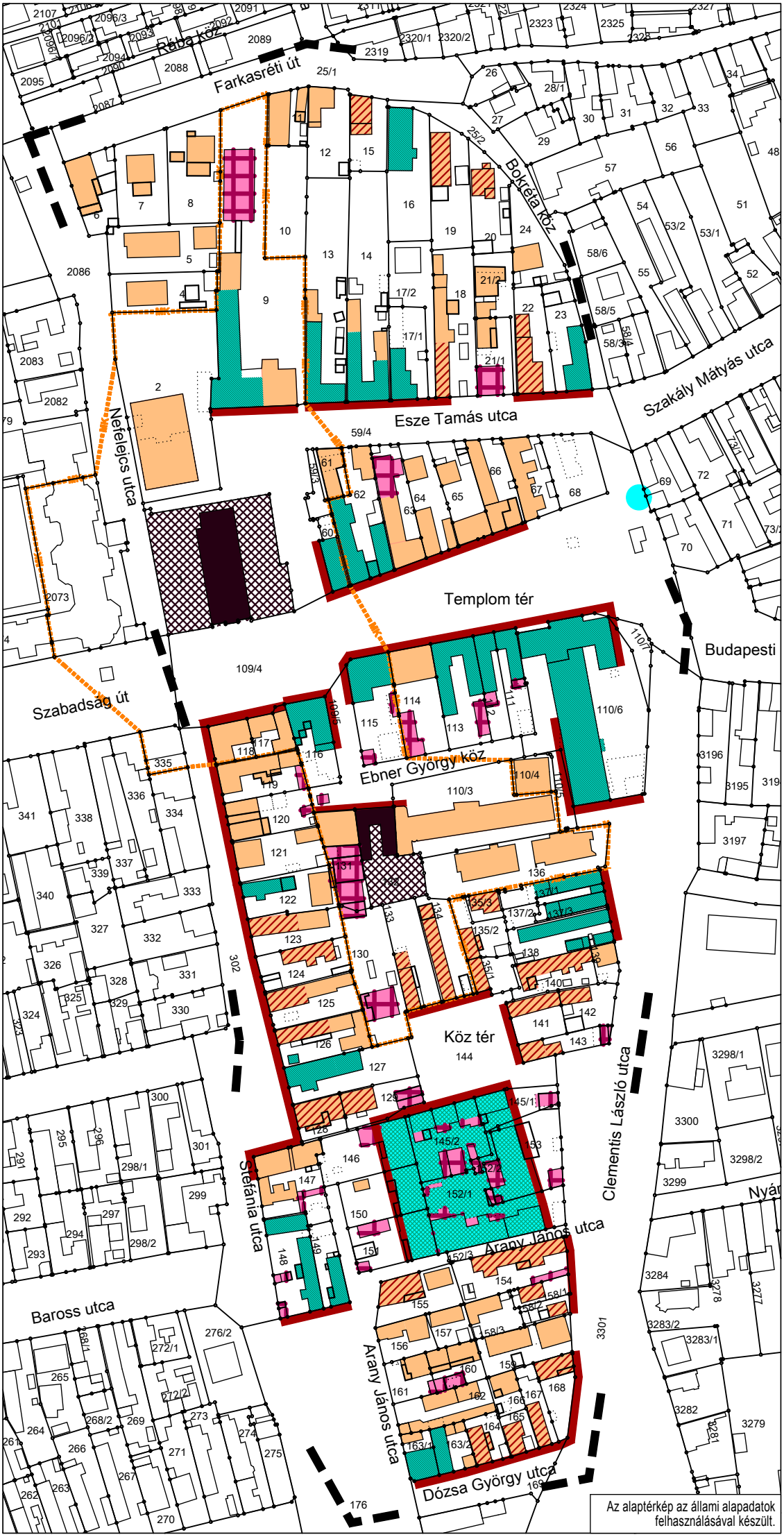
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

ÖvV-R

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Építészeti érték és karakter vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Műemléki védelem alatt álló épület
- MK — Műemléki környezet határa (szomszédság alapján)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épületegyüttes
- Helyi védelem alatt álló műtárgy
- Értékes elem
- Semleges elem
- Idegen elem
- Értékes térfal

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

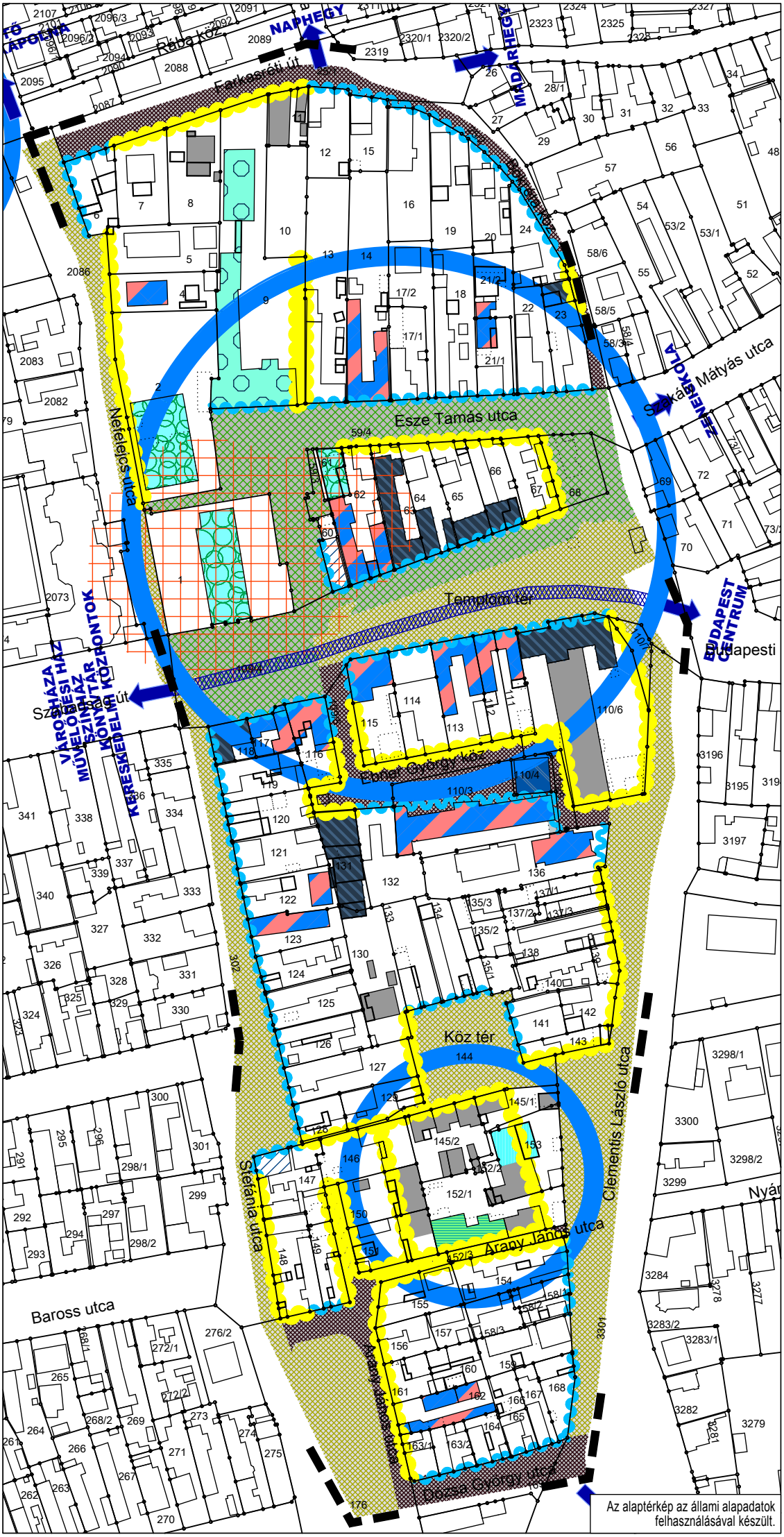
Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

ÖvV-É



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Települési környezet vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 Helyrajzi szám
- Épület
- 22 Házszám
- Rendezett utcakép
- Beavatkozást igénylő utcakép
- Elhanyagolt, rendezetlen közterület
- Nem megfelelően rendezett közterület
- Megfelelően rendezett közterület
- Iroda, irodaház
- Vendéglátás
- Üzlet, kereskedelem, szolgáltatás
- Általános Iskola
- Egészségügyi, szociális ellátás
- Egyházi létesítmény
- Művelődés, kultúra
- Átmenetileg használaton kívül
- Lakóval vegyes intézményfunkció
- Meglévő kereskedelmi, kulturális, vallási központ

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

Dátum:
2013. november

Ö-1

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Összefoglaló vizsgálat

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Műemléki védelem alatt álló épület
- MK — Műemléki környezet határa (szomszédság alapján)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épületegyüttes
- Helyi védelem alatt álló műtárgy
- Értékes térfal
- RL — Meglévő régészeti lelőhely
- RÉ — Régészeti érdekű területté nyilvánítani **javasolt** terület
- Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt ingatlan
- Budaörs Város Önkormányzat tulajdona
- Budaörs Város Önkormányzat részére kisajátítás / vásárlás / tulajdonjog bejegyzés folyamatban

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

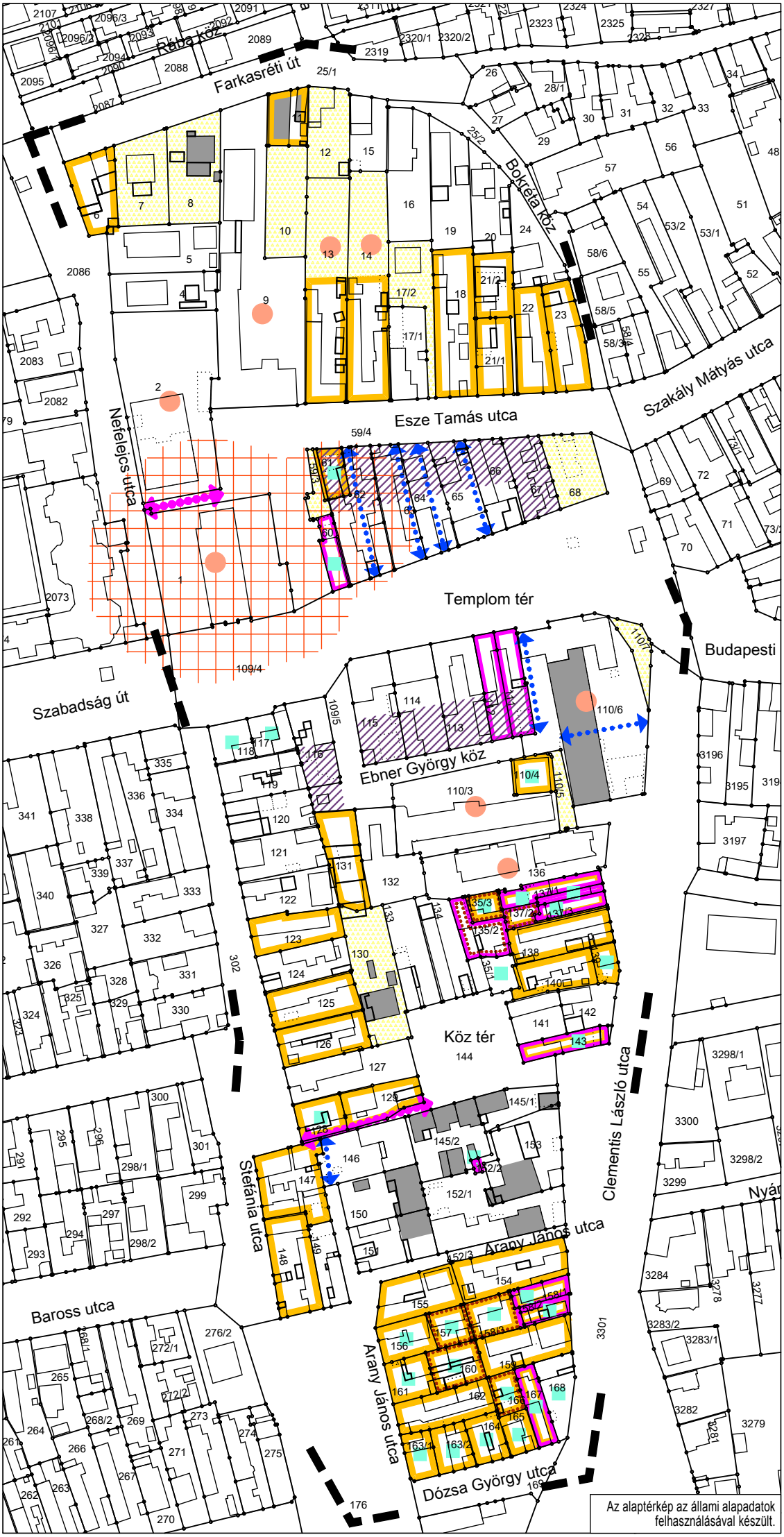
Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

Ö-2



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Probléma térkép

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Beépítettség kisebb, mint 25%
- Használaton kívüli épület
- Beépítés sűrűsödés
- Településszerkezeti helyzetnek nem megfelelő városkép, használat
- Apró telek (350 m^2-nél kisebb telekterület)
- Nagy telek (1.500 m^2-nél nagyobb telekterület)
- **Keskeny telek**
- **Közterületi kapcsolattal nem rendelkező, belső elhelyezkedésű telek**
- Gyalogos közterületi kapcsolat
- Hiányzó közterületi kapcsolat

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-5 CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

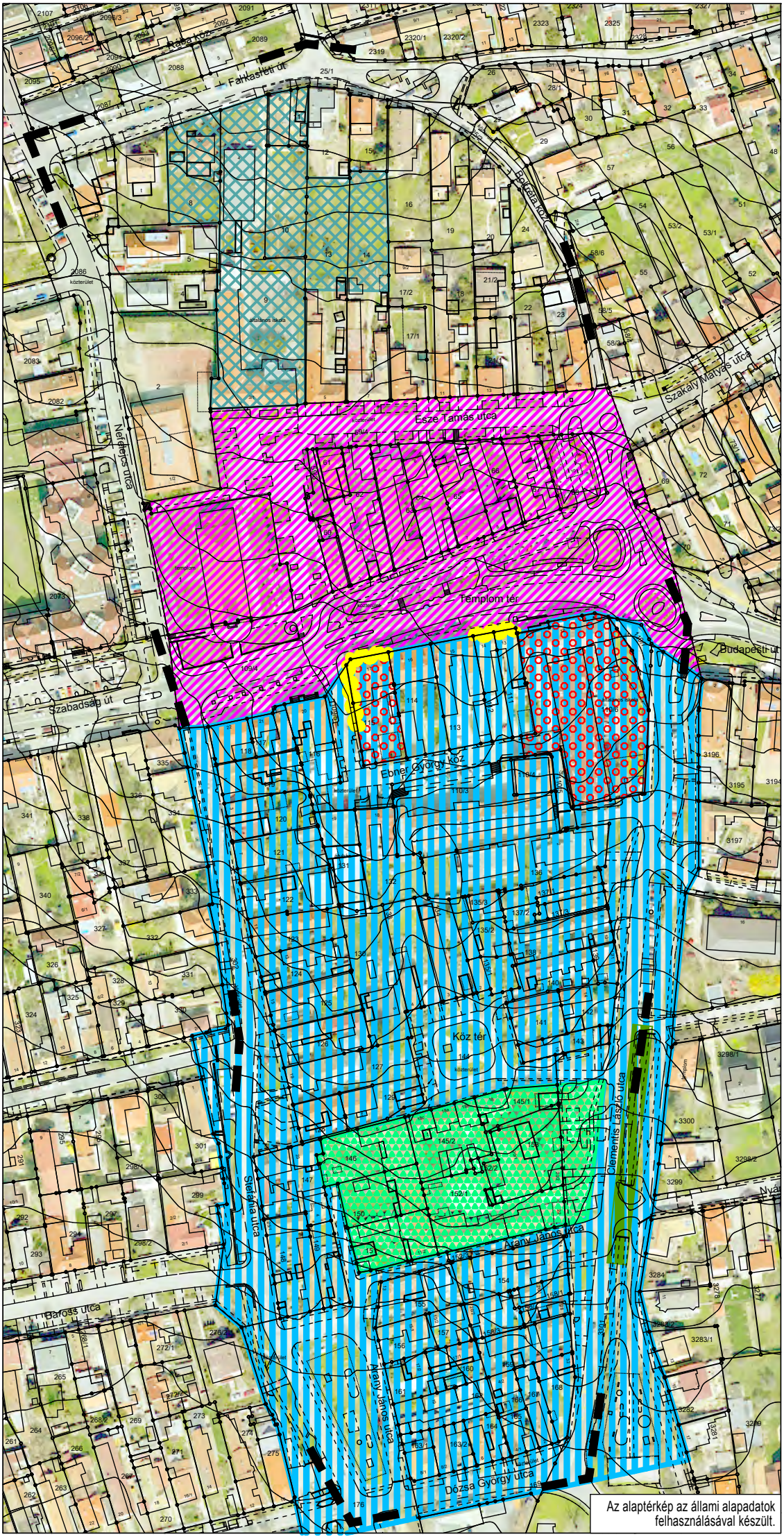
Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: **M 1:2000 / A4**

Dátum: **2013. november**

Pr



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Környezetalakítási javaslatok elemei

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- 150 — Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés
- Szent Benedek gimnázium, szakképző iskola és kollégium fejlesztési javaslat
- Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv
- Templom tér és környéke rendezése - Szakmai vélemény
- Egyes épületek (Posta épület, gyógyszertár) fejlesztési javaslata
- Homlokzatfelújítási javaslata
- Parkolófejlesztés
- Zichy-major épületegyüttes fejlesztési javaslata

Ortofotót készítette:

INTERSPECT Kft.
Tel. 06 70 615 7223
info@interspect.hu
www.interspect.hu

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:2000 / A4

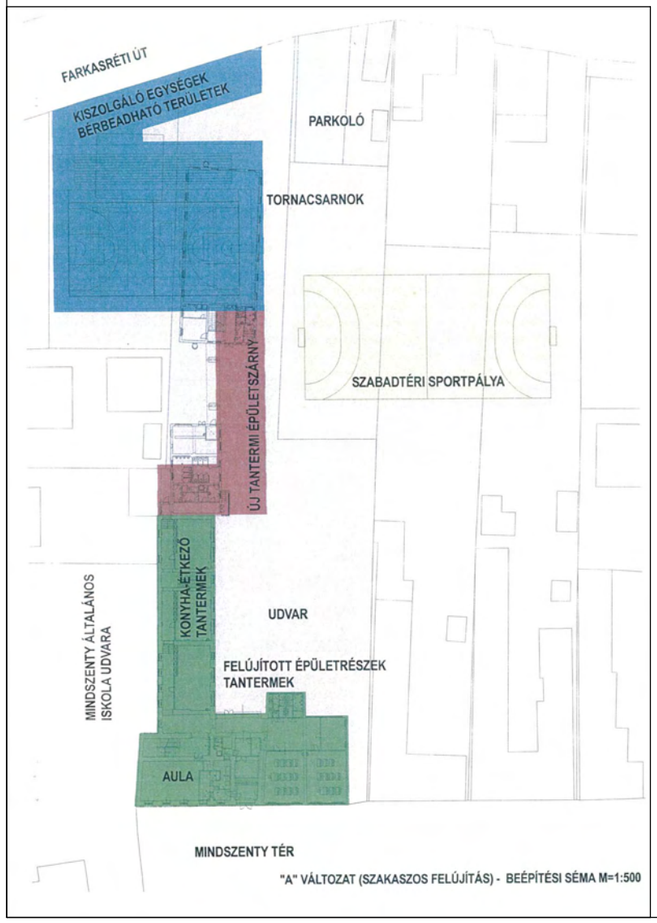
Dátum:
2013. november

TrJ-0

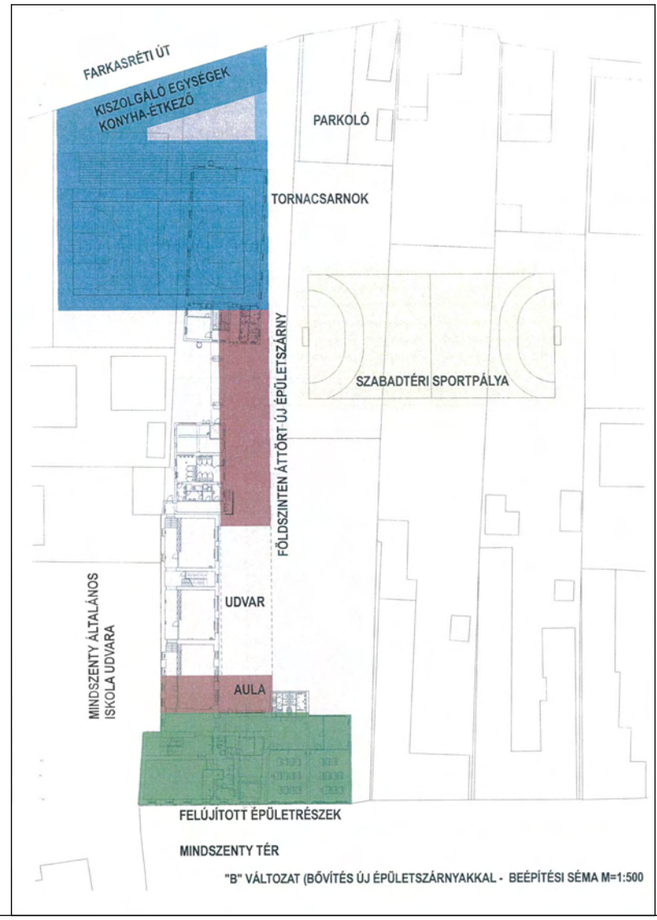
Hosszútávú fejlesztési stratégiát előkészítő tanulmány és építészeti felmérési tervdokumentáció

Fejlesztés céljára felhasználható ingatlanok

Hrsz.	*Terület*	*Megjegyzés*
8	863 m²	Farkasréti út 2/c: Térítésmentesen használatba adva a Bleyer Jakab Helytörténeti Gyűjteménynek raktár céljára
9	3226 m²	Esze T. úti Iskola
10	717 m²	Esze T. úti Iskola
11	354 m²	Farkasréti út 6. 91/100 arányban az Önkormányzat tulajdona, 4 lakás van benne - Farkasréti út 6/1 Térítésmentesen használatba adva a Bleyer Jakab Helytörténeti Gyűjteménynek raktár céljára - Farkasréti út 6/2 Üres - Farkasréti út 6/3 Magánszemély tulajdonában lévő ingatlanrész (9/100 arányban), kisajátítási eljárás folyamatban - Farkasréti út 6/4 Tanterem céljára átalakított lakás, bejárat az iskola udvara felől
13	Teljes terület 1492 m², ebből 640 m² Önkormányzati tulajdon	Esze Tamás út 5. Kertrész az Önkormányzat tulajdona
14	Teljes terület 1489 m², ebből 485 m² Önkormányzati tulajdon	Esze Tamás út 7. Kertrész és 1 db lakás az Önkormányzat tulajdona
	Összes telek terület:	**6285 m²**



"A" VÁLTOZAT (SZAKASZOS FELÚJÍTÁS) - BEÉPÍTÉSI SÉMA M=1:500



"B" VÁLTOZAT (BŐVÍTÉS ÚJ ÉPÜLETSZÁRNYAKKAL - BEÉPÍTÉSI SÉMA M=1:500

Hosszútávú fejlesztés telkei

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Szent Benedek gimnázium szakképző iskola kollégium fejlesztési javaslat

A fejlesztési tanulmányt készítette:
GUTOWSKI Építész Kft.
2071 Páty, Kossuth L. u. 113.
Gutowski Robert okl. építészmérnök
tel: 20/972-4592 - email: robert@gutowski.hu
Dely-Steindl Barnabás okl. építészmérnök,
Dr. Krähling János okl. építészmérnök,
a műsz. tud. Kandidátusa
Rabb Péter Ph.D. okl. építészmérnök

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:
A3

Dátum:
2013. november

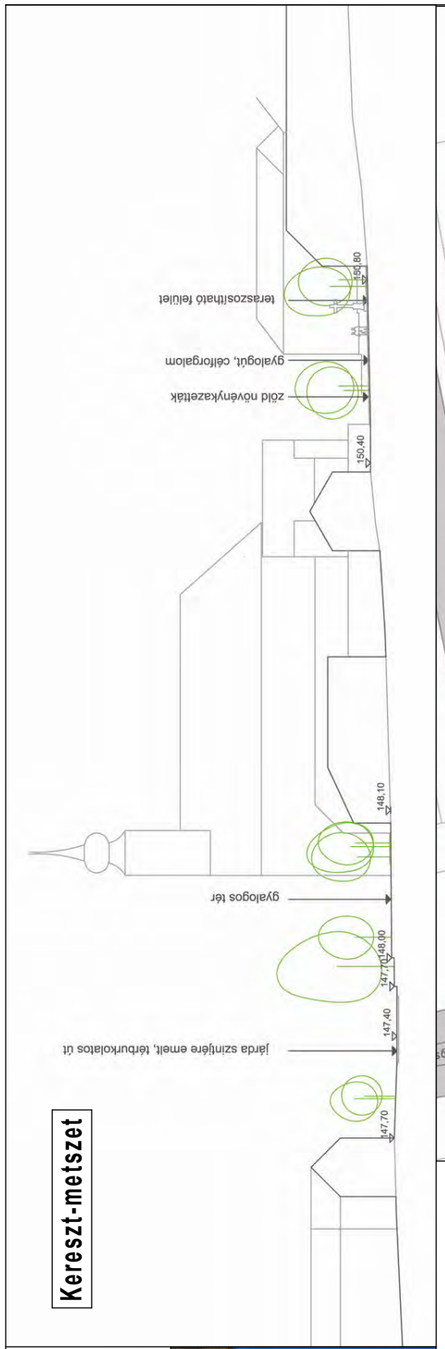
TrJ-1

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

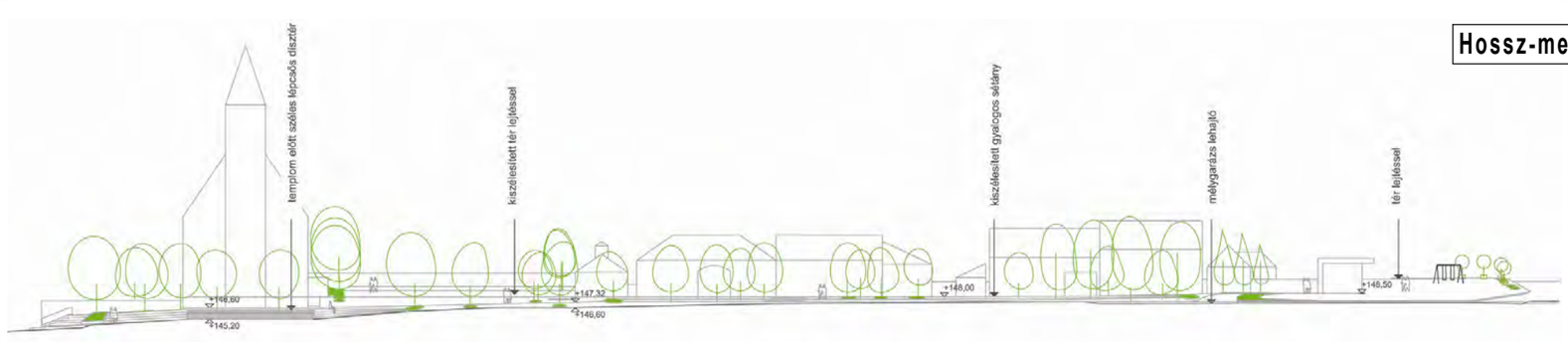
Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv -

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT, METSZETEK "A" változat

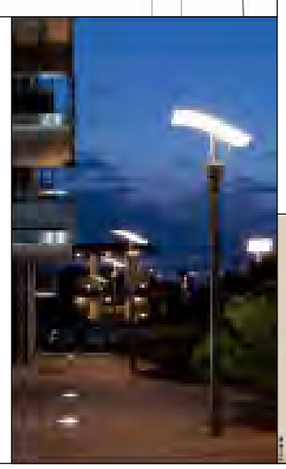


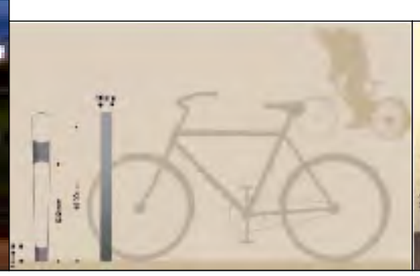
Kereszt-metszet

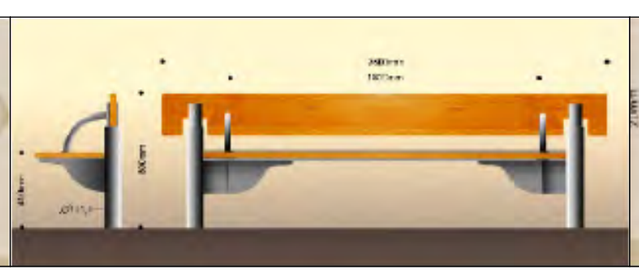
Hossz-metszet

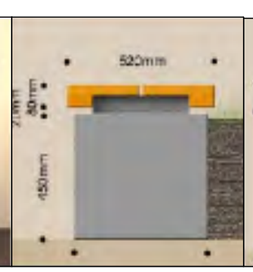


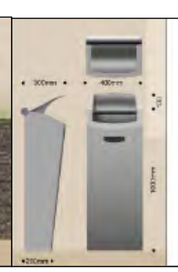
Utca bútorok

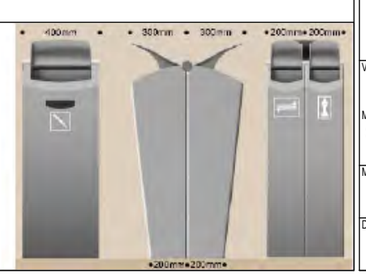












A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p EGYED & PARTNER ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építészirodia 3h architecture

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz.: 01-06-717618, Adósz.: 22125461-2-43

Vezető tervező: Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány: A3

Dátum: 2013. november

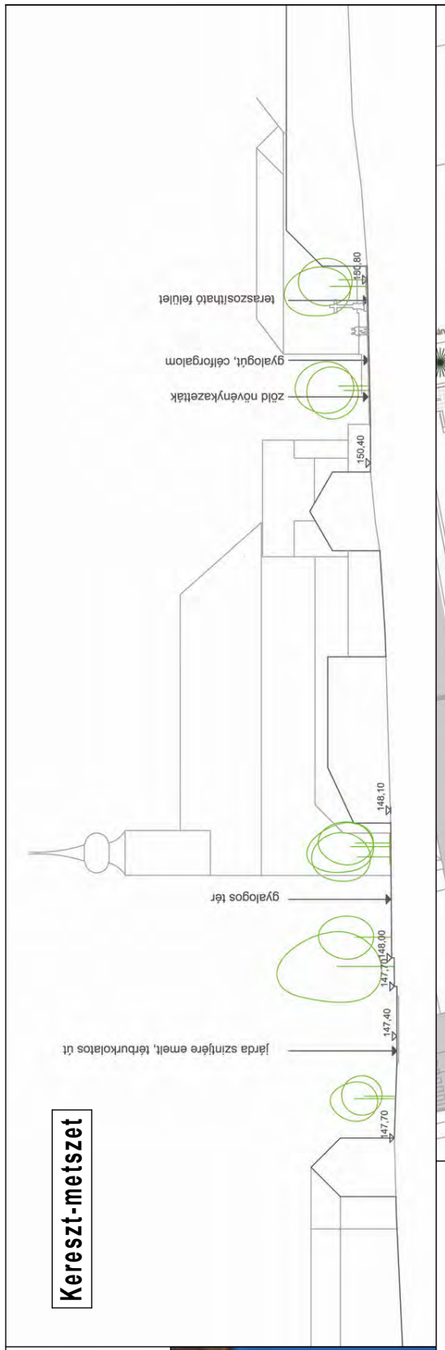
TrJ-2.1 A

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

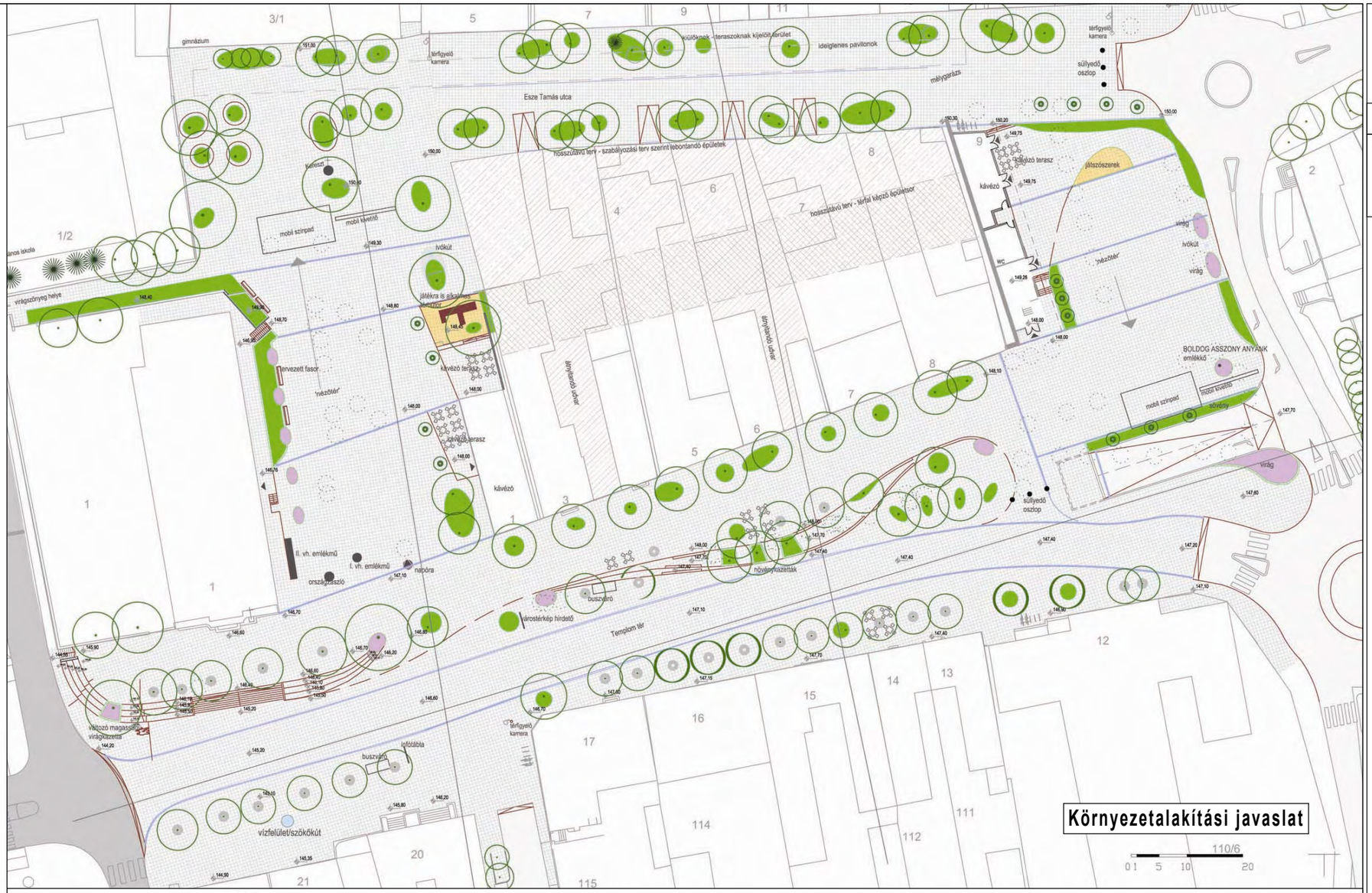
alátámasztó munkarészek

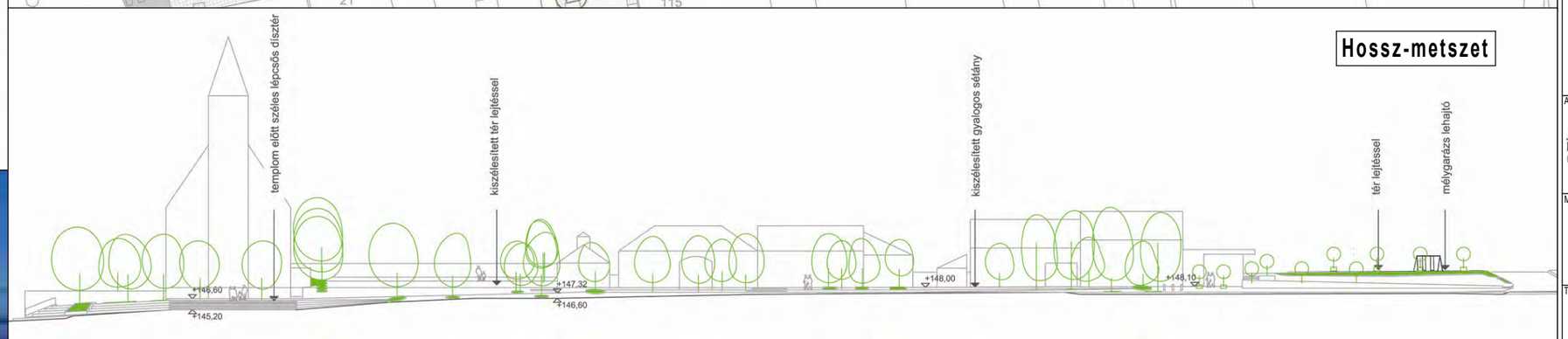
Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv -

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT, METSZETEK "B" változat



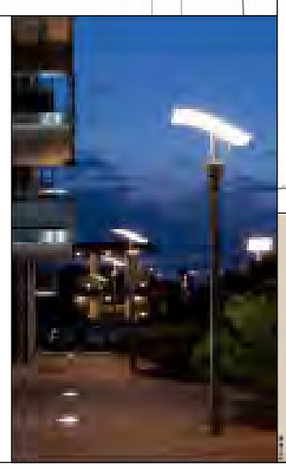
Kereszt-metszet

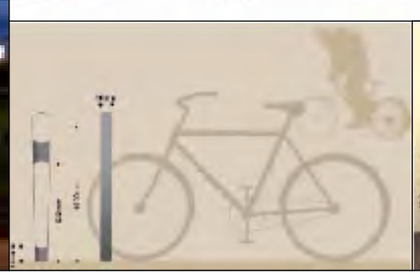


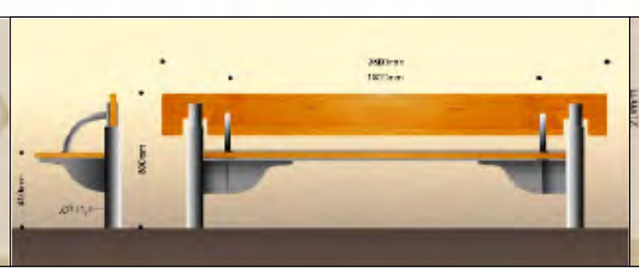


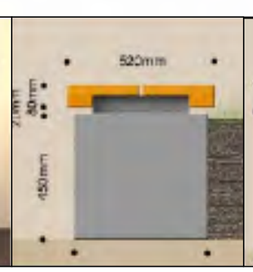
Hossz-metszet

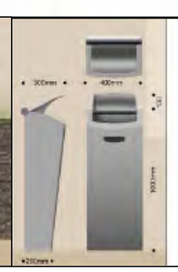
Utca bútorok

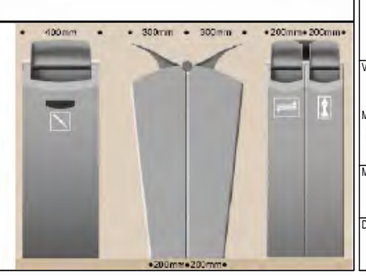












A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p EGYED & PARTNER ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építészirroda 3h architecture

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-5 CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cég.sz.: 01-06-717618. Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

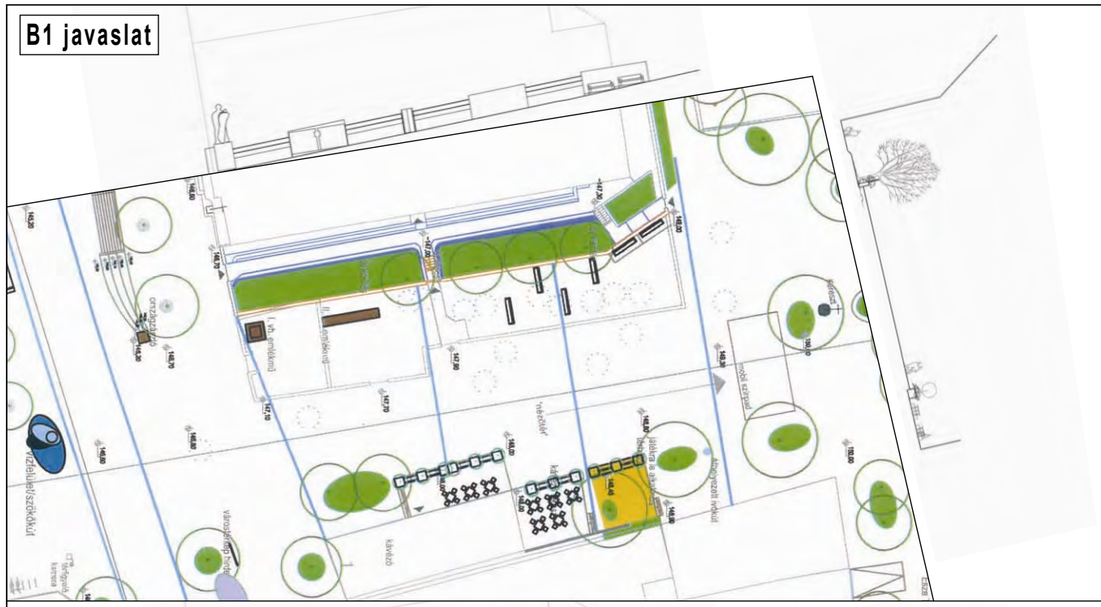
Méretarány: A3

Dátum: 2013. november

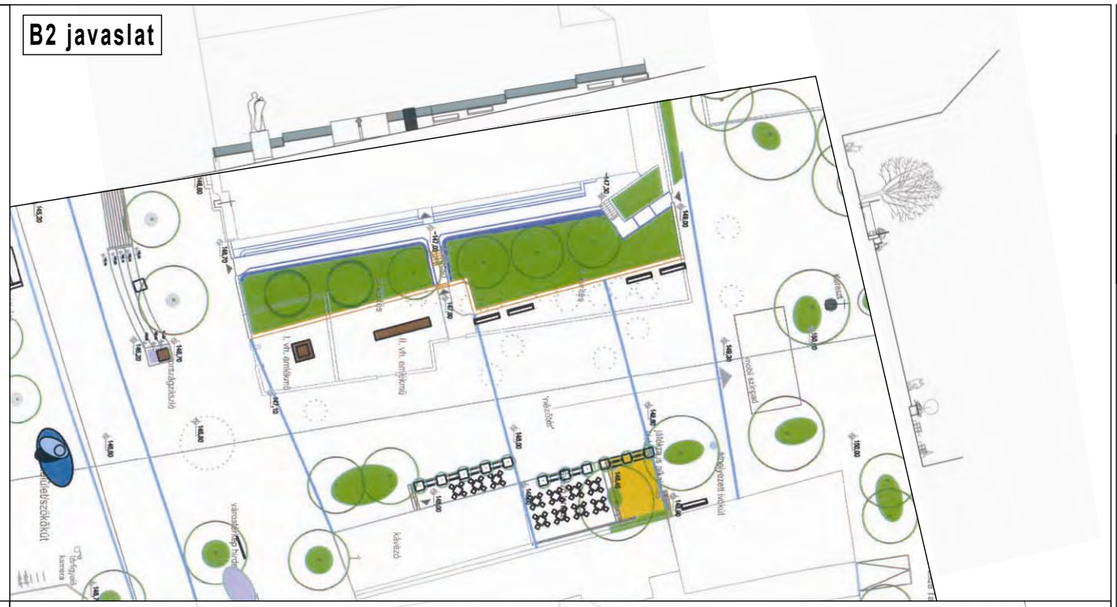
TrJ-2.1

B1

B1 javaslat

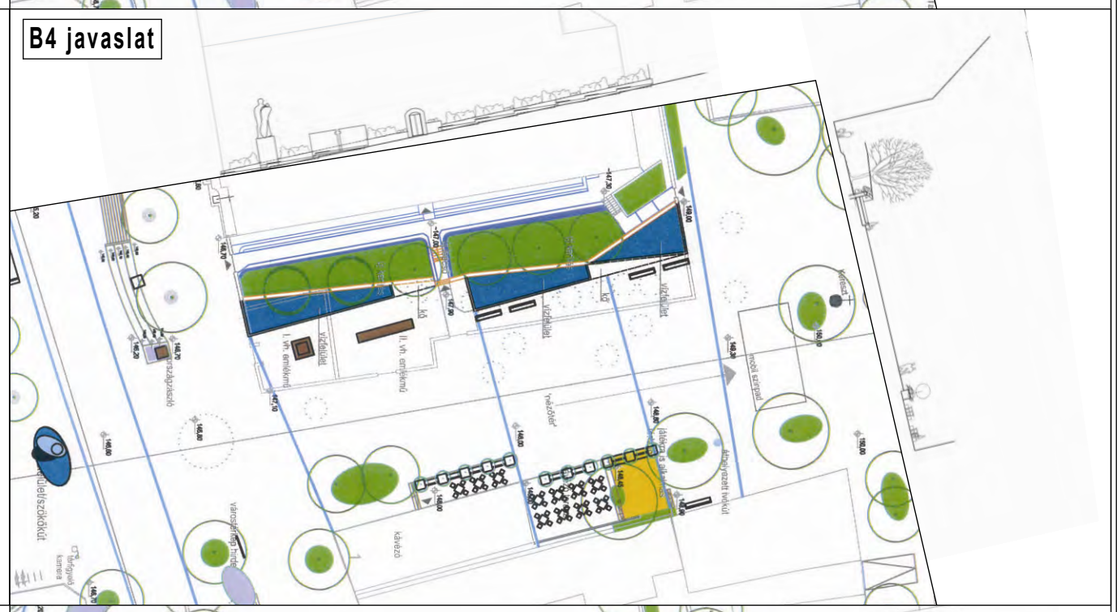


B2 javaslat

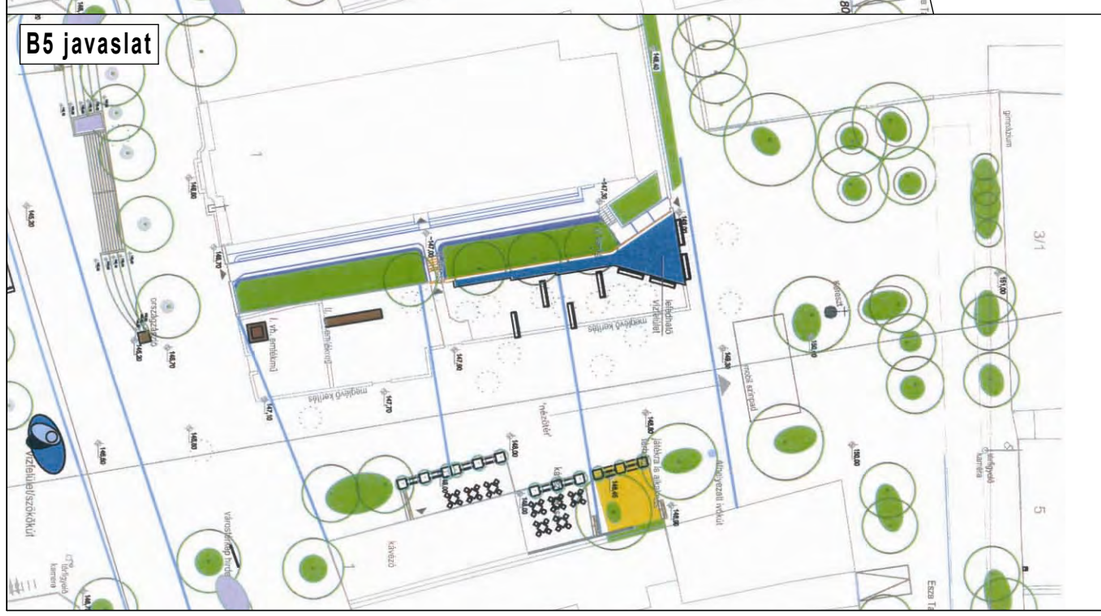


B3 javaslat

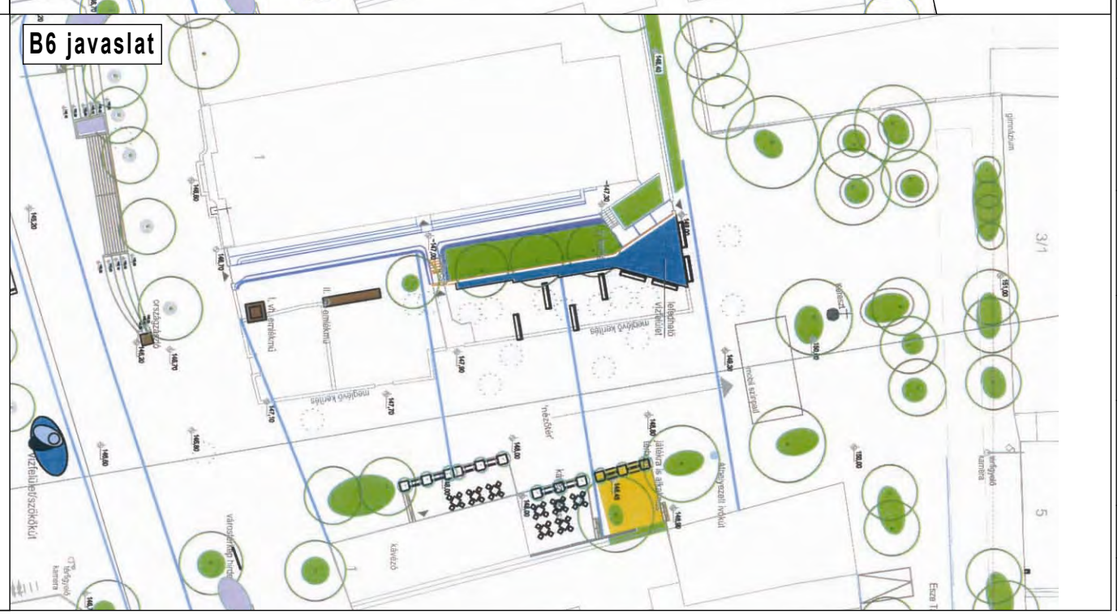
B4 javaslat



B5 javaslat



B6 javaslat



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv -

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT, METSZETEK "B1-B6" változatok TEMPLOM KERTRE

A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p EGYED & PARTNER ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építészirroda 3h architecture

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

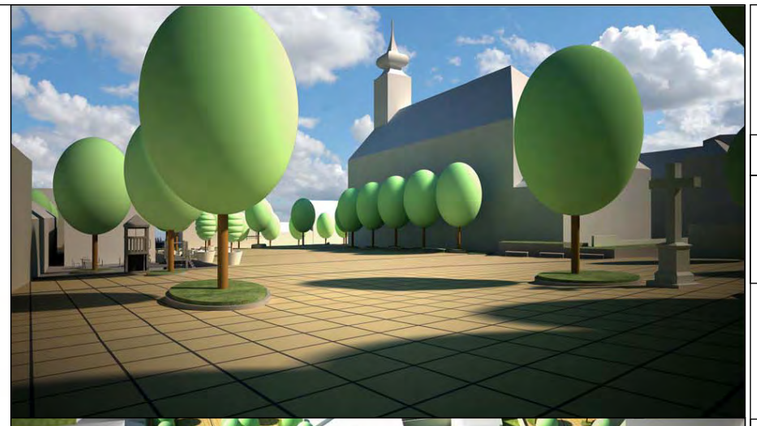
V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 2.

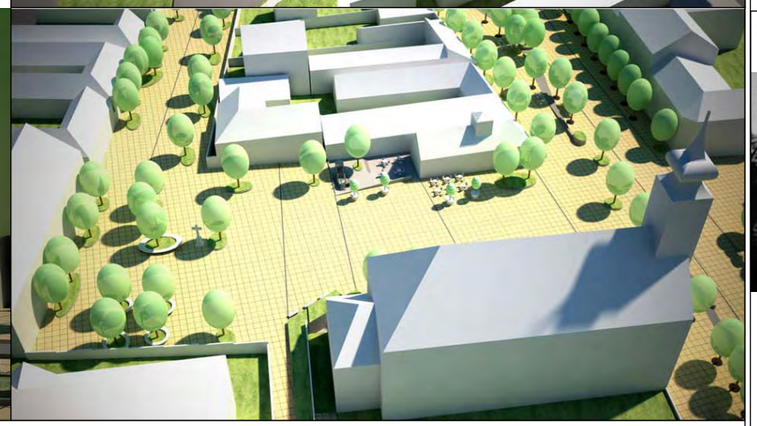
Vezető tervező: Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

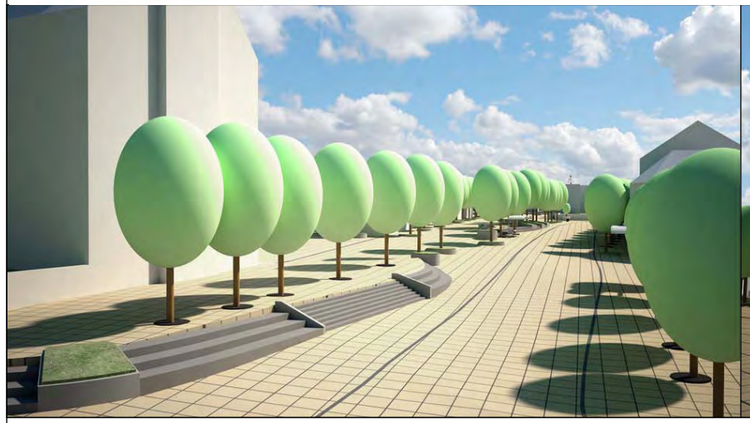
Munkatárs: Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:	A3	TrJ-2.1
Dátum:	2013. november	B2

Látványtervek







Templom tér déli homlokzat

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat
- tanulmányterv -

LÁTVÁNY TERVEK EGYÉB ÉPÍTÉSZETI ELEMEK

Biopiac

Gyógyszertár XX. sz. elején

A fejlesztési tanulmányt készítette:

e&p EGYED & PARTNER ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építészirroda 3h architecture

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

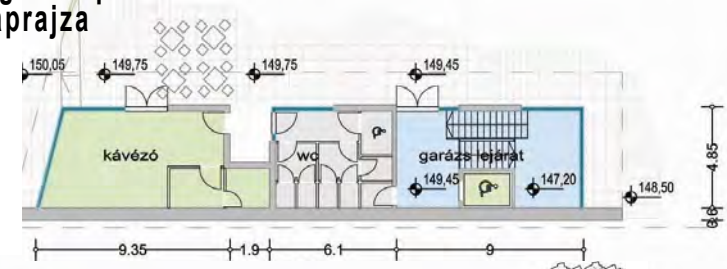
Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány:
A3

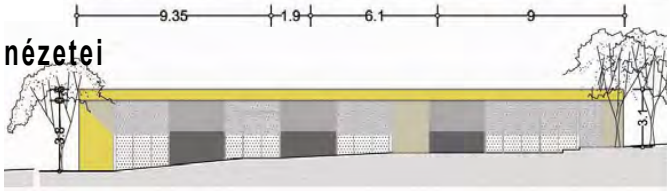
Dátum:
2013. november

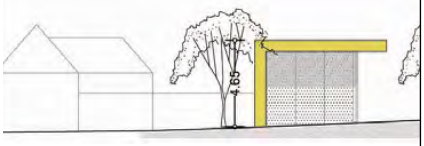
TrJ-2.2

Fogadó épület alaprajza

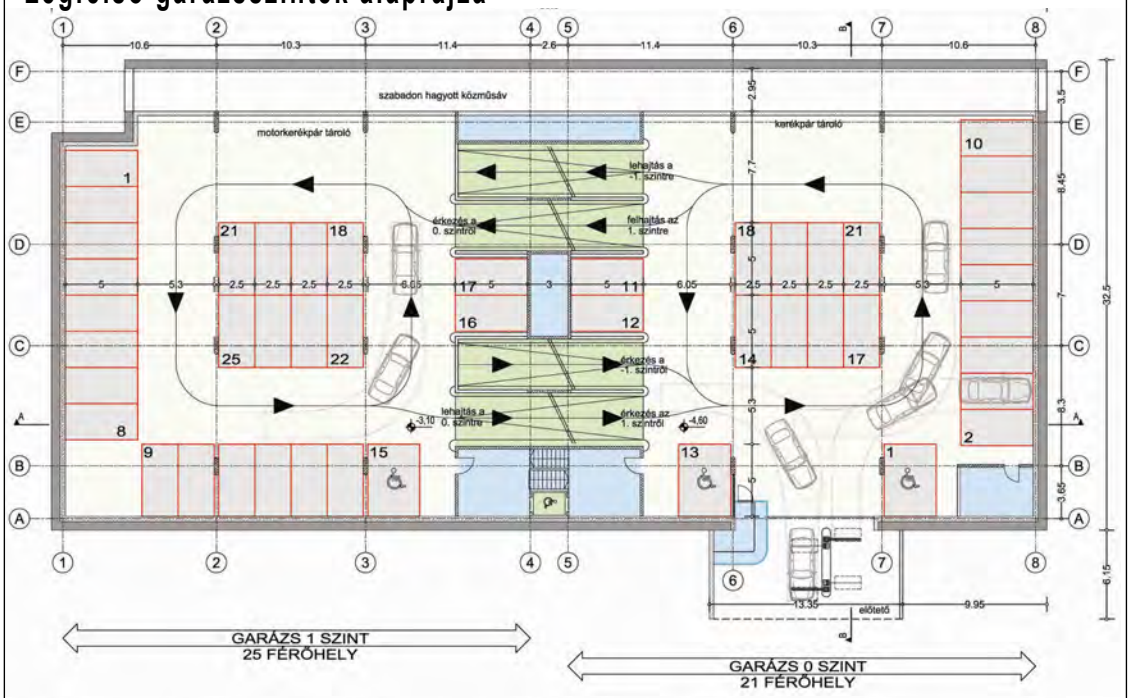


nézetei

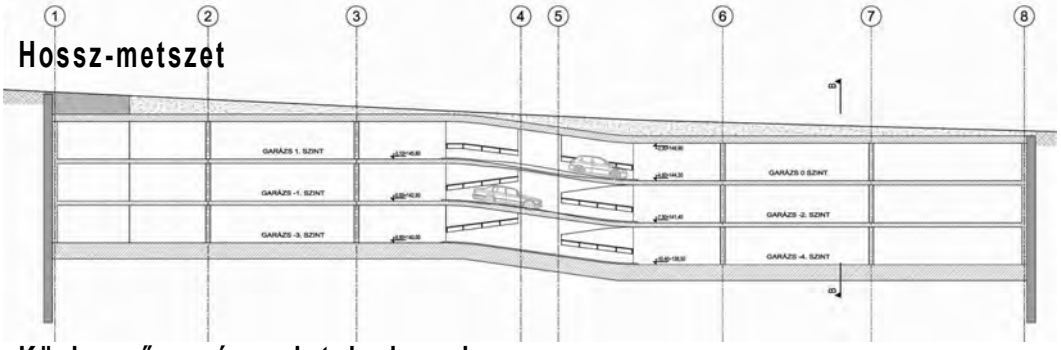




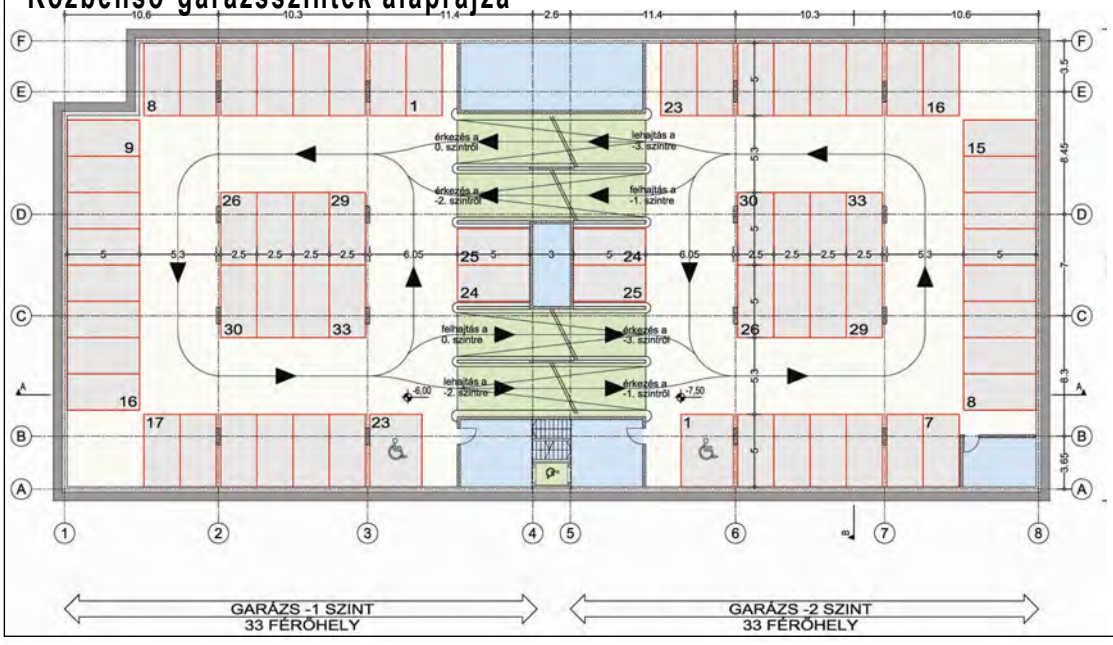
Legfelső garázsszintek alaprajza



Hossz-metszet



Közbenső garázsszintek alaprajza



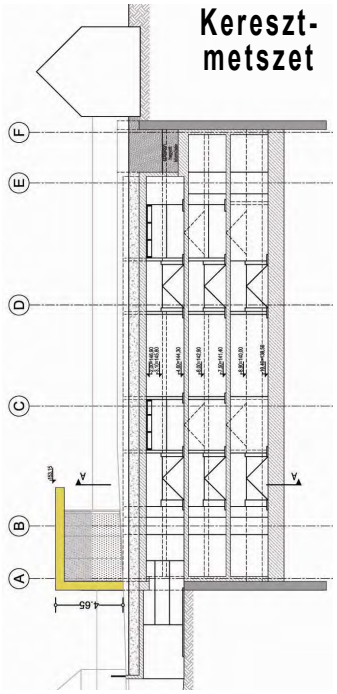
Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv -

MÉLYGARÁZS JAVASLATOK "A"

Kereszt-metszet



A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p EGYED & PARTNER ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építészirroda 3h architecture

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-5 CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

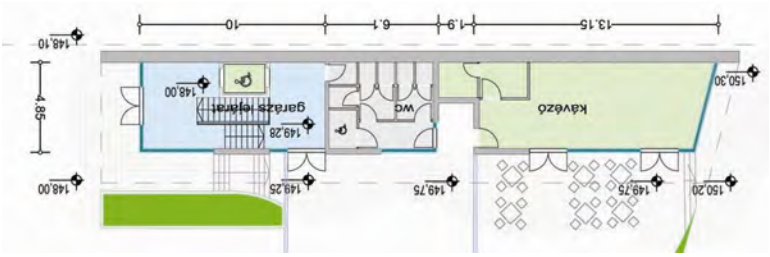
Méretarány: A4

Dátum: 2013. november

TrJ-2.3

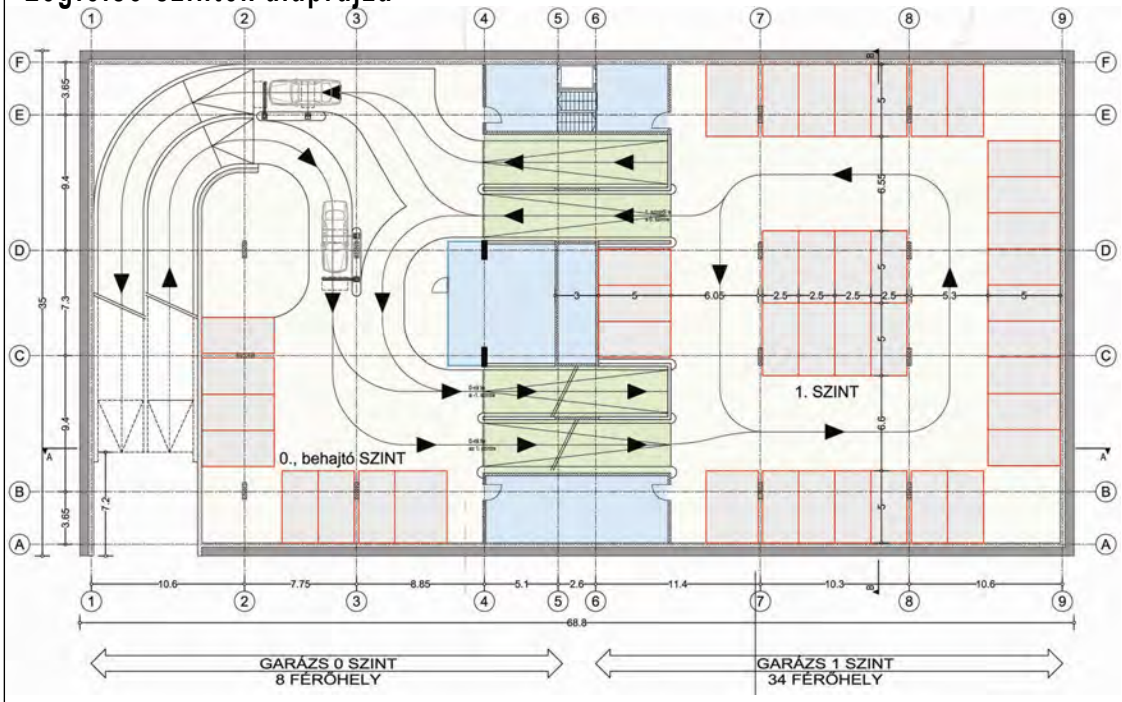
A

Fogadó épület alaprajza

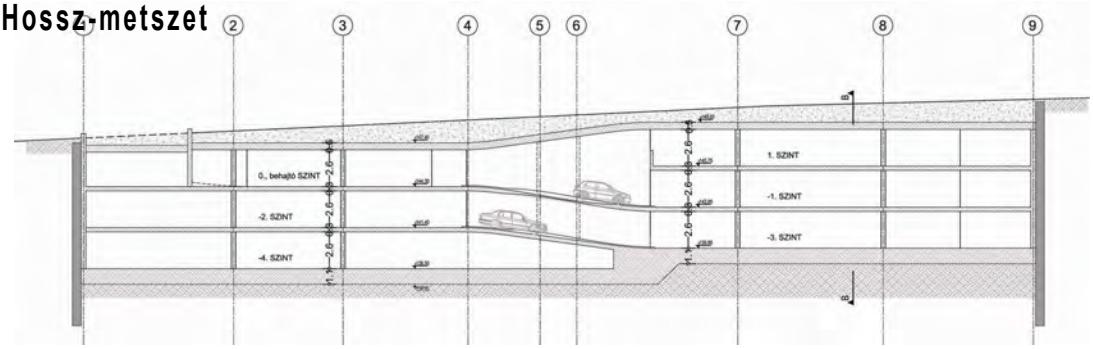


nézetei

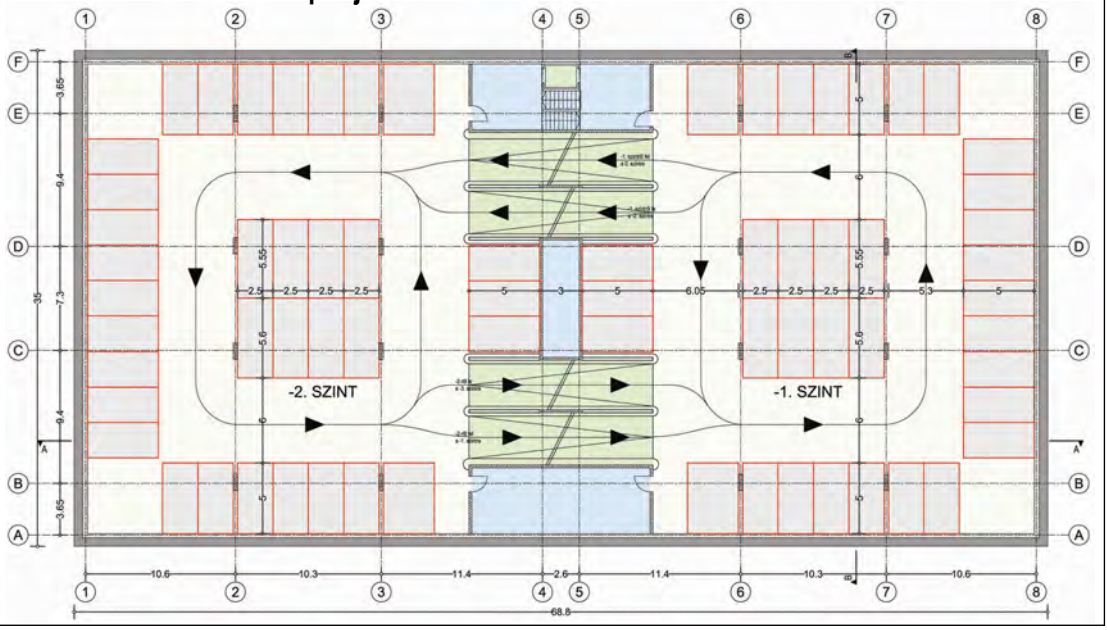
Legfelső szintek alaprajza



Hossz-metszet



Közbenső szintek alaprajza



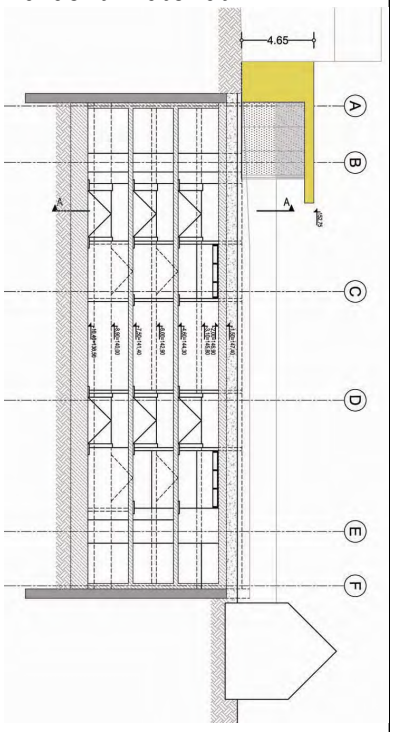
Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér városközpont rehabilitációs javaslat - tanulmányterv -

MÉLYGARÁZS JAVASLATOK "B"

Kereszt-metszet



A fejlesztési tanulmányt készítette:

e & p EGYED & PARTNER ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ K.F.T.

3h építésziroda 3h architecture

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány: A4

Dátum: 2013. november

TrJ-2.3

B

Beépítési koncepció

Közterületi rendszer

Szabályozási koncepció

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Templom tér és környéke rendezése - Szakmai vélemény

A fejlesztési tanulmányt készítette:

MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út. 31. I.
POB: 1368 BP 5. PF 215.
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu

SZAKMAI VÉLEMÉNY

BUDAÖRS
TEMPLOM TÉR KÖRNYÉKE
RENDEZÉSE

BUDAPEST, 2012. SZEPTEMBER HÓ

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-S CSÓNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cégjz.: 01-06-717618, Adósz.: 22125461-2-43

Vezető tervező: Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

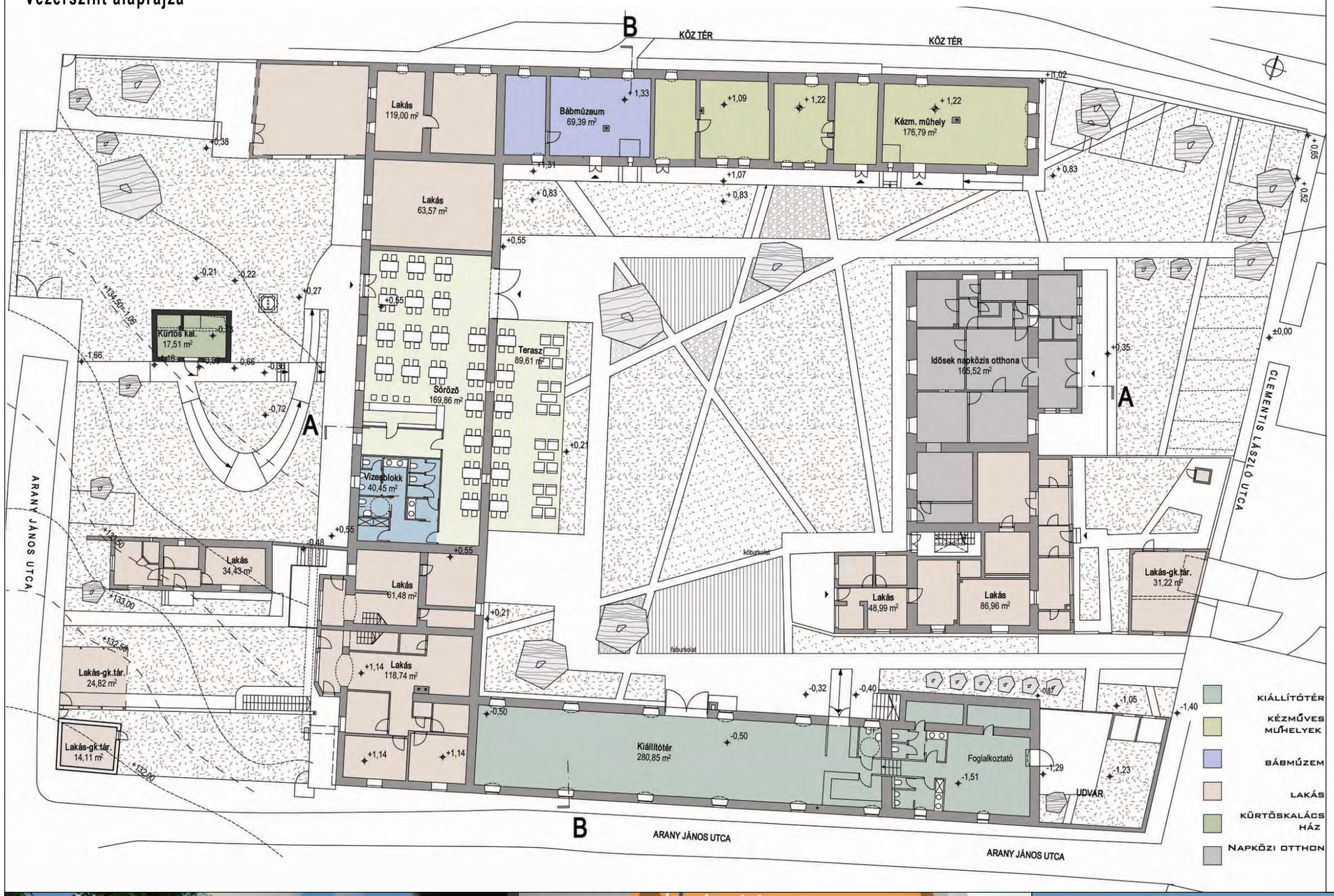
Munkatárs: Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány: A3

Dátum: 2013. november

TrJ-3

Vezérszint alaprajza



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Zichy-major épületegyüttes fejlesztési javaslata I. ütem

A fejlesztési tanulmányt készítette:

MÉRTÉK ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ
1093 BUDAPEST, LÓNYAI U. 29.
Telefon: (36) 1 216-86-86
Fax: (36) 1 216-86-87
E-mail: mertek@mertek.hu

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:

V-5 CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

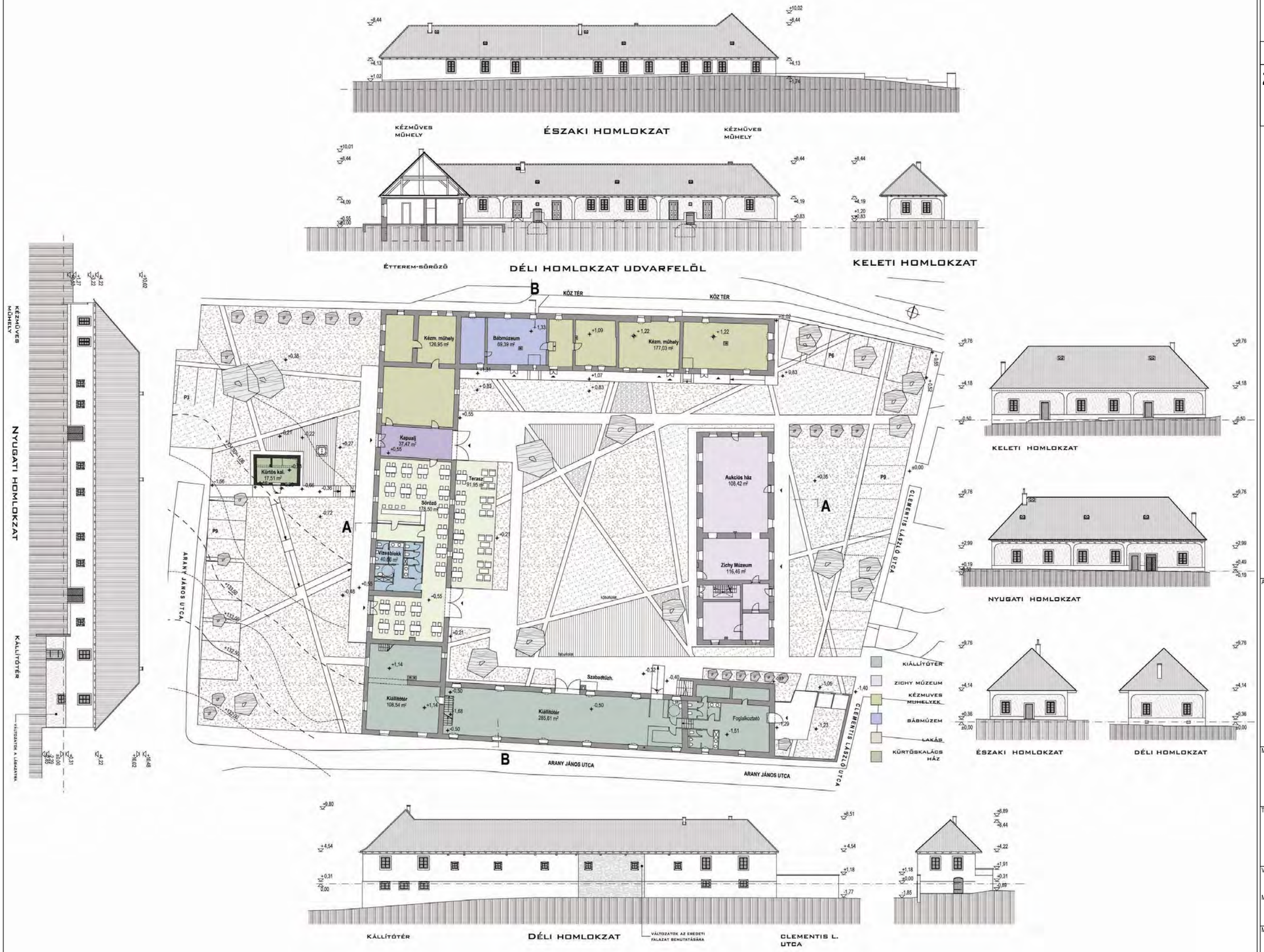
Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Méretarány: A3

Dátum: 2013. november

TrJ-4.1



Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Zichy-major épületegyüttes fejlesztési javaslata II. ütem

A fejlesztési tanulmányt készítette:

MÉRTÉK ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ
1093 BUDAPEST, LÓNYAI U. 29.
Telefon: (36) 1 216-86-86
Fax: (36) 1 216-86-87
E-mail: mertek@mertek.hu

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-5 CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Bt. Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.

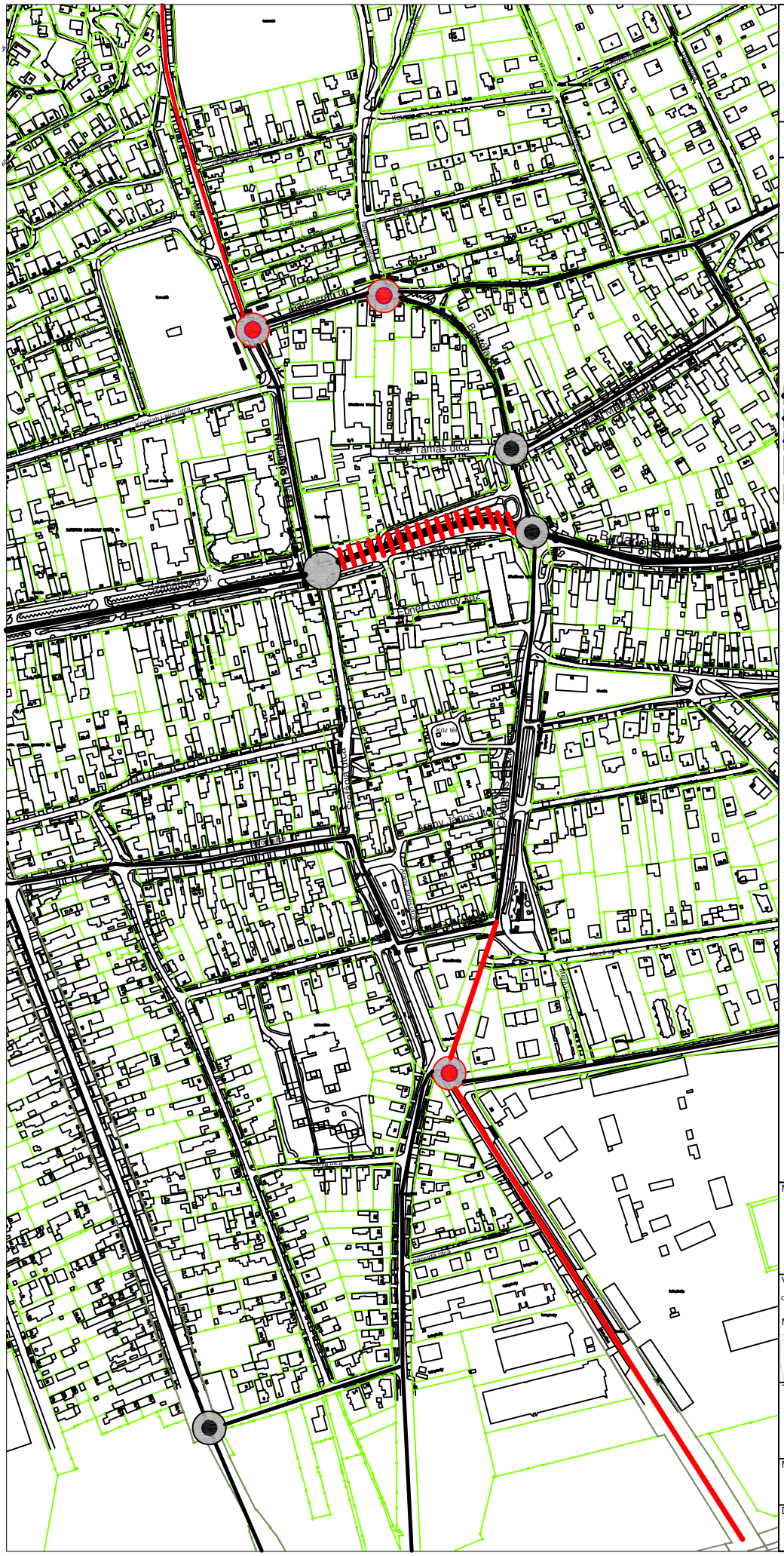
Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány: A3

Dátum: 2013. november

TrJ-4.2



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jenlenlegi és tervezett közúthálózat

Jelmagyarázat

Meglévő	Tervezett	
		Országos főút
		Országos mellékút
		Gyűjtőút
		Közúti csomópont
		Körforgalomi csomóp.
		Országos főút csillapított forgalomma
		Tervezési határ

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Tervező:
Nagy Katalin
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (01-3439 K1d-1

Méretarány:
M 1:5000 / A4

Dátum:
2013. november

KI-1

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jenlenlegi tömegközlekedési hálózat kivonat Budaörs hálózatából

Jelmagyarázat

BKV Zrt.
Volánbusz Zrt.
Egyéb viszonylat
MÁV

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

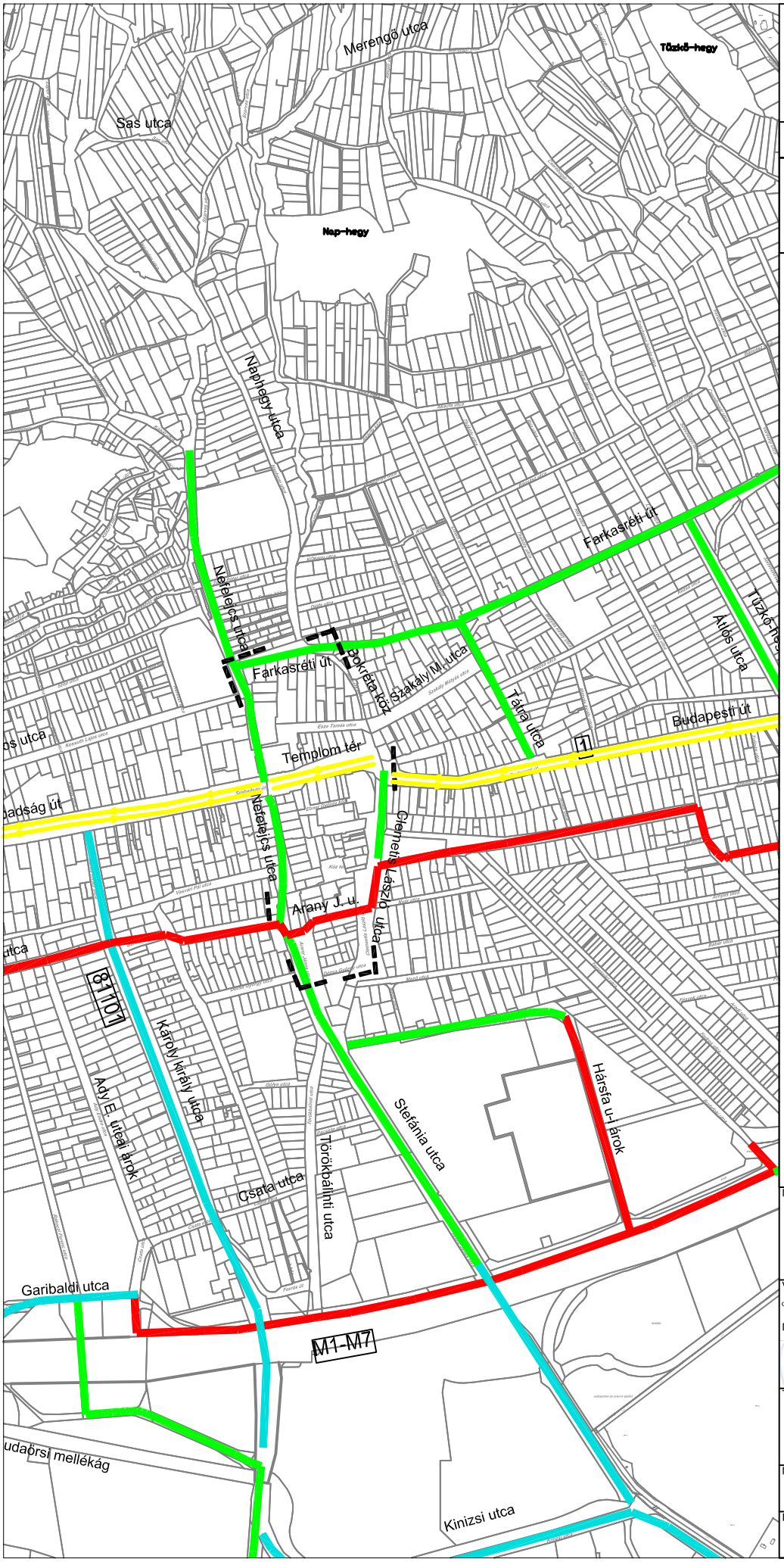
Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Tervező:
Nagy Katalin
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (01-3439 K1d-1

Méretarány:
M 1:20000 / A4

Dátum:
2013. november

KI-2



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jenlenlegl és tervezett kerékpárút hálózat

Jelmagyarázat

- Kijelölt kerékpársáv
- Megvalósuló kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Burkolaton kijelölt kerékpársáv
- Tervezési határ

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

V-S CSONAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cég.sz.: 01-06-757618. Adósz.: 22125448-2-43

Tervező:
Nagy Katalin
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (01-3439 K1d-1

Méretarány:
M 1:10000 / A4

Dátum:
2013. augusztus

KI-3

VIZSGÁLAT

JAVASLAT

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Út és forgalomtechnika j enlenlegi és tervezett

Jelmagyarázat

- Meglévő "kresz" tábla
- Meglévő felfestés
- Tervezett "kresz" tábla
- Tervezett felfestés

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Schömer Dávid
építészmérnök

V-S CSŐNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cég.sz.: 01-06-787018, Adósz.: 22125440-2-43

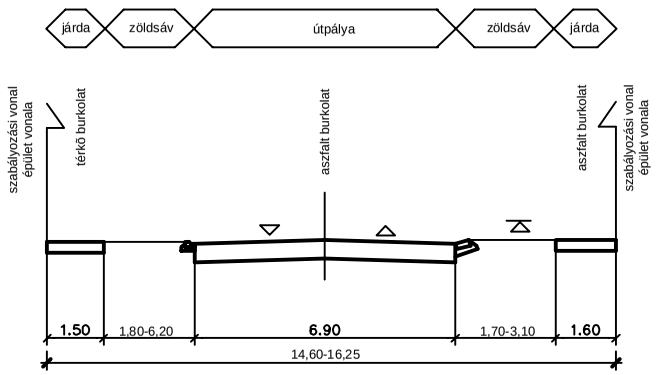
Nagy Katalin
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (01-3439 K1d-1

M 1:2000 / A3

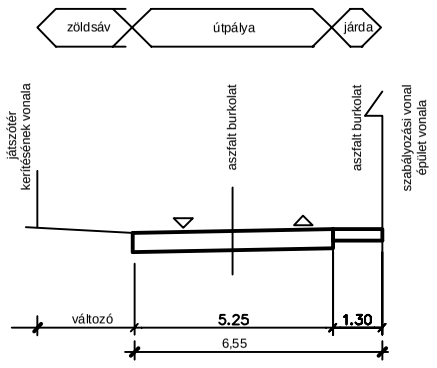
2013. november

Vkl-3

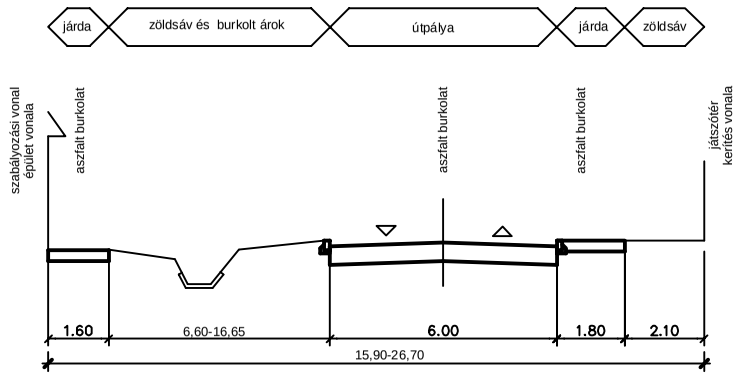
1-1
Dózsa György u.
mintakeresztszelvénye
(Clementis L. út-Stefánia u. között)
M=1:100



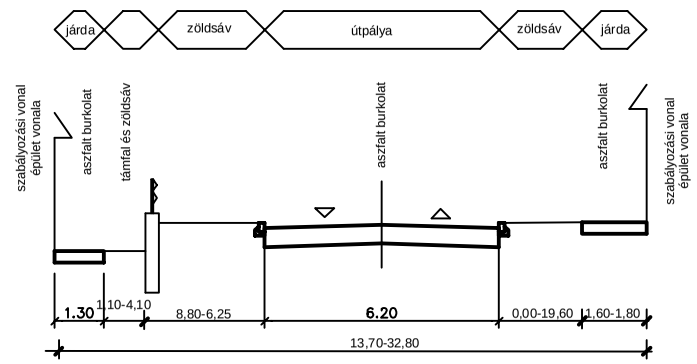
2-2
Arany János u.
mintakeresztszelvénye
(Dózsa Gy. u.-tól északra-játszótér mellett)
M=1:100



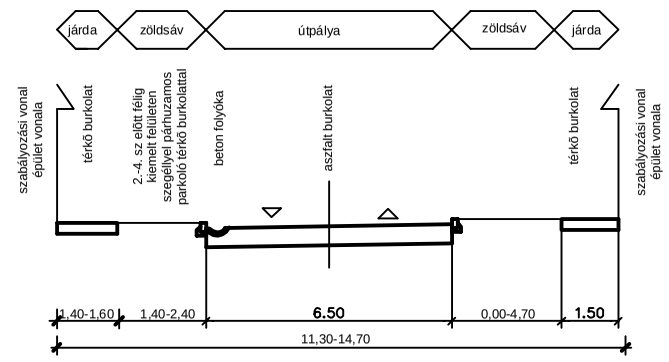
3-3
Stefánia u.
mintakeresztszelvénye
(Dózsa Gy. u.-Baross u. között)
M=1:100



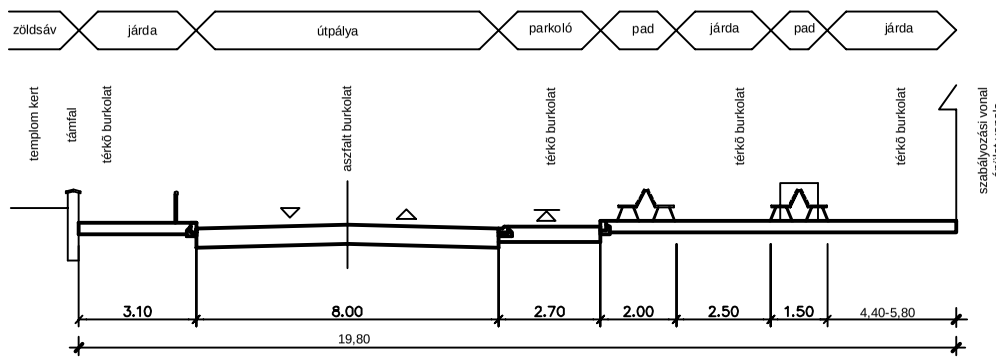
4-4
Stefánia u.
mintakeresztszelvénye
(Baross u.-Vasvári P. u. között)
M=1:100



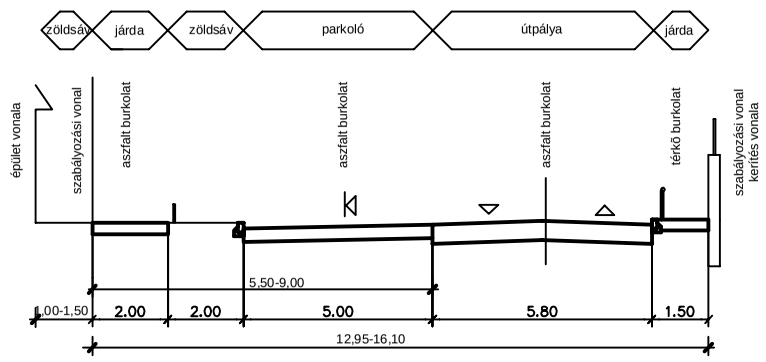
5-5
Stefánia u.
mintakeresztszelvénye
(Vasvári P. u.-Templom tér között)
M=1:100



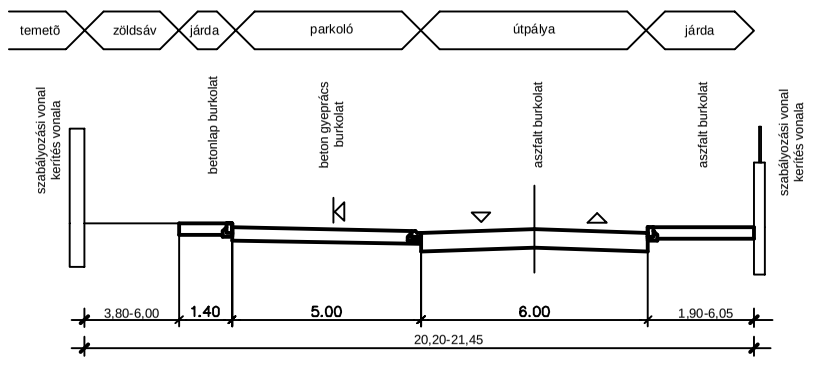
6-6
Templom tér
mintakeresztszelvénye
(Stefánia u.-Ebner Gy. köz között)
M=1:100



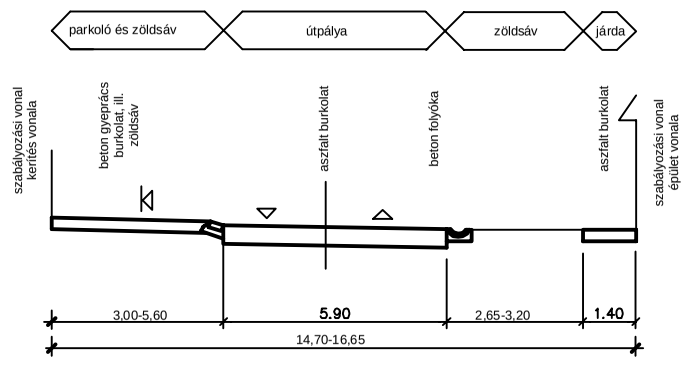
7-7
Nefelejcs u.
mintakeresztszelvénye
(Templom tér-Kossuth L. u. között)
M=1:100



8-8
Nefelejcs u.
mintakeresztszelvénye
(Kossuth L. u.-Farkasréti út között)
M=1:100



9-9
Farkasréti út
mintakeresztszelvénye
(Nefelejcs u.-Bokréta köz között)
M=1:100



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jelenlegi keresztszelvények

Jelmagyarázat

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schömer Dávid építészmérnök

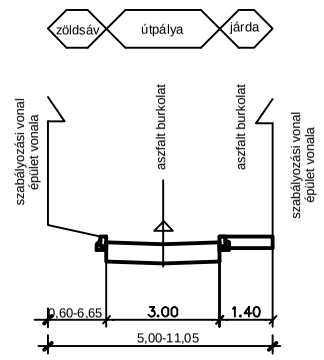
Tervező:
Nagy Katalin
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (01-3439 K1d-1

Méretarány:
M 1:200 / A3

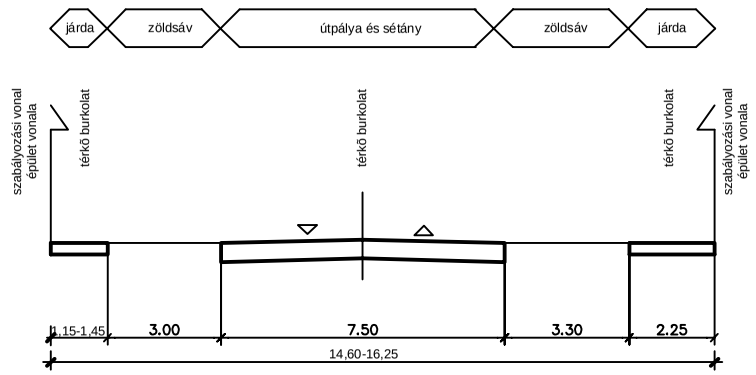
Dátum:
2013. november

Vkl-4/a

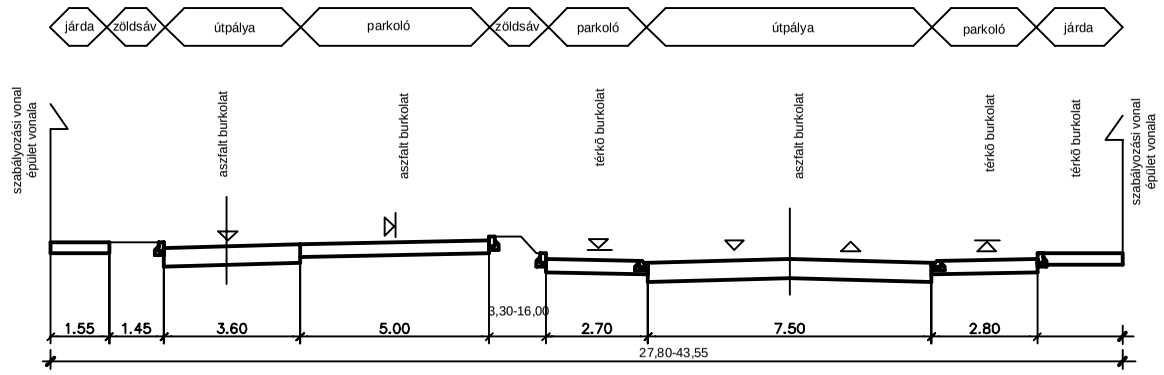
10-10
Bokréta köz
mintakeresztszelvénye
(Farkasréti út-Esze T. u. között)
M=1:100



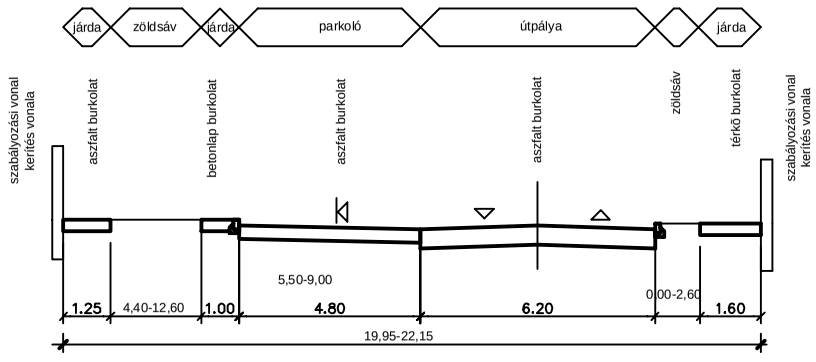
11-11
Esze Tamás u.
mintakeresztszelvénye
M=1:100



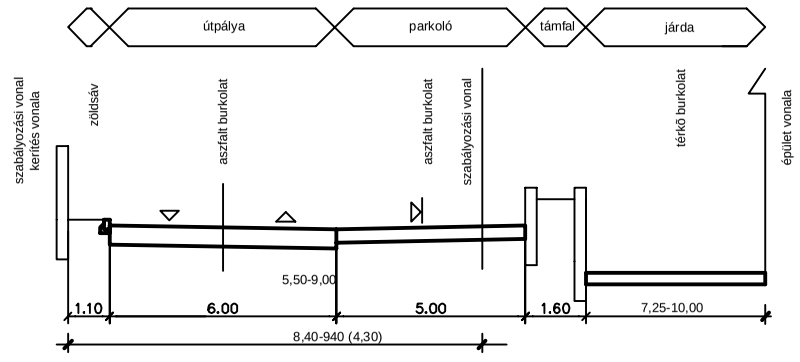
12-12
Templom tér
mintakeresztszelvénye
(Ebner Gy. köz-Clementis L. u. között)
M=1:100



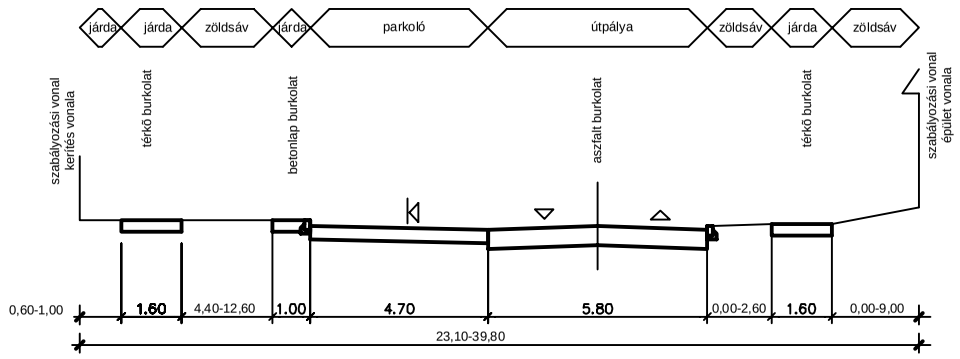
13-13
Clementis László út
mintakeresztszelvénye
(Templom tér-Tavasz u. között)
M=1:100



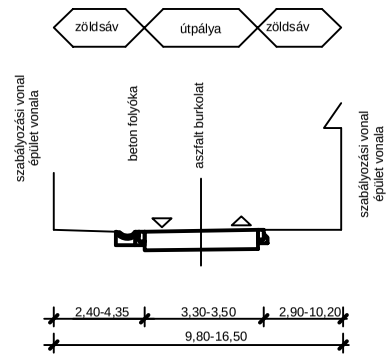
14-14
Ebner György köz
mintakeresztszelvénye
(Templom tér-Clementis L. u. között)
M=1:100



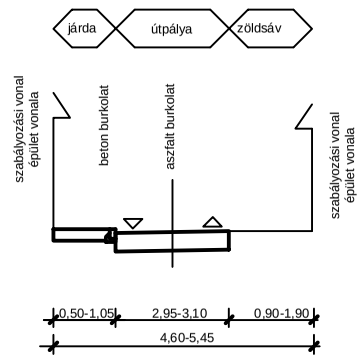
15-15
Clementis László út
mintakeresztszelvénye
(Tavasz u. Köz tér között)
M=1:100



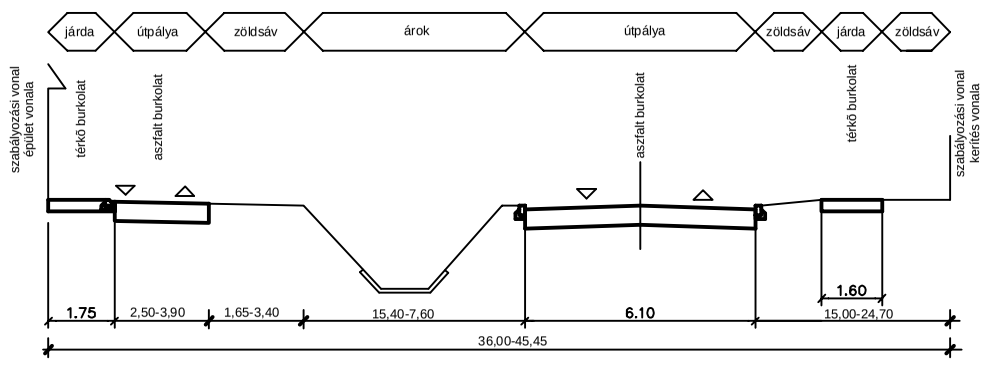
16-16
Köz tér
mintakeresztszelvénye
(bejárati út a tér felé)



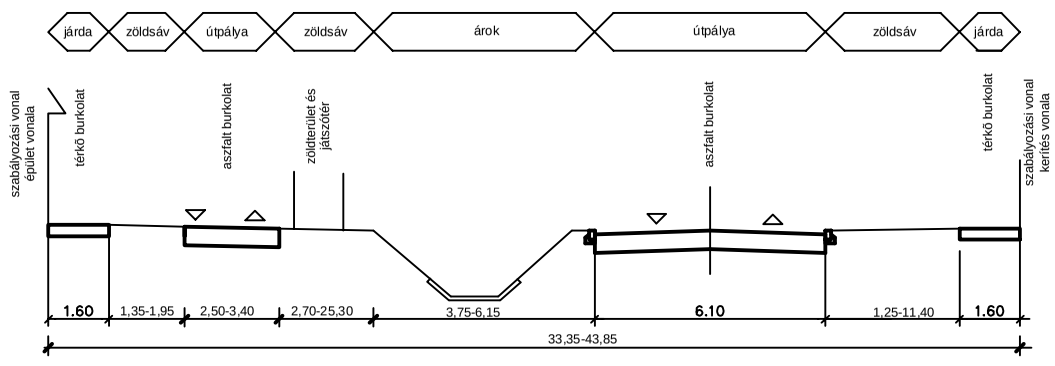
18-18
Arany János u.
mintakeresztszelvénye
(Clementis L. út--Stefánia u. között)
M=1:100



17-17
Clementis László út
mintakeresztszelvénye
(Köz tér--Arany J. u. között)
M=1:100



19-19
Clementis László út
mintakeresztszelvénye
(Arany J. u.-Dózsa Gy. u. között)
M=1:100



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Jelenlegi keresztszelvények

Jelmagyarázat

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező:
Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid építészmérnök

Tervező:
Nagy Katalin
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (01-3439 K1d-1

Méretarány:
M 1:200 / A3

Dátum:
2013. november

Vkl-4/b

VIZSGÁLAT

JAVASLAT

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Vízellátás vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglévő vízvezeték közcső
- Meglévő víz alapvezeték
- Tervezett vízvezeték közcső

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező: **Schőmer András**
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: **Schőmer Dávid** építészmérnök

Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Aniotné Kallay Gizella
okl. mérnök környezetvédelmi szakmérnök vezető tervező (MMK01-2257)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-1

VIZSGÁLAT

JAVASLAT

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Szennyvízelvezetés vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglévő gravitációs szennyvízcsatorna
- Meglévő nyomott szennyvízcsatorna
- Tervezett szennyvíz csatorna
- Tervezett szennyvíz csatorna közműalagútban

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező: **Schőmer András**
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: **Schőmer Dávid** építészmérnök

Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Aniotné Kallay Gizella
okl. mérnök környezetvédelmi szakmérnök vezető tervező (MMK01-2257)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-2

VIZSGÁLAT

JAVASLAT

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Csapadékvíz elvezetés vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglevő zárt csapadékcsatorna
- Meglevő nyílt csapadékcsatorna
- Tevezett csapadékcsat közműalagútban
- Tevezett capadékcsatorna

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező: **Schőmer András**
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: **Schőmer Dávid** építészmérnök

Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Aniotné Kallay Gizella
okl. mérnök környezetvédelmi szakmérnök vezető tervező (MMK01-2257)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-3

VIZSGÁLAT

JAVASLAT

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Gázellátás vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglevő középnyomású gáz elosztóvezeték
- Tevezett középny. gáz elosztvezeték közműalagútban
- Tevezett középny. gáz elosztvezeték

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező: **Schőmer András**
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: **Schőmer Dávid** építészmérnök

Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Aniotné Kallay Gizella
okl. mérnök környezetvédelmi szakmérnök vezető tervező (MMK01-2257)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-4

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Villamosenergia ellátás vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglévő 20kV-os földkábel hálózat
- Meglévő 20kV/0,4kV-os transzformátor állomás
- Tervezett 20kV-os földkábel hálózat
- Tervezett 20kV/0,4kV-os transzformátor állomás

VIZSGÁLAT

JAVASLAT

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid
építészmérnök

Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési
vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Béki Zoltán
villamosmérnök
energetikai vezető tervező
(MMK01-9755 EN-T)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-5

VIZSGÁLAT

JAVASLAT

Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Távközlési hálózatok vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Invitel légkábel hálózat
- Invitel földkábel hálózat
- GTS földkábel hálózat
- Önkormányzati optikai hálózat

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid
építészmérnök

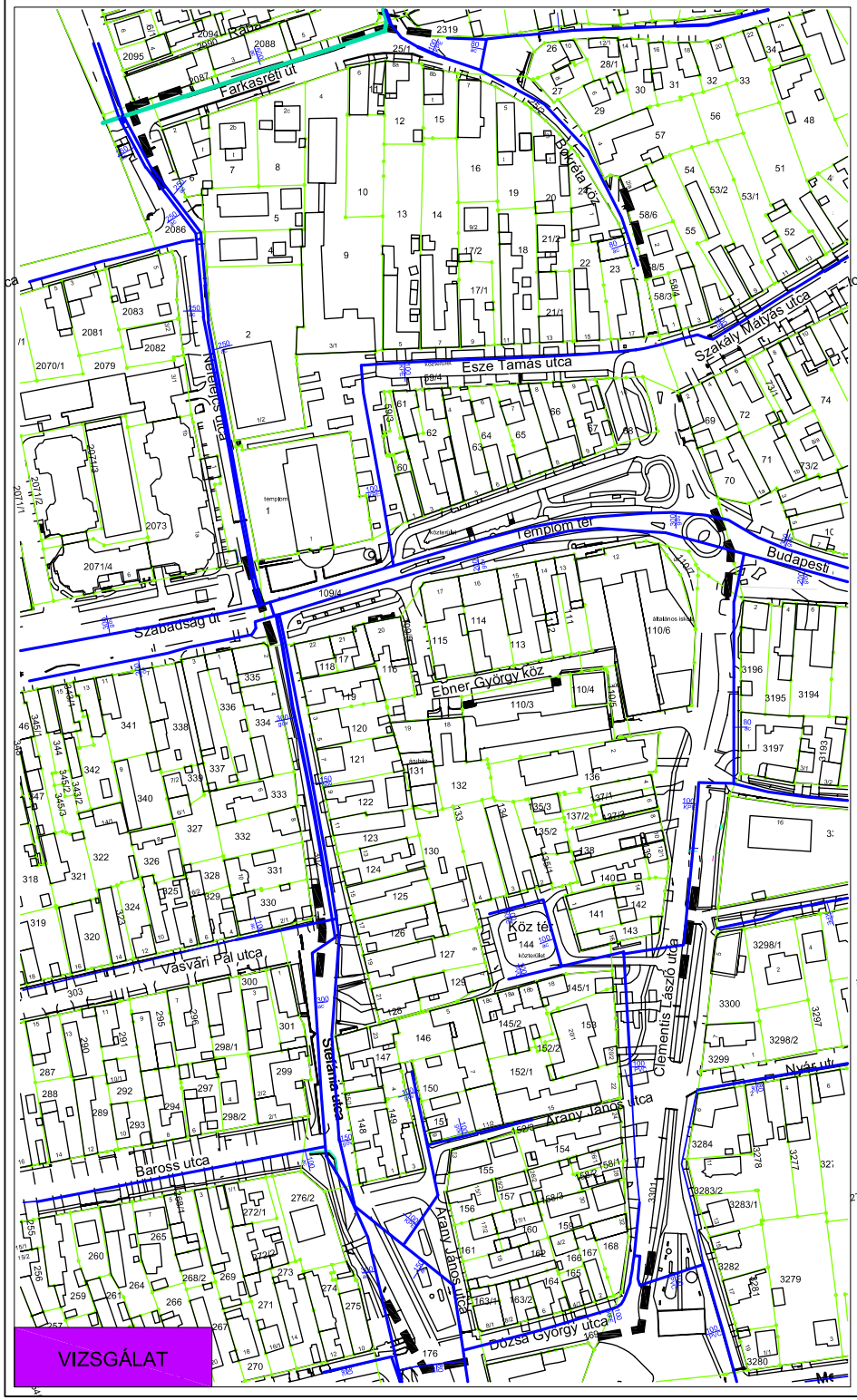
Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési
vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

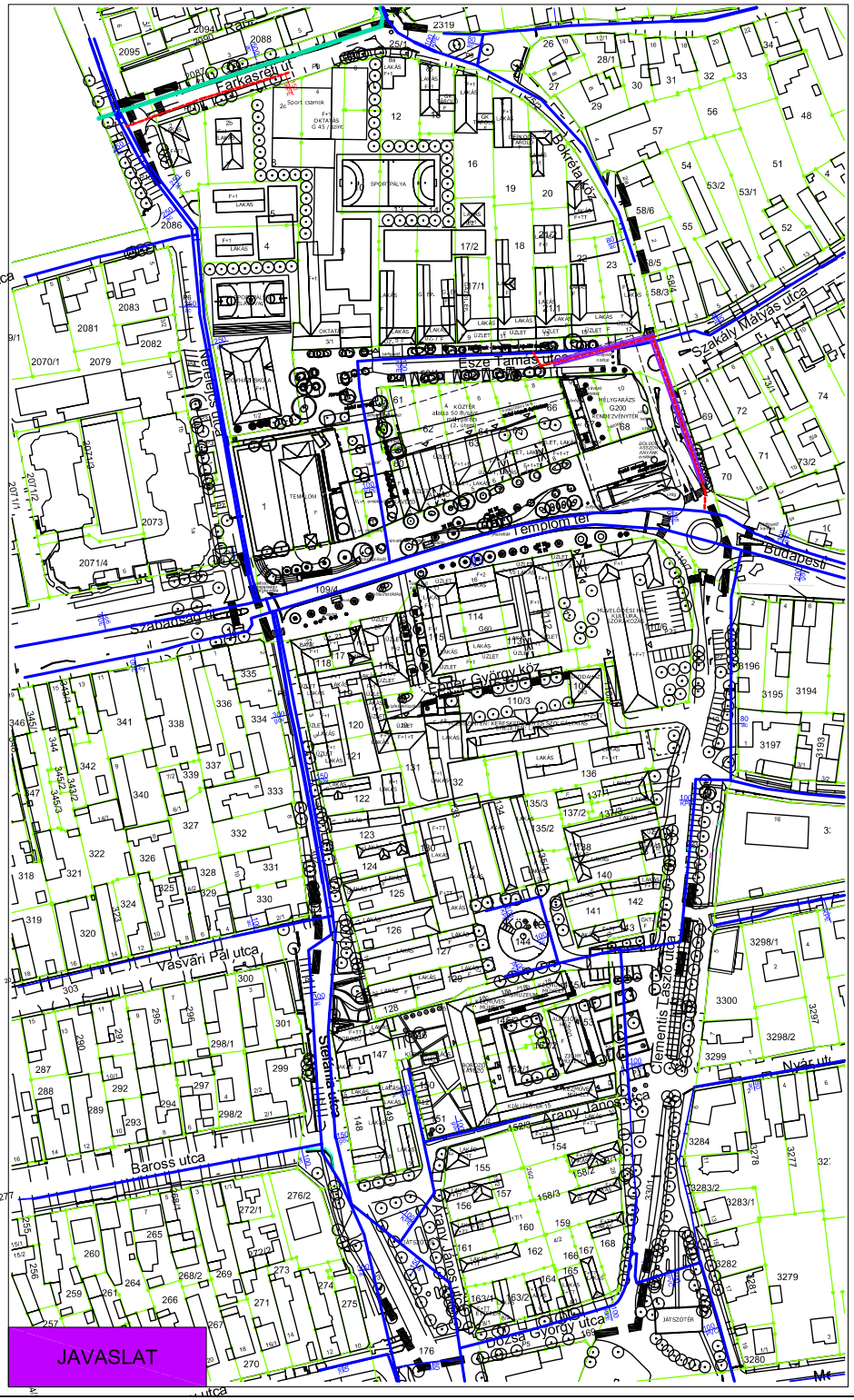
Munkatárs: Béki Zoltán
villamosmérnök
energetikai vezető tervező
(MMK01-9755 EN-T)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-6





Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Vízellátás vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglévő vízvezeték közcső
- Meglévő víz alapvezeték
- Tervezett vízvezeték közcső

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező: **Schömer András**
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: **Schömer Dávid**
építészmérnök

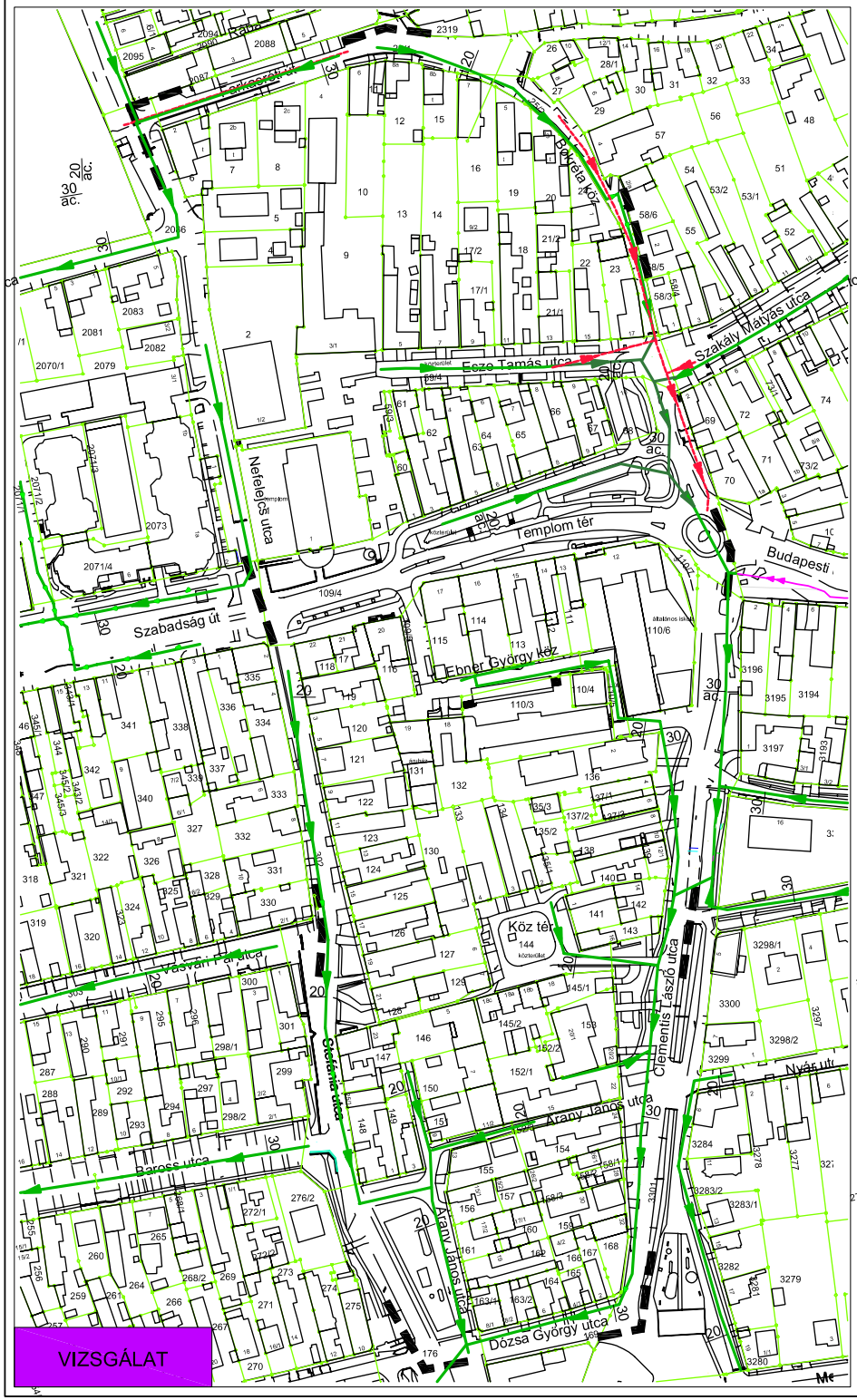
Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési
vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

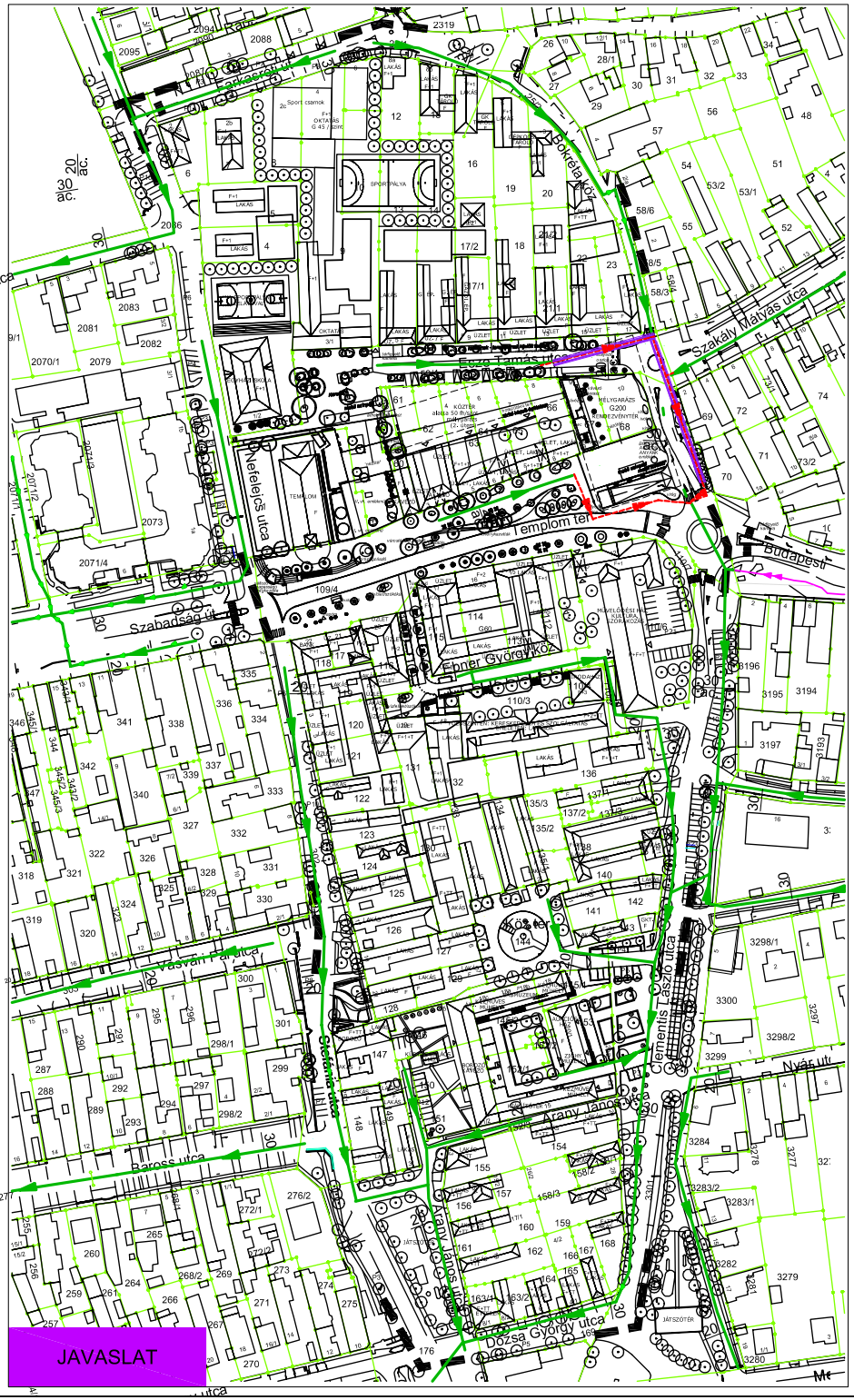
Munkatárs: Aniotné Kallay Gizella
okl. mérnök
környezetvédelmi szakmérnök
vezető tervező
(MMK01-2257)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-1





Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Szennyvízelvezetés vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglévő gravitációs szennyvízcsatorna
- Meglévő nyomott szennyvízcsatorna
- Tervezett szennyvíz csatorna
- Tervezett szennyvíz csatorna közműalagútban

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező: **Schömer András**
okl. építészmérnök, településrendezési
vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: **Schömer Dávid**
építészmérnök

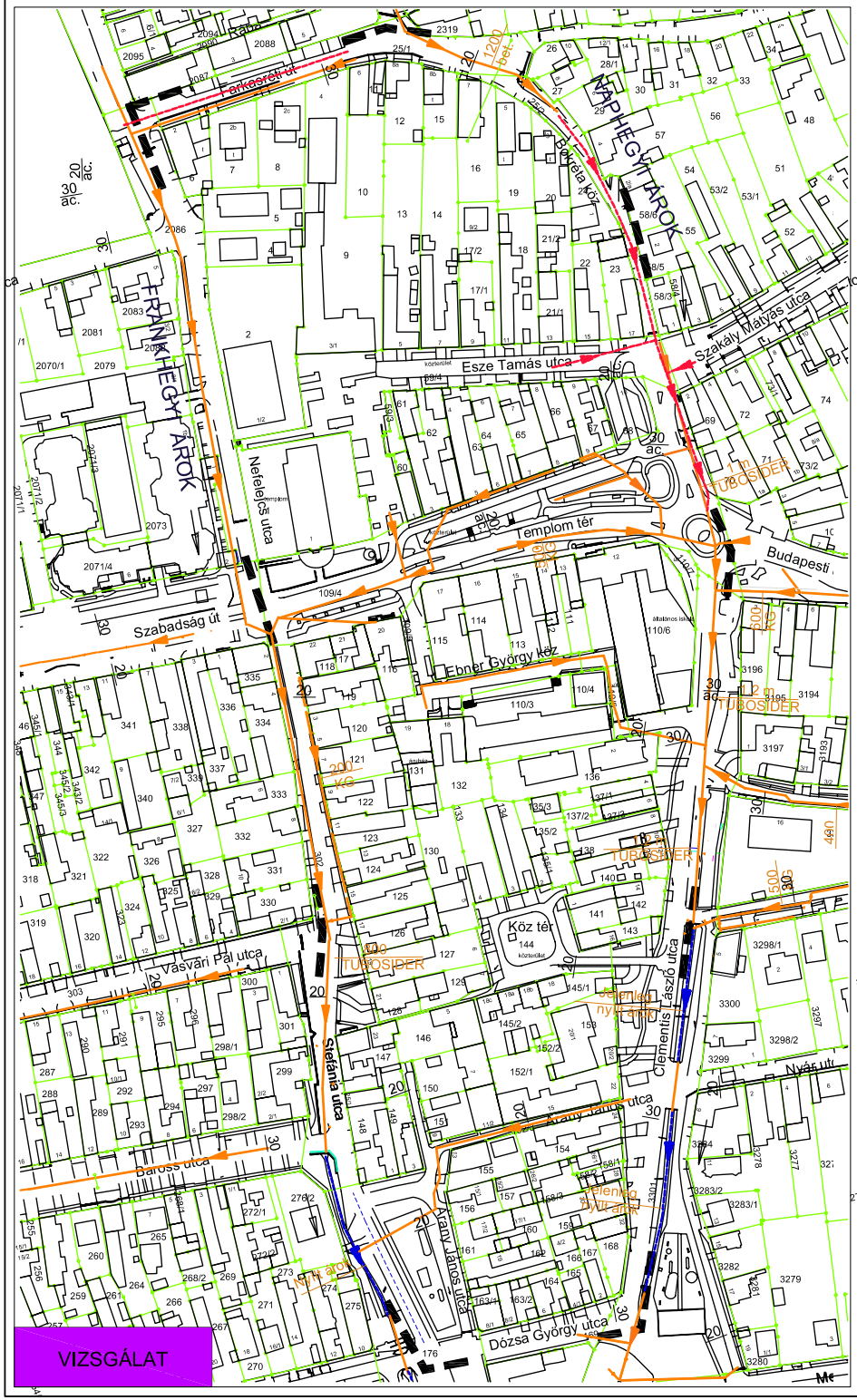
Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési
vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Aniotné Kallay Gizella
okl. mérnök
környezetvédelmi szakmérnök
vezető tervező
(MMK01-2257)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-2



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Csapadékvíz elvezetés vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglevő zárt csapadékcsatorna
- Meglevő nyílt csapadékcsatorna
- Tervezett csapadékcsat. közműalagútban
- Tervezett csapadékcsatorna

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező: **Schömer András**
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: **Schömer Dávid** építészmérnök

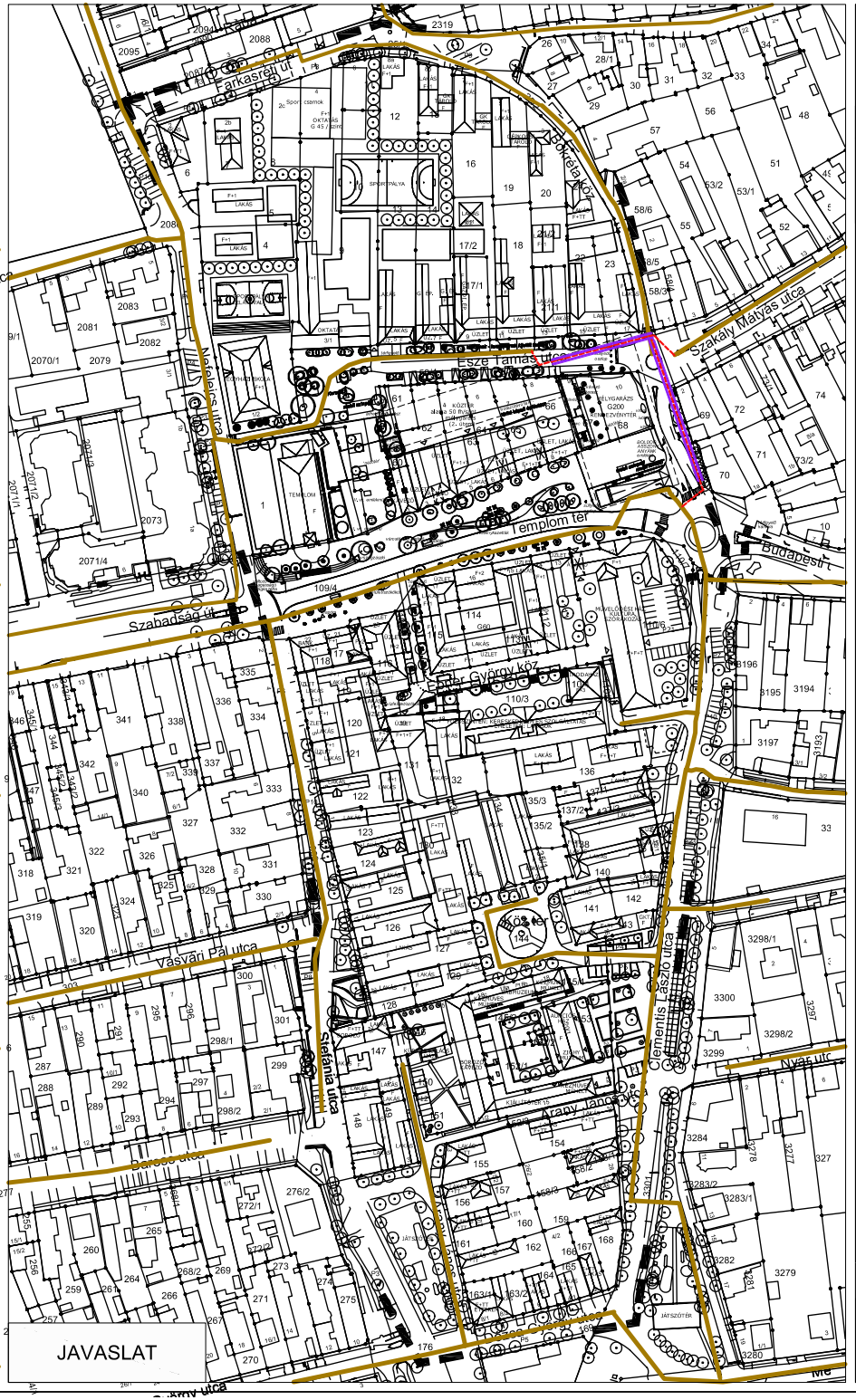
Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Aniotné Kallay Gizella
okl. mérnök, környezetvédelmi szakmérnök vezető tervező (MMK01-2257)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-3



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Gázellátás vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglevő középnyomású gáz elosztóvezeték
- Tervezett középny. gáz elosztóvezeték közműalagútban
- Tervezett középny. gáz elosztóvezeték

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134

Vezető tervező: **Schömer András**
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: **Schömer Dávid** építészmérnök

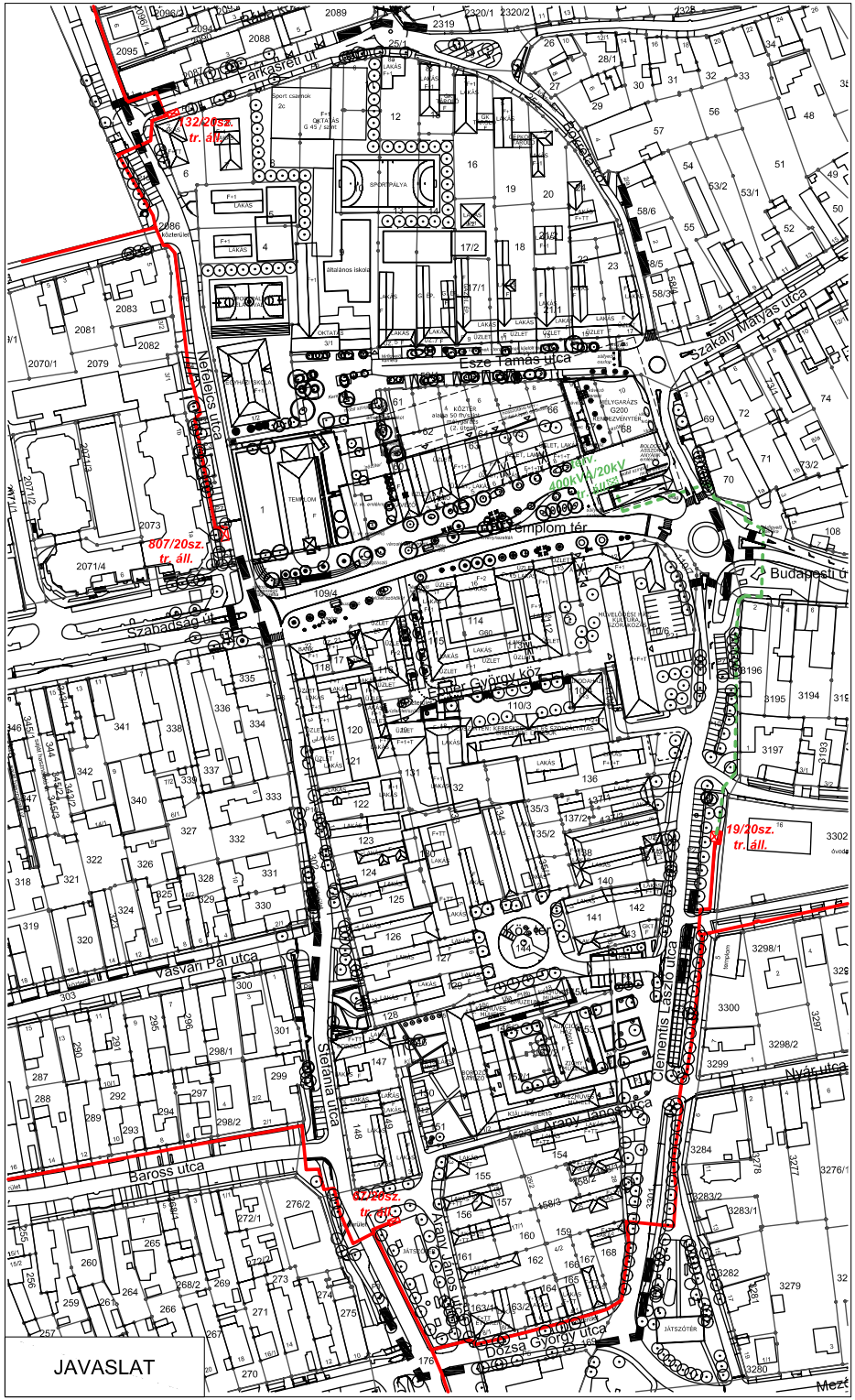
Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Aniotné Kallay Gizella
okl. mérnök, környezetvédelmi szakmérnök vezető tervező (MMK01-2257)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-4



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Villamosenergia ellátás vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Meglévő 20kV-os földkábel hálózat
- Meglévő 20kV/0,4kV-os transzformátor állomás
- Tervezett 20kV-os földkábel hálózat
- Tervezett 20kV/0,4kV-os transzformátor állomás

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid
építészmérnök

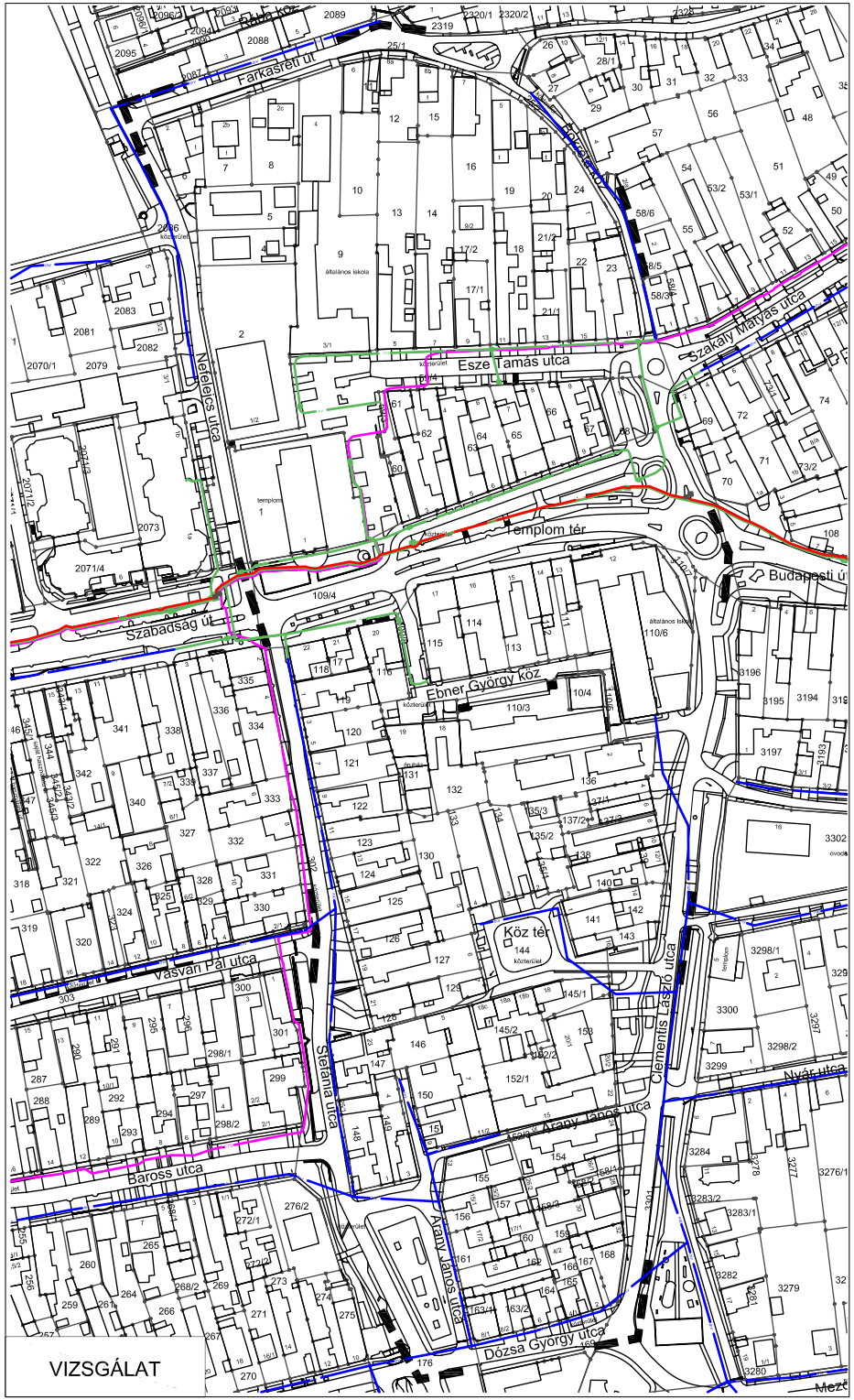
Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Béki Zoltán
villamosmérnök energetikai vezető tervező (MMK01-9755 EN-T)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-5



Budaörs, Templom tér és környéke

- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -

Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

alátámasztó munkarészek

Távközlési hálózatok vizsgálat és javaslat

Jelmagyarázat

- Invitel légkábel hálózat
- Invitel földkábel hálózat
- GTS földkábel hálózat
- Önkormányzati optikai hálózat

Megrendelő:

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Vezető tervező: Schömer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs: Schömer Dávid
építészmérnök

Szakági tervező: Dima András
okl. építőmérnök településrendezési vezető tervező (MMK 01-2130 TV-T)

Munkatárs: Béki Zoltán
villamosmérnök energetikai vezető tervező (MMK01-9755 EN-T)

Méretarány: **M 1:2000 / A3**

Dátum: **2013. november**

Km-6

Tájékoztatóra érkezett vélemények

	véleményező	vélemény	továbbiakban résztvesz	dokumentáció	érdemi észrevétel	adatszolgáltatás	környezeti vizsgálat
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítészi Iroda	2013.07.31	igen	CD+papír	A terv készítésével/véleményeztetésével kapcsolatban felhívja a figyelmet az általános, felsőbb településrendezési előírásokra.	Nem ad.	Nem szükséges.
2.	Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	2013.07.17	igen	papír alapú	Általános tájékoztatást ad a hatályos környezet-, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi jogszabályokról.	Nem ad.	Nem szükséges.
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság						
4.	Nemzeti Környezetügyi Intézet Közép-Duna-völgyi Kirendeltsége	2013.07.18	igen	CD	A felszín alatti vizekkel kapcsolatban ismerteti a hatályos jogszabályi környezetet.	Nem ad.	-
5.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2013.07.04	igen	CD	A tűzoltással kapcsolatos általános, hatályos felsőbb előírásokra felhívja a figelmet.	Nem ad.	Nem szükséges.
6.	Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Hivatal	2013.07.25	igen	CD	Nem tesz.	Nem ad.	Nem szükséges.
7.	Országos Vízügyi Igazgatóság	2013.07.02	nem	-	Nem tesz.	Nem ad.	-
8.	Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatóság						
9.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi Vasúti és Hajózási Hivatala	2013.08.05	igen	CD	Kéri a terv és a hatályos területrende-zési elhatározások és az általános, felsőbb közlekedési előírások össz-hangjának megteremtését.	Nem ad.	-

Tájékoztatóra érkezett vélemények

	véleményező	vélemény	továbbiakban résztvesz	dokumentáció	érdemi észrevétel	adatszolgáltatás	környezeti vizsgálat
10.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	2013.07.05	nem	-	Nem tesz.	Nem ad.	-
11.	Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége						
12.	Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ						
13.	Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Örökségvédelmi Osztály						
14.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala Földügyi Osztály	2013.07.09	nem	-	Kifogást nem emel.	-	-
15.	Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság						
16.	Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság						
17.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal HM Hatósági Hivatal Igazgató	2013.07.04	nem	-	Nem tesz.	-	-
18.	Pest megyei Rendőr-főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály						
19.	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság	2013.07.17	nem	-	Hatáskörét nem érinti	Nem ad.	Nem szükséges.
20.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	2013.07.04	igen	CD	A véleményezésben részt venni csak akkor akar ha a módosítások hírközlést érintenek.	A terület szolgáltatóinak elérhetősége.	-
21.	Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	2013.07.22	igen	CD	Felhívja a figyelmet előző nyilatkozatában adott véleményére.	Nem ad.	-
22.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság	2013.07.10	igen	papír alapú	Nem tesz.	Nem ad.	-

Tájékoztatóra érkezett vélemények

	véleményező	vélemény	továbbiakban résztvesz	dokumentáció	érdemi észrevétel	adatszolgáltatás	környezeti vizsgálat
23.	Fővárosi Vízművek Zrt.						
24.	TIGÁZ-DSO Kft.						
25.	Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.	2013.07.22	igen	CD	Felhívja a figyelmet előző nyilatkozatában adott véleményére.	Nem ad.	-
26.	ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. Dél-Budai Régióközpont						
27.	Pest Megyei Önkormányzati Hivatal Közgyűlés Elnöke						
28.	Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály						
29.	Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda						
30.	Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet						
31.	Törökbálinti Polgármesteri Hivatal Főépítésze	2013.07.10	igen	CD	Nem tesz.	Nem ad.	-
32.	Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda						
33.	Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városrendezési és Főépítészi Iroda						
34.	Budafok–Tétény, Budapest XXII. kerület Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítészi és Városrendezési Iroda						

Partnerségi vélemények

	véleményező	vélemény	továbbiakban résztvesz	dokumentáció	érdemi észrevétel	adatszolgáltatás	környezeti vizsgálat
1.	Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület						
2.	Budaörs Óvárosért Egyesület	2013.07.26	igen	CD	Nem tesz.	Nem ad.	-
3.	Levegő Munkacsoport	2013.07.17	nem	-	-	Nem ad.	-

VÁRHATÓ
E:XI-109/2013

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 31.
ÉRKEZETT

IKTATÁS
2013 JÚL 31.

Műszaki Ügyosztályra érkezett
2013 JÚL 31.
Aláírás

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI és ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
Állami Főépítészi Iroda

Ügyiratszám: **PED/ÁF/158-1/2013**
Előzményi ügyiratszám: 1130188
Ügyintéző: Czikora József
czikora.jozsef@pmkh.hu

Tárgy: Budaörs, Templom tér és környéke, Előzetes tájékoztatás, teljes eljárás
Melléklet: –
Hivatkozási szám: XI-109-5/2013

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 31.
Szám: XI/109-25/2013
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: Vala A

Csík Edina részére
főépítész

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel vettük levelét, amelyben tárgy szerinti tervre vonatkozóan kéri előzetes tájékoztatásunkat.

Fenti levelével kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 37.§-a szerint az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk.

A R. 37.§ (6) és (7) bekezdéseire hivatkozva jelezzük, hogy a véleményeztetési eljárásban – mint érintett államigazgatási szerv – részt kívánunk venni, és e véleményünk kialakításához az elkészítésre kerülő teljes dokumentáció megküldését kérjük az alábbiak szerint: olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papír alapú és digitális formátumban egyaránt.

A tervek készítésével, valamint az egyeztetési eljárással kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), valamint a R.-ben foglaltakat kell figyelembe venni és alkalmazni. Ezek közül, fel kívánjuk hívni a figyelmet az egyeztetési eljárással kapcsolatos néhány jelentősebb előírásra az alábbiak szerint:

A megküldött tájékoztatóval kapcsolatos észrevételeink:

1. Tudomásul vesszük, hogy megkeresésükben az R. 32.§ szerinti teljes egyeztetési eljárást kívánják lefolytatni tárgyi területre vonatkozóan.
2. Előzetesen tájékoztatjuk, hogy a R. 37.§ (4) bekezdés bc) pontja szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítész tekintetében a R. 9. melléklete nem állapít meg.
3. A módosítási célokat figyelembe véve az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatása – az épített környezet védelmére irányulóan – véleményünk szerint nem szükséges.

A terv készítése során az alábbiakra hívjuk fel a szíves figyelmét:

4. A tervdokumentációnak a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel összhangban kell lennie. A R. 4.§ (2) bekezdése kimondja, hogy „a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek". A településszerkezeti tervnek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (BATrT) foglaltaknak meg kell felelnie, azt – az R. 1. melléklet 1.3 pontja, a 3. melléklet 12. pontja, valamint a 4. melléklet 5 pontja alapján – a dokumentációban igazolni szükséges (térképpel, leírással és számítással). A meglévő és tervezett területhasználat teljes közigazgatási területére vetített térségi terület mérlegét mind az alátámasztó, mind a jóváhagyandó munkarészekben szerepeltetni szükséges.
5. Az Étv. 16.§ (1) bekezdése a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat készítését településtervezési jogosultsághoz köti. Az 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet szerint a településrendezési eszközök készítésére csak az

a tervező jogosult, aki a Terület- és Településrendező Tervezők Névjegyzékében szerepel és tagja az állandó lakóhelye szerinti területi építész kamarának. E rendelet 9.§ (10) bekezdése értelmében „a településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeit a településrendező tervezőnek és a kötelező alátámasztó munkarészeket készítő településrendezési szakági tervezőnek alá kell írnia. A szakági tervlapokat az annak készítésére jogosult településrendezési szakági tervező írja alá. Az aláírásokkal azonos helyen fel kell tüntetni a tervezők szakképesítését és tervezői névjegyzéki számát."

6. A szabályozási terv és a szabályzat készítése során a R.-ben megfogalmazott követelményeket, vonatkozó szakmai előírásokat is figyelembe kell venni. A településrendezési tervek készítése során az OTÉK 1. számú mellékletében, valamint a R. 6. mellékletében meghatározott jel- és fogalomrendszert kell alkalmazni.
7. A R. 13.§ (1) és (2) bekezdése rögzíti, hogy a szabályozási terv „az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban" készül.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

8. Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, az érdekképviseleti szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására, melyet a R. 29.§-a alapján – partnerségi egyeztetés keretében, a helyben megalkotott szabályok szerint – kell lefolytatni.
9. Az eljárásban való részvétel, illetve az eljárás során adott vélemények figyelembe vételével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a R. 34.§ (2) és 37.§ (7) bekezdéseire.
10. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásával kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a R. 39.§ (1) bekezdése keretében történhet.
11. A R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
12. Előzetesen jelezzük, hogy a R. 28. fejezetében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Irodánk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy R. 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint, megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.
13. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (2) bekezdése szerint a koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.
14. A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről a R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2013. július 24.

Tisztelettel:

Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal 1. Budapest

Marsalné Kovács Judit
mb. állami főépítész

Erről értesül: 1.) Címzett
2.) PMKH Törvényességi, Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály – email útján
3.) Irattár

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013. JÚL 29.
Szám: XI/109-21/2013
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 29.

VÁRI ATTILA
E: XI-109/2013

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Ikt. sz.: KTVF:38631-1/2013.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 29.
ÉRKEZETT

Tárgy: Budaörs Város, Templom tér és környéke (Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt terület) szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása – előzetes vélemény

Előadó: Spanyár Dániel

Hiv. szám: XI-109-5/2013.

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Budaörs

20130729-1013-043995-1-00

Tisztelt Címzett!

Budaörs Város, Templom tér és környékére vonatkozó szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása tárgyában

a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (a továbbiakban: Felügyelőség) az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-a, valamint *a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdés c) pontja alapján

az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Felügyelőség az alábbi véleményt adja:

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi jogszabályokkal összhangban legyen.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A tervezési terület lehatárolása alapján országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet és *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Az ingatlanok *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló

Levelezési cím: 1447 Budapest, Pf.: 541 E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu
Telefon: 478-44-00, Telefax: 478-45-20 Honlap: http://kdvktvf.zoldhatosag.hu
Zöld Pont Iroda: 1072 Budapest, Nagydiófa u. 10-12.
Ügyfélfogadás: hétfőtől csütörtökig: 9^{00} – 16^{00}-ig, péntek: 9^{00} – 12^{00}-ig
Ügyintézői ügyfélfogadás: hétfő, szerda: 9^{00} – 12^{00}, 13^{00} – 16^{00}-ig, péntek: 9^{00} – 12^{00}-ig

275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervek készítésekor figyelembe kell venni *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) függelékében felsorolt védőterületek nagyságát, valamint *a levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] 5. § (3), (4) és (5) bekezdései alapján előírt és meghatározott védelmi övezetek nagyságát.
Az alátámasztó munkarészben a forgalmi változások adataival, számításokkal esetleg méréssel kell bizonyítani, hogy a tervezett módosítások következtében a környezeti levegő minősége megfelel *a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. mellékletében, ökológiailag sérülékeny területek esetében a 4. mellékletben foglalt légszennyezettségi határértékeknek.
A gazdasági és közlekedési területek határán pufferterületek kijelölése indokolt. A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése értelmében, a levegőterheltségi szint mértéke szerint, a vizsgálati küszöbérték alapján légszennyezettségi agglomerációk és zónák kerültek kijelölésre. A zónabesorolást *a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A zaj- és rezgésvédelmi követelmények érvényre juttatása érdekében a tervek alátámasztó munkarészének zajvédelmi munkaésszel kell készülnie.

A zajvédelmi munkarész alapvető tartalmi követelményei:
A tervezési terület zaj- és rezgésvédelmi szempontú bemutatása, a jelenlegi zajterhelés meghatározása méréssel és/vagy számítással, a területen érvényesülő valamennyi üzemi, szabadidős és közlekedési létesítmény zajforrásának figyelembevételével – az érvényes szabályozási terv szerinti építési övezeti besorolásokkal.
A munkarésznek ki kell térnie a tervezési területtel szomszédos területeken meglevő és tervezett zajforrások, valamint védendő létesítmények hatásaira is.
Bizonyítani kell, hogy a tervezési területen meglevő és tervezett épületek, létesítmények védendő homlokzatai előtt, valamint a védendő területek megítélési pontjain teljesülnek *a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] előírt határértékek, követelmények, illetve meg kell határozni azokat a feltételeket, kötelezettségeket, amelyekkel ezen határértékek, követelmények teljesítése biztosított lesz.
A zajvédelmi munkarészben figyelembe kell venni minden meglevő és minden tervezett üzemi, szabadidős létesítmény, valamint út, vasút, parkoló zajkibocsátását.
A közlekedés okozta zajterhelésnek a jelenlegi és a távlati forgalom esetén is meg kell felelnie a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékeinek, követelményeinek.
A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 9. § (1) bekezdése szerint, a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.
A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerint, a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek.

A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.
A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésben előírtak teljesítésére a beépítési vonalat és az utak nyomvonalait úgy kell kijelölni, hogy a meglevő és tervezett védendő homlokzatok előtt teljesüljenek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. és 3. mellékletében előírt zajterhelési határértékek.

Vízvédelmi szempontból:

A felszíni és felszín alatti vizek minősége védelmének érdekében a keletkező szennyvizeket közcsatornába kell vezetni.
A felszíni víz vízszennyezettségi határértékeiről és azok alkalmazásának szabályairól szóló 10/2010. (VIII. 18.) VM rendeletben foglaltakat be kell tartani. A közcsatornába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a mindenkori hatályos jogszabályban előírt határértékeket [jelenleg: *a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól* szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. melléklete].
Felszíni vízbe szennyvíz, vagy szennyezett víz nem vezethető. Nem csatornázott, összefüggő területek csatornázása elsődlegesen elválasztottan tervezhető, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés engedélyezését egymással összehangoltan kell ütemezni, a megvalósítást, kivitelezést egyidejűleg kell megoldani.
Az elválasztott csatornázást igénylő területek burkolt felületeiről összegyűjtött szennyezett csapadékvizek csak megfelelő tisztítást követően vezethetők össze a tetőfelületi szennyezetlen csapadékvizekkel és/vagy kommunális szennyvizekkel, illetve vezethetők a közterületi csatornahálózatba.
A jelentősebb nagyságú zöldfelületek öntözéséhez szükséges csapadékvizek helyben tartását célszerű helyi tározókkal biztosítani, csak az öntözővíz mértékét meghaladó csapadékvíz elvezetése indokolt.
A létesítmények kommunális jellegű szennyvizeit közvetlenül, nem kommunális jellegű és technológiai szennyvizeit megfelelő előkezelést, illetve előtisztítást követően a szennyvízcsatorna hálózatra kell vezetni, ha erre nincs mód, a zárt tartály megtűrt állapot, a keletkezett szennyvizet erre érvényes engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja el. A szükséges előtisztítás feltételeit a keletkezés helyén, illetve telken belül kell biztosítani. A felszíni vizeket befogadóig el kell vezetni, vagy saját területen elszikkasztani.

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontból alapvető jogszabályok, amelyekben foglaltak érvényre juttatása a településrendezési eszközök készítése során meghatározó jelentőséggel bír:

- *A környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény.
- *A természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény.
- *A területek biológiai aktivitásértékének számításáról* szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet.
- *Az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvény.
- *A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről* szóló 2005. évi LXIV. törvény.
- *A területfejlesztésről és a területrendezésről* szóló 1996. évi XXI. törvény.
- *A hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény. Kapcsolódó szabályozás: a tervek készítése során különösen figyelemmel kell lenni e törvényben meghatározott önkormányzati feladatokra (33-37. §).
  Figyelembe kell venni *a hulladékok jegyzékéről* szóló 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet, valamint *a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről* szóló 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásait.
  Az építkezések és a bontások során figyelembe kell venni a tevékenység végzésekor hatályos, vonatkozó hulladékgazdálkodási jogszabályokat.

Hulladékgazdálkodási szempontból speciális szabályozást tartalmaz *a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól* szóló 5/2002. (X. 29.) KvVM rendelet, *a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről* szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet, és *a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról* szóló 45/2012. (V. 8.) VM rendelet.

- *A felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A tervek készítése során figyelembe kell venni *a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet előírásait.
- *A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- *A levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján *a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a terület légszennyezettségi zónába való besorolását. A zónák típusai *a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. sz. mellékletében, illetve a felosztás értelmezése *a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról* szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet 9. sz. mellékletében található.
- *A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, illetve *a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a benyújtott előzetes tájékoztatás alapján megállapításra került, hogy a tervezett településrendezési terv módosítás környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontból várhatóan jelentős környezeti hatással nem rendelkezik, ezért a Felügyelőség **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

A rajzi mellékletek méretarányának meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy az egyes földrészletek és a rájuk vonatkozó előírások egyértelműen beazonosíthatóak, a tervek könnyen áttekinthetők és értelmezhetők legyenek. A véleményezésre nem elegendő digitális formátumban benyújtani a tervet, **szükséges legalább a rajzi munkarészeket nyomtatottan is megküldeni.**

Budapest, 2013. július 17.

Dr. Dilla Eszter
igazgató

Kapja:

1. Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) HK.
2. Irattár BOPMH

VÁRI ÁK'16
E:XI-109/2013

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 23.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 22.
ÉRKEZETT

Nemzeti Környezetügyi Intézet
Közép-Duna-völgyi Kirendeltsége
1211 Budapest, Weiss Manfréd út 1.
1431 Budapest, Pf.: 117.
Telefon: (1) 920-4056, (30) 408-1447

Ügyiratszám: **00202-0002/2013.**
Előadó: Kertész-Kalocsai Annamária
Előzmény szám: -

Hiv. szám: 1386-28/2013.
Ügyintéző: -

Tárgy: **Budaörs, Templom tér és környéke SZT és HÉSZ átfogó felülvizsgálata – előzetes szakvélemény**

Melléklet: -

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 24.
Szám: XI/109-17/2013
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: Vári A

Csík Edina részére
főépítész
Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda
foepitesz@budaors.hu

Tisztelt Főépítész Asszony!

Tárgyi témában szakvéleményünket felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület és vízgyűjtő-gazdálkodási szempontból *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló ***314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú melléklete*** alapján, az alábbiak szerint adtuk meg:

A *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet „Felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolása" című 2. számú melléklete, valamint *A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján **Budaörs kiemelten érzékeny területen fekvő település.**

Az Európai Unió Víz Keretirányelvének előírásai alapján készített, „Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről" alkotott 1042/2012. (II. 23.) Korm. határozat alapján a tervezési terület a ***HU_kt 1.3 Budapest környéki termálkarszt*** **víztesten helyezkedik el. A víztest mennyiségi állapota a túlzott kitermelés következtében gyenge, minőségi állapota jónak mondható.**

A tervezett módosítás által érintett területek az *Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvény 3/8. számú melléklete alapján a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő övezetébe tartoznak. **A vízgyűjtő területen keletkező illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a területrendezési tervben rendelkezni kell.**

Budaörs, Templom tér és környéke Szabályozási Tervének az előterjesztésben részletezett szakmai program szerinti átdolgozását a meglévő víziközmű helyzetre figyelemmel javasoljuk elvégeztetni. Javasoljuk továbbá a Városközpont rehabilitáció koncepcionális elemeinek tervezésekor – különös tekintettel a közterületeket érintő fejlesztésekre - a helyi

20130722-0841-043403-1-00

víziközmű szolgáltató bevonását a rendezés alá vont területet érintő víziközmű rekonstrukciós- és fejlesztési tervek, elképzelések tisztázása érdekében.

Rendelkezésre álló információink szerint a Budaörs, Templom tér és környéke településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával érintett ingatlanok országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érintenek, nem részei *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, nem érintik *az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét.

Továbbá az alábbi jogszabályi előírások betartására hívjuk fel a figyelmet:

- felszín alatti vízkészlet-gazdálkodási szempontból, illetve a felszín alatti vizek védelme érdekében a ***219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet***;
- a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló ***27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet***;
- a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről a ***6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet***;
- a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről szóló ***28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet***;
- a vizek hasznosításáról, védelméről és kártételeinek elhárításáról szóló ***147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet***;
- a felszíni vizek minősége védelmének szempontjából a ***220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet***;
- a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló ***58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet***;
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről a ***201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet***;
- a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló ***28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet***;
- a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló ***13/2001. (V. 9.) KöM rendelet***;
- a fás szárú növények védelméről ***346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet***;
- a környezet védelmének általános szabályairól szóló ***1995. évi LIII. törvény***
- a települési önkormányzatok vizekkel és vízilétesítményekkel összefüggő feladataival kapcsolatban a vízgazdálkodásról szóló ***1995. évi LVII. törvény***;
- az Országos Területrendezési Tervről ***2003. évi XXVI. törvény***;
- a víziközmű-szolgáltatásról szóló ***2011. évi CCIX. törvény***;
- a természet védelméről szóló ***1996. évi LIII. törvény***;
- a hulladékról szóló ***2012. évi CLXXXV. törvény***;
- 96/2009. (XII. 9.) OGY határozat *a 2009-2014 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról.*

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni!

Budapest, **2013. július 18.**

Üdvözlettel,

Nemzeti Környezetügyi Intézet Budapesti Kirendeltsége

Barla Roland
kirendeltség-vezető

Főépítészi A4/4

E:XI-109/2013

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

H-1149 Budapest, Mogyoródi út 43. ✉: 1903 Budapest, Pf.: 314
Tel: (36-1) 469-4105 Fax: (36-1) 469-4353 e-mail: pest.mki@katved.gov.hu

Előzetes nyilvántartási szám: 104 / 13917 / k.

Szám: 979-2/2013/PMKIHAT.

Tárgy: Budaörs, Templom tér és környékére vonatkozó településrendezési eszközök módosításának előzetes véleményezése

Hiv. szám: XI-109-5/2013. (Vári Attila)
Ügyintéző: Tatorján Ágnes tű. hadnagy
Telefon: 20/8200-923

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 18.

Műszaki Ügyosztályra érkezett
2013 JÚL 11.

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 11.
ÉRKEZETT

Csík Edina
főépítész
Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

Értesítem, hogy Budaörs, Templom tér és környéke (Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt terület) településrendezési eszközeinek módosításához a 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-a szerint tűz- és polgári védelmi szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

A településrendezési eszközök megalkotása során a tűzvédelmi követelmények közül kiemelt figyelmet kell fordítani az oltóvíz hálózat és föld feletti tűzcsapok kiépítésére, épületek közötti és melletti tűztávolságokra, az épületek megközelíthetőségére, tűzoltási felvonulási út és terület szükségességére az alább részletezett követelmények megtartásával.

Az oltóvíz hálózat és föld feletti tűzcsapok kiépítése:

A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (továbbiakban: Ttv.) 29. § (1) bekezdés alapján a településen az oltóvíz nyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata, amire a következő tűzvédelmi előírásokat kell alkalmazni:

- Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 28/2011. (IX. 6.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 441. § alapján az oltóvizet is biztosító vízvezeték-hálózat belső átmérőjét az oltóvíz-intenzitás és a kifolyási nyomásigény alapján, valamint a közműrendszer kialakítását figyelembe véve kell méretezni, úgy hogy egyirányú táplálás esetén a vezeték legalább NA 100, körvezeték esetén pedig legalább NA 80 legyen.
- Az OTSZ 442. § (3) alapján oltóvizet vezetékes vízellátás esetén föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Ebből következik az is, hogy amennyiben az átalakítás érint közterületen levő föld alatti tűzcsapot, azt föld felettire szükséges átépíteni.
- Az OTSZ 443. § (2) alapján tűzcsapok létesítése esetén a védendő területtől, építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méter távolságon belül kell elhelyezni.

20130711-0751-041205-1-00

- Az OTSZ 447. § alapján oltóvíz biztosítására, amennyiben másként nem megoldható, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni.

Az épületek közötti és melletti tűztávolságok:

- Az OTSZ 451. §, 452. §, 463. § figyelembe vétele alapján, az érintett területen az épületek között minimálisan betartandó tűztávolságokat a tűzoltóság határozza meg, a hatáskörébe tartozó építési engedélyezési eljárások során.

A tűzoltási felvonulási út és terület:

- Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy az OTSZ 428. § és 435. § szerint biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

Továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 58. §-ában foglalt feladatoknak megfelelően, a településrendezési eszközöket érintő módosítás során figyelemmel kell lenni a vízelvezető rendszerek megfelelő kiépítésére és a vízkárelhárítási feladatok ellátására.

A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Értesítem továbbá, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásának véleményezésében a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság érintettsége nem áll fenn. Ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében, valamint a 3. mellékletben foglaltak szerint, a környezeti vizsgálat lefolytatásának véleményezésébe a megyei igazgatóságot nem szükséges bevonni.

Azonban tájékoztatom, hogy a településrendezési tervezés során katasztrófavédelmi szempontból nem tartom szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Budapest, 2013. július 4.

Tisztelettel:

PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
P.H.
Budapest
4

Branyiczky Márk tű. alezredes
igazgató
nevében és megbízásából:

Ördög Tamás tű. százados
hatósági osztályvezető

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 18.
Szám: XI/109-10/2013
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

Készült: 2. pld. – 1 példány: 2 oldal
Kapja: 1) Címzett
2. Irattár
Irattár: 02-01-15-030 (- / - / 10)
Gépelte: .....

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 30.
ÉRKEZETT

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 30.

Műszaki Ügyosztályra érkezett
2013 JÚL 30.
Aláírás

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI SZAKIGAZGATÁSI SZERVE

Ügyiratszám: V-R-021/00098-2/2013
Ügyintéző: Takács Etelka

Tárgy: Budaörs Város Templom tér és környéke (Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis L. u. – Dózsa Gy. u. – Stefána u. –Nefelejcs u. - által határolt terület) Szabályozási terv módosítása, előzetes vélemény kérés

Telefon: 468-3866

E-mail: kozeg@kmr.antsz.hu

Melléklet: -

Hiv. szám: XI-109-5/2013.

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Főépítészi Iroda

Csík Edina
főépítész

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 30.
Szám: XI/109-24/2013
Előszám: Melléklet:

Tisztelt Főépítész Úrhölgy!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdésében és 9. sz. mellékletében foglalt hatásköröm alapján tájékoztatjuk a Tisztelt Polgármesteri Hivatalt, hogy a tárgyi terület településrendezési eszközeinek módosítása egyeztetési eljárásában részt kívánunk venni, és a teljes dokumentációt digitális formában kérjük megküldeni.

A megkeresésben mellékletként elküldött Budaörs Város térképkivonatán bemutatott Templom tér és környékére a tervezett funkcióváltás nem terheli a környezetet.

A fentieket figyelembe véve nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálatot.

Állásfoglalásomat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletében biztosított hatáskörömben, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi

Szolgálatról, a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII.27.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésében meghatározott illetékességem alapján alakítottam ki.

Budapest, 2013. július 25.

Üdvözlettel:

Dr. Homor Zsuzsanna fővárosi és megyei tiszti főorvos
nevében és megbízásából kiadmányozza:

Dr. Gáll Ildikó
főosztályvezető főorvos

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 18.

2013 JÚL 17

VARI Attila
E-XI-109/2013

ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG
FŐIGAZGATÓ

1012 Budapest, Márvány utca 1/d.
1253 Bp. Pf:56
E-mail: molnar.bela@ovf.hu

225 44 00
Fax: +36 1 212 07 73
Honlap: http://www.ovf.hu

Ügyiratszám: 02066-0303/2013

Tárgy: Budaörs településrendezési eszköz módosítása

Előadó: Huzella Gábor

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 15
ÉRKEZETT

Perényi Gábor úr
igazgató

Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
Budapest
Rákóczi út 41
1088

Tisztelt Igazgató Úr!

Csatoltan továbbítom a Budaörsről újabban érkezett, szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítást tartalmazó dokumentumot, amelyet a helyismeret és a területi illetékesség jogcímén kérek megvizsgálni, van-e vízkárelhárítási, vagy egyéb vízügyi kihatása.

Amennyiben érdemi észrevételük, vagy javaslatuk, lenne, azt az OVF által kijelölt közreműködőként 12 napon belül közvetlenül a partnernek küldjék meg E-mail-ben, arról minket csak másolatban tájékoztassanak.
Ellenkező esetben, - ha a módosítás nem érint, vagy sért vízügyi érdeket - e nemleges véleményüket csak nekünk küldjék meg.

Budapest, 2013. július „12".

Tisztelettel:

Molnár Béla

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 18.
Szám: XI/109-14/2013
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: Vari A

20130717-0755-042470-1-00

Főépítészi 1.
Vári Ágnes
E: XI-109/2013

NKH NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG

Műszaki Ügyosztályra érkezett
2013 AUG 13.
Aláírás

Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÉRKEZETT
2013 AUG 26.

Tárgy: Budaörs Templom tér és környéke szabályozási terv és HÉSZ módosítás előzetes véleményezése

Iktatószám: UVH/UH/391/6/2013.
Hiv. szám: XI-109-5/2013.
Ügyintéző: Szikszai Tamás
Telefon: 1/4741-748
E-mail: szikszai.tamas@nkh.gov.hu

VÁROSÉPÍTÉSI IRODÁRA ÉRKEZETT
2013 AUG 14.
aláírás

Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Csík Edina asszony
főépítész

Iktatva: 2013 AUG 26.

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Szám: X/109-28/2013
Előzém:
Melléklet:
Ügyintéző:

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 AUG 14.
ÉRKEZETT

NKH20033068

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budaörs város Templom tér és környéke Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata módosításával kapcsolatos megkeresésére a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala részéről az alábbi előzetes véleményt adom.

A tervezés során figyelembe kell venni az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. Törvény előírásait, valamint összhangban kell lennie az elfogadott Pest Megyei Területrendezési Tervvel.

A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az e-UT 02.01.41 számú útügyi műszaki előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó e-UT 03.01.11 számú útügyi műszaki előírást is be kell tartani.

A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V.31.) KHVM rendeletben és a „Közutak tervezése" e-UT 03.01.11 számú útügyi műszaki előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszolgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elöl elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervizút kialakítása, zöldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
Út- és Hídügyi Főosztály
Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály
1066 Budapest, Teréz krt. 62. • 1387 Budapest 62., Pf.: 30. • telefon: +36 1 474 1770 • fax: +36 1 331 9917
www.nkh.hu

A közúti közlekedésről szóló, 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése szerint:

„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges
a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint
b) belterületen - a közút mellett - ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő, közlekedési, közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,
c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi."

Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése" e-UT 03.03.21 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása" e-UT 03.02.21 számú útügyi műszaki előírásban foglaltakat.

A végleges véleményem kialakításához kérem mellékelni elektronikus formátumban a véleményezési dokumentációt, valamint a változással érintett területek közlekedési munkarésze térképi ábrázolását is.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (4) bekezdése alapján, a rendelet 9. melléklet 9. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Fenti véleményem kialakítása során a hivatkozott kormányrendelet 37. § (5) bekezdése szerinti ágazati elhatározással és adatokkal rendelkező további államigazgatási- vagy kezelő szerv megkeresését nem tartottam szükségesnek.

Budapest, 2013. augusztus 5.

Bíró József
elnökhelyettes
útügyi, vasúti és hajózási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Nemzeti Közlekedési Hatóság

Szalai György
osztályvezető

2013 JÚL 08 VÁRI ÁPÁS

I:XI-109/2013

ÉRKEZETT 2013. JÚL 09.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL
ÉRKEZETT

NKH NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG

Légügyi Hivatal

Budaörs Város
Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda

Csík Edina részére
főépítész

2040 Budaörs
Szabadság út 134.
Fax: 23-447-989

Iktatószám: LR/RK/NS/A/1454/2/2013
Hivatkozási szám: XI-109-5/2013
Ügyintéző: Bakró-Nagy Tamás

Tárgy: Vélemény Budaörs Város TRE módosításával kapcsolatban

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az **NKH Légügyi Hivatal** (a továbbiakban: a Hatóság) (1675 Budapest Pf.: 41.) a 2013. július 04-én, **Budaörs Város** Templom tér és környéke (Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefáni utca – Nefelejcs utca által határolt terület) szabályozási terve és HÉSZ módosítása tárgyban érkezett megkeresésével kapcsolatban tájékoztatja, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § alapján a településrendezési terve módosításához **hozzájárul**.

A Hatóság a további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.

A Hatóság a megkeresés során az Étv. 8. §., valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 10. pontja alapján járt el.

Budapest, 2013. július 5.

Tisztelettel:

Nemzeti Közlekedési Hatóság

Dr. Veron Zsolt
mb. osztályvezető

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 08.
Szám: XI/109-7/2013
Előszám: Vári A.

20130708-1217-040578-1-00

2013 JÚL 11.

BUDAÖRS POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 11.
ÉRKEZETT

IKTATÁSRA ZÁRVA
2013 JÚL 18.

2013 JÚL 11.

Műszaki Ügyosztály érkezett
2013 JÚL 11.

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALA

FÖLDÜGYI OSZTÁLY

Tárgy: Budaörs, Templom tér és környékére vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás előzetes véleményezése

Ügyiratszám: 10.487/2013.
Hiv. szám: XI-109-5/2013.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550
Melléklet: -

Csík Edina főépítész Asszonynak
Budaörs Város Önkormányzata
Budaörs
Komáromi utca 16.
2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: ***Étv.***), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: ***OTÉK***) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Szabályozási Terv módosítás által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítású területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala földvédelmi szempontból **kifogást nem emel.** Egyben jelzem, hogy a fentiek miatt az egyeztetési eljárásban részt venni nem kívánok.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a területileg Budakeszi Járási Hivatal Budakörnyéki Járási Földhivatala illetékes részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.

Budapest, 2013. július 9.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 18.
Szám: XI/109-9/2013
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

Üdvözlettel:

Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala Budapest

Horváth Gábor
osztályvezető

20130711-0955-041207-1-00

Tájékoztatásul kapja:
Budakeszi Járási Hivatal Budakörnyéki Járási Földhi\

1051 Budapest, Sas u. 19.
1373 Budapest, Pf. 558.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564
E-mail: pest_m@takarnet.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu
Az ügyfélfogadás időpontja:
hétfő: 13.00-15.00 szerda: 8.00-12.00; 13.00-15.00 péntek: 9.00-12.00

VARI Attila
E-XI-109/2013/2

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI HIVATAL
1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1885 Budapest Pf.: 25.
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945
e-mail: hatosagihivatal@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 3397-1/2013/hho
Hiv. szám: XI-109-5/2013

1. számú példány

IKTATÁSRA ZETT
2013 JÚL 18.

Műszaki Ügyosztály Érkezett
2013 JÚL 12.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐJEGYZŐI IRODA
2013 JÚL 12.
ÉRKEZETT

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs településrendezési eszközeinek felülvizsgálata a Templom tér és környéke (Farkasréti út- Clementis L. u.- Dózsa Gy. u.- Stefánia u.- Nefelejcs u.) vonatkozásában

Főépítészi 1.
07.12

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem Önöket, hogy a szabályozási tervel és helyi építési szabályzattal kapcsolatban észrevételt nem teszek.

Kérésüknek megfelelően tájékoztatom, hogy a további véleményezési eljárásban nem kívánok részt venni.

Budapest, 2013. július 4.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 18.
Szám: XI/109-13/2013
Előszám: | Mellékiet: | Ügyintéző: Vari A.

Tisztelettel:

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM Hatósági Hivatal

Dr. Gulyás András mérnök ezredes
igazgató

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Omaszta Petra vezető-tanácsos (tel: +36 (1) 237-5527; fax: +36 (1) 237-5557)
Kapják: 1. sz. pld.: Címzett
2. sz. pld.: Irattár

20130712-1017-041508-1-00

E:XI/109/2013 2013 JÚL 19. Vári Attila

MAGYAR BÁNYÁSZATI ÉS FÖLDTANI HIVATAL
BUDAPESTI BÁNYAKAPITÁNYSÁG

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZETI IRODA ÉRKEZETT 2013 JÚL 22

IKTATÁS ÉRKEZETT 2013 JÚL 23.

Ikt.sz.: **BBK/2122-2/2013**

Hiv. szám: XI-109-5/2013
Ügyintézőjük: Vári Attila

Üi.: Kókay Á.
Földtani és Adattári Osztály
Tel. 1-373-1809

Feldolgozva 1.
07.22

Budaörs Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: Szakvélemény, Budaörs Templom tér és környéke SzT és HÉSz átfogó felülvizsgálata.

A címzett a folyó év június 28-án kelt, július 2-án érkezett fenti tárgyú levelével megkereste a Budapesti Bányakapitányságot, előzetes szakvéleményét kérve.

A Budapesti Bányakapitányság, mint bányászati és földtani hatáskörben területileg illetékes elsőfokú szakhatóság az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdésében, a 253/1997 sz. és a 267/2006 számú, valamint a 2/2005 (I. 11.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva kiadja a következő

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 24.
Szám: XI/109-16/2013
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: Vári A

előzetes szakvéleményt:

A tervezet végleges véleményezési eljárásában

nem kívánunk részt venni,

környezeti vizsgálat készítését *nem tartjuk szükségesnek.*

A módosítás tartalma nem érinti a Bányakapitányság hatáskörét.

Budapest, 2013. július 17.

Másodé Ügyosztályra 2013 JÚL 19.

Dr. Szabados Gábor bányakapitány nevében és megbízásából:

Kókay Ágoston
földtani és adattári osztályvezető

20130719-0950-042711-1-00

NEMZETI MÉDIA- ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG

1133 Budapest, Visegrádi utca 106. • Levélcím: 1376 Budapest, Pf. 997
Telefon: (+36 1) 468 0500 • Fax: (+36 1) 468 0509
E-mail: info@nmhh.hu • Web: www.nmhh.hu

Hatósági osztály

Iktatószám: OH/29245-2/2013
Tárgy: előzetes tájékoztatás
Ügyintéző: Karóczkainé Auer Ágnes
Tel.: 468 0757
E-mail: karoczkaine.auer.agnes@nmhh.hu
Hiv. szám: XI-109-5/2013
Ügyintéző: Vári Attila

Műszaki Ügyosztályra érkezett
2013 JÚL 08.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 11.
Szám: XI/109-8/2013
Előszám: Melléklet: Ügyintéző: Vári A.

BUDAÖRSI POLGÁ... HIVATAL
FŐÉPÍTÉ...
2013 JÚL 10.
ÉRKE...

Csík Edina főépítész

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**), mint a **Budaörs, Templom tér és környéke** (Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László u. – Dózsa Gy. u. – Stefánia u. – Nefelejcs u. – által határolt terület) **szabályozási terv és helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata** előkészítésébe bevont államigazgatási szerv az alábbi tájékoztatást adja a rendezési feladat ellátásához szükséges – a hatóság nyilvántartásának részét képező – elektronikus hírközlési szolgáltatókról, szolgáltatásokról, akik, amelyek a rendezés alá vont területtel érintettek, valamint a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályokon alapuló követelményekről.

A rendezés alá vont területen a hatósági nyilvántartásba bejegyzett elektronikus hírközlési szolgáltatókról és szolgáltatásokról a Hatóság internetes honlapján: www.nmhh.hu a teljes körű nyilvántartás megtalálható.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, *az elektronikus hírközlésről szóló* 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése szerint: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét."*

A postai létesítmények vonatkozásában *a postáról szóló* 2003. évi CI. törvény 40. § (1) bekezdése alapján: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a postai létesítmények elhelyezésének lehetőségét."*

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet határozza meg.

20130709-0916-040681-1-00

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért indokoltnak tartom, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.

A hírközlési szolgáltatókról adatok találhatók honlapunkon (www.nmhh.hu), de munkatársaink más módon történő érdeklődés esetén is készséggel állnak rendelkezésükre.
Postai területen az esetleges fejlesztésre vonatkozó információkkal a Magyar Posta Zrt. rendelkezik.

Kérem, hogy amennyiben a módosítás hírközlési kérdéseket érint, szíveskedjék az elkészült tervezetet a Hatóság részére véleményezésre megküldeni, **iktatószámunk** választevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek papír alapú vagy CD mellékletként való** csatolásával.

Budapest, 2013. július

Tisztelettel:

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság 20.

dr. Orosz Brigitta
osztályvezető

VÁRI ATTILA
E-XI-109/2013

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI
KOORDINÁCIÓS
KÖZPONT

1024 Budapest, Lövőház utca 39. • telefon: +36 (1) 336-8100 • fax: +36 (1) 336-1522 • e-mail: kkk@kkk.gov.hu

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 29.

Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi iktatószámra hivatkozni!
IKTATÓSZÁM: M-1U/...1-95.../2013
HIV. SZÁM: XI-109-5/2013 (Vári Attila)
TÁRGY: Budaörs, Templom tér és környékének szabályozási terv és helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata
ELŐADÓ NEVE: Antoni Zsolt
ELŐADÓ TELEFONSZÁMA: 06-1/336-8275
MELLÉKLET:

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 Júl. 29.
Szám: XI/109-20/2013
Előszám: | Melléklet | Ügyintéző: Vári A.

Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Főépítészi iroda
Csík Edina
főépítész

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Főépítész Úrhölgy!

Budaörs, Templom tér és környékének szabályozási terv és helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata tárgyában írt levelüket köszönettel megkaptuk.

A módosításokkal kapcsolatos észrevételeit a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 2010 augusztusában az M-1/2-138/2010. iktatószámú levelében megadta, az abban foglaltakat kérjük továbbra is figyelembe venni.

Jelezzük továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is **részt kívánunk venni**. Kérjük, hogy az elkészített dokumentációkat részünkre elektronikus adathordozón (*.pdf formátumban), vagy papíralapon szíveskedjenek megküldeni.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2013. július "22."

Közlekedésfejlesztési

Üdvözlettel:

Simon Attila
műszaki igazgató

Szabó Zoltán főigazgató megbízásából eljárva

MAGYAR KÖZÚT
Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest Megyei Igazgatóság
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7–13.
■ Telefon: 06 (1) 819-9470, Fax: 06 (1) 336-8377
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

BUDAÖRSI ... HIVATAL
2013 JÚL 22.
ÉRKEZETT

VÁPI ÁBR
E:XI/109/2013

Budaörs Polgármesteri Hivatal
Csík Edina
Főépítész

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 23.

Iktatószám: PES-3162-2/2013.
Tárgy: Közútkezelői állásfoglalás, Budaörs, Templom tér és környéke (Farkasréti út - Bokréta köz - Clementis Lajos u. - Dózsa György u. - Stefánia u. - Nefelejcs u. által határolt terület) Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének felülvizsgálatával kapcsolatban
Hivatkozási szám: XI-109-5/2013
Ügyintéző: Pusztai Tünde

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozási számú megkeresésére, Budaörs, Templom tér és környéke Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének felülvizsgálatával kapcsolatban az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.

A módosítással érintett terület kezelésünkben álló országos közutat érint (1 sz. főút 3+811 – 4+025 km szelvény között), ezért tárgyi ügy **véleményezési eljárásában részt kívánunk venni,** valamint előzetesen az alábbi észrevételeket tesszük:

Egy teljes példány nyomtatott tervet kérünk véleményezésre megküldeni, mivel jelenleg ilyen nem áll a rendelkezésünkre.

A közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. törvény 42/A. §-a (1) bekezdése szerint:
„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges:

b) **belterületen** – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához."

A fentiek engedélyezési terv dokumentációját 3 példányban, közútkezelői hozzájárulás kiadása érdekében, igazgatóságunkhoz be kell nyújtani.

A tervezés során figyelembe kell venni, hogy az OTÉK 33. § (1) e). pontja szerint épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek a rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsi elhelyezése az OTÉK 42.§-ban előírtak szerint telken belül biztosítható.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 24.
Szám: XI/109-18/2013
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: Vali A.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2013. július 10.

Üdvözlettel

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.
3007

Millián Anna
megyei osztályvezető

Treffler Gyöngyi
megyei osztályvezető

Műszaki Ügyosztályunk részére
2013 JÚL 1[illegible]

Kapják:
1. Címzett – mailben is – foepitesz@budaors.hu
2. Irattár

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 29.

VÁRI ÁG'14
2013 JÚL 25.
E:XI-109/2013

Műszaki Ügyosztályra érkezett
2013 JÚL 25.
Aláírás

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: 719 **/2/2013. Tv.**
ügyintéző: Komarek József

BUDAÖRS POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 26
ÉRKEZETT

Budaörs Város Önkormányzat
Főépítésze

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Főépítész!
Mélyépítés!
07.26

Tárgy: Budaörs, Templom tér és környéke (Farkasréti út-Bokréta köz-Clementis u.-Dózsa Gy. u.-Stefánia u.-Nefelejcs u. által határolt terület) szabályozási terv és helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata - előzetes tájékoztatás kérés

Tisztelt Csík Edina Főépítész Asszony!

2013. június 28.-án kelt, XI-109-5/2013. ikt. számú, július 3.-án kézhez kapott megkeresésükkel kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozzuk:

A tárgyi témában 2010. szeptember 26.-án, majd 2011. június 15.-én adtunk ki nyilatkozatot.
A nyilatkozatainkban megfogalmazott véleményünket továbbra is fenntartjuk:
A tárgyi területen az utcák fejlesztésével, az út- és térburkolatok korszerűsítését megelőzően a szennyvízelvezető hálózat elavult vagy nem megfelelően üzemelő elemeit át kell építeni (beton és ac anyagú gerincvezetékek, házi bekötések, rossz állapotú tisztító aknák). A csatornarekonstrukciós munkálatok finanszírozása a területrendezési feladatok beruházójának feladatát képezi.

A további egyeztetési, tervezési, vagy hatósági eljárási fázisokban a továbbiakban is készséggel állunk rendelkezésükre.

Törökbálint, 2013. július 22.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 29.
Szám: XI/109-22/2013
Előszám: Melléklet:

Tisztelettel:

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

Major Klára
ügyvezető ált.h.

20130725-1140-043695-1-00

VAR Attila

Műszaki Ügyosztály E-XI-109/2013

2013. JÚL. 12.

Törökbálinti Polgármesteri Hivatal

Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.
Tel.: 06-23-335-021 Fax: 06-23-336-039 e-mail: hivatal@torokbalint.hu honlap: www.torokbalint.hu

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2013 JÚL 18.

Iktatószám: X/10- 8 /2013
Hiv.szám: XI-109-5/2013

Főépítészi !.

Tárgy: **Budaörs,Templom tér és környéke**
Előzetes véleménykérés

Csík Edina
Főépítész

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 JÚL 12.
ÉRKEZETT

Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

A 2013. június 28.-án kelt, tárgyi előzetes tájékoztatást köszönettel megkaptam.
A megkereséshez mellékelt dokumentummal kapcsolatban előzetesen észrevételt nem teszek.
Tájékoztatom, hogy **a véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.**

Törökbálint, 2013. július 10.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 18.
Szám: XI/109-12/2013
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: Vali A

Üdvözlettel:

POLGÁRMESTERI HIVATAL TÖRÖKBÁLINT 5.

Csenger-Z. Annamária
főépítész

20130712-0753-041507-1-00

VÁRI ÁTILA
E:XI-109/2013
2013 AUG 01.

BUDAPEST FŐVÁROS BUDAÖRS POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZI IRODA
2013 AUG 1.
ÉRKEZETT

Budaörs Óvárosért Egyesület
2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4
tel.: 06 20 417 2580
email cím: ovaros@t-online.hu

Tisztelt Főépítészi iroda

Ügyiratszám: XI-109-5/2013

Tárgy: előzetes tájékoztatás kérésükre válasz a Budaörs, Templom tér és környéke szabályozási terv és helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálatára.

A BHÉSZ és a Templom tér és környéke szabályozási tervének kialakításában továbbra is részt kívánunk venni.
A mi javaslatainkat már megtettük, és azt Dr. Nagy Béla által készített a Budaörsi Városfejlesztő által támogatott koncepció tartalmazza.
Szeretnénk megismerni az Önök konkrét álláspontját ennél a tájékoztatónál természetesen részletesebben, különösen mivel csak bizonyos részeivel értenek egyet . Tájékoztatójukból nem derül ki, miben és milyen mértékben kívánnak eltérni Nagy Béla koncepciójától, ennek egyeztetésére külön kérjük az elgondolásaik konkretizálását.
Az Önök által elfogadhatónak talált elemek tekintetében szeretnénk a konkrét mértékeket tudni, különös tekintettel az övezeti szabályozók esetében, melyek egységesítéséről tesznek említést. Továbbá kérjük pontosítani , mely ingatlanokról van szó a „Rendezés várható hatása" című bekezdésben és hogyan képzelik a Stefánia – Arany János tömb túlépítettségének probléma megoldását.

Budaörs, 2013. július 26.

A jövőbeni hatékony együttműködést remélve:

Molnár Józsefné
elnök

Budaörs Óvárosért Egyesület
2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4.
Adósz.: 18716621-1-43

20130801-1047-044666-1-00

E:XI-109/2013 VÁRI ÁBTA

Levegő Munkacsoport

IKTATÁSRA ÉRKEZETT 2013 JÚL 29.

Műszaki Ügyosztályra érkezett 2013 JÚL 25.

Aláírás

Csík Edina
Főépítész részére
Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda

2040 Budaörs,
Szabadság út 134.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZI IRODA 2013 JÚL 26. ÉRKEZETT

Budapest, 2013. július 17.
106/2013

Főépítészi !
07.26

Tárgy: Budaörs, **Templom tér és környéke** (Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt terület) szabályozási terv és helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata - ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS KÉRÉS

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel vettük f. hó 5-én tárggyal kapcsolatos megtisztelő felkérését, de sajnálattal közöljük, hogy a témával - kapacitáshiányunk miatt - nem tudunk foglalkozni.

A környezetvédő társadalmi szervezeteket hátrányosan érintő pályáztatási körülményekből adódó forráshiányunk miatt ugyanis több értékes munkatársunktól kénytelenek voltunk megválni, ezért - megfelelő anyagi támogatás hiányában - több más tevékenységünkkel együtt korlátoznunk kellett a településrendezési eljárásokban való részvételünket is.

Amennyiben erre a helyzetünkre a T. Önkormányzatnak módjában állna megoldást találni, javaslatukat örömmel fogadnánk.

Tisztelettel:

Schnier Mária
elnökhelyettes

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2013 JÚL 29.
Szám: XI/109-21/2013
Előszám: Melléklet: Ügyintéző: Vári A.

Levegő Munkacsoport
1081 Budapest, Üllői út 18. I/9A
Adószám: 18226254-2-42
10700147-00865205-51100005

Nagy és Társa Mérnökiroda BT.
1028 Budapest Kisasszony u. 39.
Tel: 397-2896, 391-6276 Fax: 376-99-12
E-mail: negyes@coins-negyes.t-online.hu

Emlékeztető
2013. december 6.-án tartott egyeztetésről

Egyeztetés résztvevői:

Felméri Béla osztályvezető	Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
Fekete Zsolt fejlesztési mérnök	Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
Antoni Zsolt fejlesztési mérnök	Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
Nagy Katalin	közlekedés tervező

Tárgy: Budaörs, Templom tér és környéke
Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület-
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata .

Tervező bemutatta a tárgyi területre vonatkozó a Szabályozási terv közlekedési alátámasztó munkarészeket és ismertette a közlekedési koncepciót a Budaörs városon áthaladó 1.sz. főút-ra vonatkozóan.
1. sz főút Clementis László utca Stefánia utca közötti szakaszának forgalomcsillapítása szabályozási tervek közlekedési alátámasztó munkarészében szerepel, a kiépítendő Templom téri mélygarázzsal együtt. A tágabb területre készült a forgalmi vizsgálat és a közlekedési hatásvizsgálat alapján lehet a 1. sz főút forgalomcsillapítását megvalósítani.
Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ képviselői tájékoztatják a tervezőt, hogy a most készülő OTRT-ben a területet átszelő 1. sz. főút továbbra is országos közútként szerepel.
A szabályozási terv és helyi építési szabályzat véleményezésében a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ részt kíván venni.

Kmf.

Az emlékeztetőt összeállította: Nagy Katalin

Emlékeztető

Tárgy: Budaörs, Templom tér és környéke szabályozás

Jelen vannak:

Sziráki László	**ELMŰ HSz Kft Dél-Budai Régió**
Béki Zoltán	**Tromos E Bt**

Dátum: **2013. 09. 16.**

Budaörsi Önkormányzat a Templom tér és környékére meglévő rendezési tervet felülvizsgálja, mely során a területen új energia igények várhatók, ill. a meglévő hálózatok átépítése szükséges.

A Templom téren létesülő mélygarázs energia igényét előre láthatóan egy új tr. állomással lehet kielégíteni, melyet a Clementis László utcai tr. állomástól kiépítendő 20kV-os földkábel hálózattal lehet betáplálni. Az állomás ÉHTR v. BHTR állomás lehet.

Az iskola mellé épülő sportcsarnok villamos energia igényét a Farkasréti úti tr. állomásból lehet biztosítani. Amennyiben a csarnok energia igénye nagyobb lesz, mint amennyi az állomásból kiadható, akkor az állomás átépítése/bővítése vagy új állomás létesítése is szükségessé válhat.

A posta épülete átépítésre kerül. Az új épület amennyiben többlet energia igény nem lesz, a meglévő hálózatról ellátható.

Jelen nyilatkozat semmilyen kötelezettségvállalást nem jelent, nem tekinthető műszaki-gazdasági tájékoztatónak. Az új létesítmények végleges villamos energia ellátásának módját csak a konkrét energia igény bejelentését követően az aktuális hálózati kiterheltség figyelembevételével lehet megállapítani. Minden ELMŰ hálózatot érintő munka kapcsán meg kell kérni az ELMŰ műszaki-gazdasági tájékoztatóját, továbbá az ELMŰ hálózatok átépítésének feltétele a TMA szerződés megkötése.

ELMŰ hálózaton csak ELMŰ minősített tervező ill. kivitelező cég dolgozhat. Csak az érvényben lévő SA listában szereplő anyagok használhatók a hálózat építése során.

Sziráki László **Béki Zoltán**

invitel
Távközlési Zrt.

Iktatószám: 3/2014
Dátum: 2014.01.03
Ügyintéző: Berki Tímea
Telefon: 801-3488
Fax: 801-1386

Címzett: TROMOS E Mérnökiroda Bt.
1047.Budapest,Perényi Zs.u.7/b
Tervező részéről: Béki Zoltán
Beérkezés dátuma: 2013.12.18
Hivatkozási szám:

KÖZMŰEGYEZTETÉSI NYILATKOZAT

/Kiviteli tervezést megelőző egyeztetés/

Tárgy: Budaörs, Templom tér és környékének rendezése
Előzetes egyeztetés - Adatszolgáltatás

Tervszám/Munkaszám:
Rajzszám:

További egyeztetés szükséges : -

A létesítménnyel kapcsolatos nyilatkozat:

Az **előzetes** egyeztetésre bemutatott terv alapján megállapítottam, hogy a tervezett létesítmény nyomvonala

ÉRINTI

az Invitel Távközlési Zrt. meglévő és tervezett optikai hálózatát.

Az érintett területen az Invitelnek optikai hálózata halad, melynek esetleges kiváltásáról/áthelyezéséről illetve a kiváltás feltételeiről csak a terezett mélygarázs terveinek átvizsgálása után tudunk részletesen nyilatkozni.

A megküldött adatszolgáltatás alapján (digitális adat) a tervezett átépítés, mély garázs tervein kérjük feltüntetni az Invitel távközlési hálózatát.
Az elkészített tervdokumentációt 1 példányban kérjük részünkre jóváhagyásra megküldeni. Közmű-üzemeltetői hozzájárulásunkat, a hálózatunkat tartalmazó tervek egyeztetése után tudjuk megadni.

Jóváhagyott kiviteli terv hiányában a tárgyi beruházás nem kezdhető meg.
A kiviteli tervek előzetes egyeztetését igazolom, egyben felhívjuk figyelmét a közműegyeztetésre vonatkozó ágazati jogszabályok maradéktalan betartására.
Szíves tájékoztatásul közlöm, hogy a kiviteli tervek egyeztetését és a kapcsolódó adatszolgáltatást valamint a szakfelügyeletet cégünk költségtérítés ellenében végzi.
A bérelt hálózat adatszolgáltatását az alépítmény tulajdonosától kell megrendelni.
Jelen nyilatkozat kiviteli munka végzésére nem jogosít.

k.m.f.

.....
Tervező részéről

.....
Invitel Távközlési Zrt. részéről
invitel
Invitel Távközlési Zrt.
2040 Budaörs, Puskás Tivadar u. 8-10.
Adószám: 12069316-2-44
18.

Zoltán Béki <zoltan.beki@gmail.com>

RE: Budaörs, Templom tér tendezési terv véleményezés

1 üzenet

Kalocsai László <kalocsai.laszlo@telekom.hu> 2013. december 19. 12:38
Címzett: Zoltán Béki <zoltan.beki@gmail.com>
Másolatot kap: Rokfalusy Balázs <rokfalusy.balazs@telekom.hu>, Nagy Dénes <nagy.denes@telekom.hu>, Tiefenbacher Györgyi Melinda <tiefenbacher.gyorgyi@telekom.hu>

Tisztelt Béki Zoltán úr!

Köszönöm a tájékoztatását.

A tervezett mélygarázs környezetében illetve a Templom tér Esze Tamás utca térségben meglévő földalatti és földfeletti hálózataink is üzemelnek. Ezek rézerű és optikai hálózatok is. Funkció szerint helyi célúak és központokat összekötő gerinckábelek is vannak közöttük. A földalatti hálózat egy része alépítményben (védőcsőben) található, másik fele közvetlenül földbe fektetett.

Az ingatlan beruházások esetén mindenképpen kérjük és javasoljuk ezek elhelyezkedését figyelembe venni nemcsak a végleges állapotot illetően, hanem a kivitelezés időtartama alatt is (például résfal készítése, mely az alap építése során az épület/építmény végső külső falsíkjánál jóval kijjebb helyezkedhet el, stb.), mindig a jelentős számú élő összeköttetés biztonságát szem előtt tartva. A tervezés során a hálózatainkat, nyomvonalainkat kérjük a rajzokon feltűntetni. Ehhez nyomvonalas adatszolgáltatás a budapesti közműegyeztető irodánkban kérhetnek (Budapest VII., Dob utca 78. fsz.), Tiefenbacher Györgyi (061/462-1485) kolléganőm tud ebben segítségükre lenni.

A nyomvonalainkat is ábrázoló tervüket, annak elkészülte után szintén a közműegyeztető irodánkhoz kérjük beadni, ezzel elindítva a közműegyeztetés folyamatát, mely keretében közműegyeztetési jegyzőkönyvet, illetve közműkezelői nyilatkozatot adunk ki. Ez utóbbi a hálózatunk érintettségének mértékétől függően tartalmazza majd a szükséges óvintézkedéseket, beavatkozásokat: szakfelügyelet, védelembe helyezés, esetleg kiváltás.

Amennyiben már a tervezés elején kiderül, hogy a hálózatunkat át kell helyezni, el kell bontani, úgy javaslom, hogy mielőbb a pontos információkkal keressenek meg bennünket és e-mail formában, vagy személyes egyeztetésen megismerve a terv részleteit, elő tudjuk készíteni a szükséges teendőket. Ez nemcsak a kábeleink és azokon élő szolgáltatások mindenkori biztonsága miatt fontos, hanem azért is, mert kiváltás esetén szerződni kell, kiviteli tervet kell készíteni, ami szakmai és engedélyezési idői (főleg ez utóbbi) komoly átfutási időket vehetnek igénybe.

Üdvözlettel,

Kalocsai László

osztályvezető

Magyar Telekom Nyrt

Hálózat fejlesztési igazgatóság, Budapesti fejlesztési osztály

1073. Budapest Dob utca 76. 1.em. 166.

Emlékeztető

Spanyár Dániel KDV KTVF
Balogh Gábor András

Tárgy: Budaörs Város, Templom tér és környéke szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása

A 2013. december 4.-én történt telefonon egyeztetés alapján a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (a továbbiakban: Felügyelőség) KTVF:38631-1/2013 számon kiadott előzetes véleményével kapcsolatban az alábbi kiegészítést teszem:

A tervező elmondása szerint levegőtisztaság védelmi szempontból a területen ipari légszennyező források nincsenek és a terv módosítás mértéke a jelenlegi forgalmi viszonyokat jelentősen nem változtatja meg. Így nincs szükség forgalmi adatok számítására, esetleges mérésére.

Zaj és Rezgésvédelmi szempontból a fent említett okok miatt nem szükséges zajterhelés mérést ill. számítást elvégezni, a munkarészhez a stratégiai zajtérkép adatai felhasználhatók.

Összegezve: mivel a tervmódosítás egy már meglévő központi városrész egyes település központ és intézményi területeinek kialakításával kapcsolatos és a jelenlegi állapothoz képest jelentős változások nem várhatók, nem szükséges az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos mérések és számítások elvégzése.

Budapest, 2014. január 21.

Spanyár Dániel sk.
KDVKTF

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../~~2014~~2015. (.... ....) önkormányzati rendelete

BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA BUDAÖRS TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE TERÜLETRE

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés (6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28.§, 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok~~szervek~~ véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendeletét a következők szerint módosítja:

1. A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet hatálya Budaörs Farkasréti út – Bokréta utca – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt területére terjed ki.

(2) Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2013. augusztus 6-át követően mindenkor hatályos előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és a záró rendelkezésekben felsorolt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

a) 1. melléklet: Budaörs Templom tér és környéke Szabályozási Terve
b) 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei
   ba) 2.1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek paraméterei
   bb) 2.2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó övezetek paraméterei
c) 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
   ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
   cb) 3.2. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
      A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
      B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

~~C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok~~

2. MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

~~2. § A Budaörs város egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet (továbbiakban BHÉSZ) 4. § (1) bekezdés c) pontja az alábbi C) alponttal egészül ki:~~

~~*„C) Helyrehozatali kötelezettséggel érintett ingatlanok”*~~

~~3. § A BHÉSZ az alábbi 11/A §-sal egészül ki:~~

~~*„11/A. § (1) Helyrehozatali kötelezettség terheli a 3.3. melléklet C) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-én jelölt lehatárolással.*~~

~~*(2) A helyrehozatali kötelezettség elrendelhető valamennyi településképet rontó állapotú építményre, valamint amelynek tömege, homlokzati megjelenése, anyaghasználata az eredeti állapothoz képest kedvezőtlenül megváltozott, az utcaképet kedvezőtlenül befolyásolja.*~~

~~*(3) A helyrehozatali kötelezettség a közterület, magánút, közforgalom előtt megnyitott terület felőli homlokzat felújításával teljesül. Szükség szerint engedélyt a helyrehozatali kötelezettség elrendelésétől számított 1 éven belül kell megszerezni. A rendeltetésszerű használatot a helyrehozatali kötelezettség elrendelésétől számított 2 éven belül biztosítani kell.”*~~

~~4~~2. § A BHÉSZ 13. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) A **Vt-Tt, Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetek területén új magánút legfeljebb 2 telek megközelítése esetén alakítható ki legalább 4,0 m szélességgel, legfeljebb 50 m hosszon és törés nélkül. A telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a szélességre, hosszra és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.”*

~~5~~3. § A BHÉSZ 14. § (5) bekezdés b) és c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, és egy melléképület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m², és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet, és

c) melléképület megengedett legnagyobb beépítési, és épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.”

~~6~~4. § A BHÉSZ 18. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) A **Vt-Tt** jelű építési övezetek területén az ingatlanok közhasználatú gyalogos felülettel határos határán az épületekkel egységes anyaghasználattal, minőséggel kell a kerítéseket kialakítani úgy, hogy a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 75 %-ban korlátozott.”*

~~7~~5. § A BHÉSZ 20. § (3) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;”

~~8~~6. § A BHÉSZ 24. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

*„(6) A **Vt-Tt, Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén Kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható az 4.2 melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.”*

7. § A BHÉSZ 30. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép, és az alábbi (3)-(4) bekezdésekkel egészül ki:

„(2) A város látványának védelme érdekében nem létesíthető 15 m-nél magasabb torony jellegű építmény, távközlési antenna-berendezés, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.

(3) Az antennatartó szerkezetek létesítésének (2) bekezdés szerinti korlátozása nem vonatkozik a meglévő, középmagas és magas épületek tetősíkja, valamint sajátos építmény legmagasabb pontja fölé legfeljebb 6,0 m magasságban kiemelkedő szerkezetekre.

(4) Bármely antennatartó szerkezet magassága más építményhez történő rögzítése esetén annak legfelső pontja fölé legfeljebb 6 m-rel emelkedhet.”

~~9~~8. § A BHÉSZ 34. §-a az alábbi (~~10~~8) bekezdés~~sel~~ helyébe az alábbi rendelkezés lép~~egészül ki~~:

*„(~~10~~8) Az **Lk-1/Z, Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett ~~250~~ 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló épületekben helyezhetők el, mely épületek között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.”*

~~10~~9. § A BHÉSZ 36. § (8) bekezdése a) és b) pontban az "épületmagassága" kifejezés helyébe "beépítési magassága" lép.

~~11~~10. § A BHÉSZ 38. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„38. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

*1. **Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától nyugatra)*

2. *Vt-2/SZ közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (Baross utca – Árok utca)*
3. *Vt-3/SZ alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától keletre)*
4. *Vt-Bv/1 intenzív, zártsorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)*
5. *Vt-Bv/2 közepesen intenzív, zártsorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)*
6. *Vt-Bv/3 alacsony intenzitású zártsorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.)*
7. *Vt-KF kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzfeld-Lévai-Komáromi tömb)*
8. *Vt-L településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca)*
9. *Vt-F1 településközpont fejlesztési, (Lévai utca – Bretzfeld utca – Baross utca menti ingatlanok)*
10. *Vt-F2 településközpont fejlesztési, (Komáromi utca menti ingatlanok)*
11. *Vt-Tt/1 Templom tér intenzív, zártsorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)*
12. *Vt-Tt/2 Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zártsorú településközpont, (Esze Tamás utca észak)*
13. *Vt-Tt/3 Templom tér alacsonyabb intenzitású, zártsorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)*
14. *Vt-Tt/4 Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (Esze Tamás utca dél)*
15. *Vt-Tt/5 Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz)*
16. *Vt-Tt/6 Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út~~, Köz tér~~)*
17. *Vt-Tt/7 Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)*
18. *Vt-Tt/8 Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér)"*

~~12~~11. § (1) A BHÉSZ 40. §-t megelőző cím helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VT-BV/...] [VT-TT-...]"

(2) A BHÉSZ 40. § (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) lakó rendeltetés a Vt-Bv/1 és a Vt-Tt/2 jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el,"

(3) A BHÉSZ 40. § (11) bekezdés~~ében a "Vt-Bv3" kifejezés~~ helyébe ~~" Vt-Bv/3"~~ az alábbi rendelkezés lép

„(11) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a Vt-Bv/3 és Vt-Tt/8 jelű építési övezetben alakítható ki."

(4) A BHÉSZ 40. § (12) bekezdés b) pontja helyébe ~~az alábbi rendelkezés~~ lép:

„b) a Vt-BV/2, Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7 jelű övezetekben legfeljebb pince+földszint+tetőtér lehet."

(5) A BHÉSZ 40. §-a az alábbi (13) – ~~(18)~~(20) bekezdésekkel egészül ki:

„(13) Az építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület~~enként legfeljebb~~ méret után egy önálló ~~épület~~ főépítmény helyezhető el~~, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető~~. Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.

(14) A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része" és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész" területekre
a) a közterületekre vonatkozó 12. § és
b) a közterület fölé nyúló építményrészekre vonatkozó (2) bekezdés szerinti előírások vonatkoznak, továbbá
c) azokon terepszint alatti épületrészek kialakíthatók, és
d) a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető.

(15) A Vt-Tt/2 jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett ~~250~~ 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(16) A Vt-Tt/3 jelű övezet területén
a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el;
b) bármely ingatlanon a telekméret mindenmegkezdett ~~250~~ 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

(17) A Vt-Tt/4 jelű övezet területén

a) az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit figyelmen kívül kell hagyni;

b) új főépítmény építése, meglévő épület bővítése, a meglévő rendeltetések módosítása, a rendeltetési egységek számának növelése nem megengedett.

(18) A Vt-Tt/5 jelű övezet területén

a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el,

b) a BSZT-n lehatárolt „A telek nem beépíthető része" területen kívüli telekrészek e rendeletben meghatározottak szerint beépíthetők a 2.1. melléklet táblázata beépítési mérték, terepszint alatti beépítés mérték, szintterület ~~értékeinek~~ figyelmen kívül hagyásával, „A telek nem beépíthető része" területen zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy annak legfeljebb 1/3-ad része lehet burkolt, és amelynek legalább fele vízáteresztő;

c) bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett ~~250~~ 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.~~"~~

(19) A Vt-Tt/6 jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

(20) A Vt-Tt/8 jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 100 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető."

~~13~~12. § A BHÉSZ a 40. §-t követően az alábbi 31/A címmel és 40/A §-sal egészül ki:

„31/A. TEMPLOM TÉR INTENZÍV, ZÁRTSORÚ TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VT-TT/1]

40/A. § (1) Lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészében nem helyezhető el.

(2) Az e rendelet 2.1. melléklet táblázata szerinti építési övezetek kedvezményes értékei csak legalább a telekterület 10 %-át elérő területű közforgalom előtt megnyitott területek kialakítása esetén használhatók.

(3) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.

*(4) Az előírt, más kedvezménnyel nem érintett legkisebb zöldfelület mértéke 50 %-kal csökkenthető, ha a telken minimum 3,0 m szélességű gyalogos átkötés létesül, amelynek közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.~~**~~*

(5) A 131, 132 és ~~116~~110/3 hrsz-ú telken

a) az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épülethez illeszkedve, azonos párkánymagassággal kell kialakítani, 153,45 mBf értéken
a homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani;

b) a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát,;

c) a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kémény, antenna és tartóoszlopa, tetőkibúvó, legfeljebb 1,0 m magas legalább 50 %-ban áttörten kialakított korlát, mellvéd kivételével) 148,25 mBf érték fölé nem nyúlhat;

d) a szomszédos Vt-Tt/3, Vt-Tt/~~8~~6 és Vt-Tt/7 övezethatárok mentén 6.0 m széles nem beépíthető telekrész kialakítása kötelező.

(6) Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.

(7) A 60 hrsz-ú telken a vendéglátó terasz az épület meglévő fedésével egyező kialakítással lefedhető, ideiglenes jelleggel október 01. és március 31. közötti időszakokban oldalfalakkal elzárható."

** *Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ és SZT módosítás OTÉK-nál megengedőbb szabályozási paraméter*

~~14~~13. § A BHÉSZ 42. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„42. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1.	*Vi-1/SZ*	*közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca)*
2.	*Vi-2/SZ*	*intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza)*
3.	*Vi-1/Z*	*intenzív, zártsorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)*
4.	*Vi-2/Z*	*közepesen intenzív, zártsorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)*
5.	*Vi-3/Z*	*közepesen intenzív intézmény, zártsorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom)*
6.	*Vi-Bv1*	*intenzív, zártsorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)*
7.	*Vi-Bv2*	*közepesen intenzív, zártsorú, belvárosi intézmény,*
8.	*Vi-Á*	*általános, szabadonálló intézmény,*
9.	*Vi-Á1*	*általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület).*
10.	*Vi-Tt/1*	*Templom tér intenzív, zártsorú intézmény (Zichy kastély)*
11.	*Vi-Tt/2*	*Templom tér közepesen intenzív, zártsorú intézmény (iskolák)*
12.	*Vi-Tt/3*	*Templom tér közepesen intenzív, zártsorú intézmény (templom)*
13.	*Vi-Zm*	*Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zártsorú intézmény (Zichy major)”*

~~15~~14. § A BHÉSZ 43. §-a az alábbi (6) – (~~10~~11) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) A Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át.
A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
a) 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.

(7) A Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.

(8) A Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén pinceszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.

(9) A Vi-Tt/1 jelű építési övezet területén az e rendelet 2.1. melléklet táblázata szerinti építési övezetek kedvezményes értéke csak legalább a telekterület 10 %-át elérő területű közforgalom előtt megnyitott területek kialakítása esetén használható.

(10) A Vi-Tt/3 jelű építési övezet területén
a) csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;
b) a BSZT-n lehatárolt műemlék templom kontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg.

(~~10~~11) A Vi-Zm jelű építési övezet területén
a) az e rendelet 42. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül a kereskedelem ~~szolgáltatás~~ különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt, valamint ~~a~~ sport rendeltetés nem helyezhető el;
b) a BSZT-n lehatárolt, helyi védett művi értékként jelölt kontúrja épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg;
c) a telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyújtva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.”

~~16~~15. § (1) A BHÉSZ 51. § (1) bekezdése az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) KÖu-Tt Templom tér közlekedési és közmű.”

(2) A BHÉSZ 51. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A KÖu és a KÖu-Tt jelű övezet területén:
a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
b) A területe mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.”

(3) A BHÉSZ 51. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

*„(4) A **KÖu-Tt** jelű övezet területén:*

a) a BSZT-n jelölt építési helyen kialakított épületben a mélygarázs terepszint alatti építési helyén kialakított létesítményhez kapcsolódó közlekedési és gazdasági, rendészeti és iroda, valamint vendéglátás és nyilvános illemhely funkciók helyezhetők el, az épület legfeljebb földszint + 1 szint kialakítású lehet;

b) pinceszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.”

~~17. § (1) A BHÉSZ 1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Tervéről e rendelet 1. melléklet: Templom tér és környéke Szabályozási Tervéről tervlap szerinti rendelkezésekkel kiegészül.~~

~~(2) A BHÉSZ 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei helyébe e rendelet 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei előírások lépnek.~~

~~(3) A BHÉSZ 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke helyébe e rendelet 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó é sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke előírások lépnek.~~

3. ~~HATÁLYBA LÉPÉS~~ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

~~18~~16. § (1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő 30. napon, de legkorábban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Templom tér és környéke, a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló, többször módosított 41/2001. (XI. 16.) ÖKT sz. rendelete.

17. § (1) A BHÉSZ 1. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Tervéről e rendelet 1. melléklet: Templom tér és környéke Szabályozási Tervéről tervlap szerinti rendelkezésekkel kiegészül.

(2) A BHÉSZ 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei helyébe e rendelet 2. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó építési övezetek / övezetek paraméterei előírások lépnek.

(3) A BHÉSZ 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke helyébe e rendelet 3. melléklet: Budaörs egyes területeire vonatkozó é sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke előírások lépnek.

…….
Wittinghoff Tamás
polgármester

…….
dr. Bocsi István
jegyző

Bokréta köz
Esze Tamás utca
Templom tér
Ebner György köz
Közlekedési terület
Közterület
általános iskola
Vt-Tt/1
Vt-Tt/2
Vt-Tt/3
Vt-Tt/4
Vt-Tt/5
Vt-Tt/6
Vt-Tt/7
Vt-Tt/8
Kb-Kt-B
KÖu-Tt
Közterület
Közlekedési terület
Közterület
Közterület
Közter

Rába köz
Farkasréti út
Bokréta köz
Esze Tamás utca
Szakály Mátyás
Nefelejcs utca
Templom tér
Szabadság út
Ebner György köz
közterület
általános iskola
templom
áruház
Köz tér

Vt-Tt/3
Vt-Tt/6
Vi-Tt/2
Vt-Tt/2
Kb-Kt-B
Vt-Tt/4
Vt-Tt/1
Vi-Tt/3
KÖu-Tt
Vi-Tt/1
Vt-Tt/7
Vt-Tt/8

10091

P3
P9
P10
P25/G50
P7
P23
G200

Jelmagyarázat

A szabályozási terv kötelező elemei:

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Övezet, építési övezet határa
- KÖu — Övezet, építési övezet jele
- Építési hely
- Mélygarázs terepszint alatti építési helye
- A telek felszín felett nem beépíthető része
- B — Beépítési kötelezettséggel érintett terület
- E — Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt
- Közlekedési célú közterület

A szabályozási terv nem kötelező elemei:

- Forgalomcsillapított főút
- Burkolt, gyalogos célú közterület
- Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész
- Javasolt megszüntetés jele
- *P20*/**P20** — *Meglévő*/***tervezett*** közterületi gépjármű várakozóhely férőhelyszámmal
- *G20*/**G20** — *Meglévő*/***tervezett*** nem közterületi gépjármű várakozóhely férőhelyszámmal
- Gépkocsibehajtó

Szabályozási terv más jogszabályon alapuló kötelező elemei:

- Műemlék és telke
- MK — Műemléki környezet határa (szomszédság alapján)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épületegyüttes
- Helyi védelem alatt álló műtárgy
- RL — Régészeti lelőhely
- RÉ — Régészeti érdekű terület

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

jóváhagyandó munkarészek

Szabályozási terv a rendelet 1. sz. melléklete

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- 150 — Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés
- Elbontott épület
- Alaptérképen nem szereplő épület

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-5 CSÓNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szerémi sor 4. VII. 3.
Cég.sz.: 01-06-767618, Adósz.: 22125448-2-43

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:1000

Dátum:
2015. október

SzT

Jelmagyarázat

A szabályozási terv kötelező elemei:

- Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- Övezet, építési övezet határa
- KÖu — Övezet, építési övezet jele
- Építési hely
- Mélygarázs terepszint alatti építési helye
- A telek felszín felett nem beépíthető része
- B — Beépítési kötelezettséggel érintett terület
- Budaörs Város Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt
- Közlekedési célú közterület

A szabályozási terv nem kötelező elemei:

- Forgalomcsillapított főút
- Burkolt, gyalogos célú közterület
- Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész
- Javasolt megszüntetés jele
- P20/**P20** *Meglévő*/**tervezett** közterületi gépjármű várakozóhely férőhelyszámmal
- G20/**G20** *Meglévő*/**tervezett** nem közterületi gépjármű várakozóhely férőhelyszámmal
- Gépkocsibehajtó

Szabályozási terv más jogszabályon alapuló kötelező elemei:

- Műemlék és telke
- MK — Műemléki környezet határa (szomszédság alapján)
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi védelem alatt álló épületegyüttes
- Helyi védelem alatt álló műtárgy
- RL — Régészeti lelőhely
- RÉL — Régészeti érdekű terület

Budaörs, Templom tér és környéke
- a Farkasréti út, Bokréta köz, Clementis László utca, Dózsa György utca, Stefánia utca, Nefelejcs utca által határolt terület -
Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

jóváhagyandó munkarészek

Szabályozási terv a rendelet 1. sz. melléklete

Jelmagyarázat

- Telekhatár
- 118 — Helyrajzi szám
- Épület
- 22 — Házszám
- Kiemelt útszegély
- Szintbeli burkolatváltás
- 150 — Szintvonal, szintmagasság méterenként
- Tereptárgy
- Kerítés
- Elbontott épület
- Alaptérképen nem szereplő épület

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

Megrendelő:
Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tervező:
V-5 CSÖNAKHÁZ
Tervező és Tanácsadó Betéti Társaság
1117 Budapest, Szeremi sor 4. VII. 3.
Cég.sz.: 01-06-767618, Adósz.: 22125446-2-43

Vezető tervező:
Schőmer András
okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező (TT1 01-0107/01)

Munkatárs:
Schőmer Dávid építészmérnök

Méretarány:
M 1:1000

Dátum:
2015. október

SzT

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
1	**Ln-Ltp10**	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-*	33,0	-	-	-	0,0	-	-
2	**Ln-Ltp4**	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-*	18,0	-	E	-	0,0	-	-
3	**Ln-LtpK**	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	2,5*	-	E	-	1,0	-	-
4	**Lk-1/SZ**	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	18,0*	-	E	-	0,0	6,0	3,0
5	**Lk-2/SZ**	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	60	40	2,0	-	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
6	**Lk-3/SZ**	SZ	3 000	-	-	35	1,5	50	35	10,5 [7,5]	-	E	400	5,0	6,0	4,0
7	**Lk-4/SZ**	SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	10,5 [7,5]	-	E	400	5,0	6,0	4,0
8	**Lk-5/SZ**	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	45	40	6,5	-	E	300	5,0	6,0	-
9	**Lk-6/SZ**	SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	6,0	-	E	-	5,0	-	-
10	**Lk-1/O**	O	500	14	1 250	30	1,0	50	30	6,0	-	2	175	5,0	6,0 [0,0]	6,0
11	**Lk-2/O**	O	700	14	1 750	25	0,8	45	50	6,0	-	4	200	5,0	6,0	6,0
12	**Lk-1/Z**	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	60	30	-	Pm: 7,5	E	420	0,0	6,0	-
13	**Lk-2/Z**	Z	500	12	1 000	30	1,0	50	30	-	Pm: 6,0	2	175	0,0	6,0	-
14	**Lk-3/Z**	Z	300	12	600	30	1,0	50	30	-	Pm: 6,0	2	100	0,0	6,0	-
15	**Lk-1/VED**	Z	250	12	550	35	0,9	55	30	-	Hm: 5,0	E	100	0,0	0,0	-
16	**Lk-G**	Z	100	-	-	50	0,5	50	30	3,0	-	1	-	-	-	-

SZ	szabadon álló	E	a rendeletben meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zártsorú		szerinti eltérés mértéke		
Ik	ikres	( )	saroktelek eltérő értéke		

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
17	**Lke-1/SZ**	SZ	3 000	-	9 000	25	1,0	35	60	-	Hm: 7,5	E	300	5,0	7,5	3,75
18	**Lke-2/SZ**	SZ	700	18	2 100	25	0,8	45 [-]	50	-	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	3,25
19	**Lke-3/SZ**	SZ	800	16	2 400	20	0,8	30	60	-	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,5	3,25
20	**Lke-4/SZ**	SZ	700	16	2 100	20	0,7	40	50	-	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	3,0
21	**Lke-5/SZ**	SZ	700	16	2 100	15	0,6	35	60	-	Hm: 5,5	2	125	5,0	6,0	3,0
22	**Lke-1/O**	O	700	14	1 750	25	0,8	45 [-]	50	-	Hm: 6,0	2	200	5,0 [0,0]	6,0	6,0
23	**Lke-2/O**	O	700	14	1 750	20	0,7	40	50	-	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	6,0
24	**Lke-3/O**	O	700	14	1 750	15	0,6	35	60	-	Hm: 5,0	2	125	5,0	6,0	5,0
25	**Lke-3/O-kt**	O	500	14	1 500	20	0,6	35	60	-	Hm: 5,0	1	120	5,0	6,0	5,0
26	**Lke-4/O**	O	1 000	14	2 500	15	0,5	20	70	-	Hm: 5,0	2	175	5,0	6,0	5,0
27	**Lke-4/O-kt**	O	700	14	1 750	15	0,5	20	70	-	Hm: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0
28	**Lke-5/O**	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	-	Hm: 4,5	1	125	5,0	6,0	4,5
29	**Lke-1/IK**	IK	500	12	1 500	25	0,8	45	50	-	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	6,0
30	**Lke-1/Z**	Z	400	12	800	30	0,8	50	50	-	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	-
31	**Lke-INT**	SZ	700	18	2 300	30	0,8	40	50	-	Hm: 7,5	2	250	5,0	6,0	3,75

SZ	szabadon álló	E	a rendeletben meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zártsorú		szerinti eltérés mértéke		
Ik	ikres	( )	saroktelek eltérő értéke		

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
32	**Vt-1/SZ**	SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
33	**Vt-2/SZ**	SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	7,5	-	E	325	5,0	6,0	3,75
34	**Vt-3/SZ**	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	7,5	-	E	-	5,0	-	3,75
35	**Vt-Bv/1**	Z	500	14	3 000	40	1,6	[60]	30	-	Pm: [7,5]	5	325	0,0	0,0	-
36	**Vt-Bv/2**	Z	500	14	3 000	40	1,2	[60]	30	-	Pm: 6,0	3	250	0,0	0,0	-
37	**Vt-Bv/3**	Z	500	14	3 000	30	1,0	[50]	40	-	Pm: 5,5	2	175	0,0	0,0	-
38	**Vt-KF**	SZ	10 000	-	-	35	2,4	E	40	E	-	-	-	-	-	-
39	**Vt-F1**	SZ	5 000	-	-	30	1,4	50	40	-	Hm: [13,5]	-	-	5,0	-	-
40	**Vt-F2**	SZ	5 000	-	-	25	0,5	50	50	-	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	-
41	**Vt-L**	SZ	5 000	-	-	25	1,0	25	40	10,5	-	E	-	5,0	-	-
42	**Vt-Tt/1**	Z	300	14	1 000	70 (85)**	2,1 [2,5]	-	15 [10] (10)	8,5	Hm: 9,0 Pm: E	-	-	0,0	0,0	-
43	**Vt-Tt/2**	Z	500	14	1 000	65	1,5	70	20	5,5	Hm: 6,0	E	-	0,0	0,0	-
44	**Vt-Tt/3**	Z	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	Hm: 6,0	E	200	0,0	0,0	-
45	**Vt-Tt/4**	Z	200	-	2 000	40	0,6	-	40	4,0	-	E	-	-	-	-
46	**Vt-Tt/5**	Z	500	14	1 000	E**	E	E	E**	5,5	Hm: 6,0	E	200	0,0	0,0	-
47	**Vt-Tt/6**	SZ	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	Hm: 6,0	2	200	0,0	6,0	3,0
48	**Vt-Tt/7**	O	500	14	1 000	40	1,0	50	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	6,0
49	**Vt-Tt/8**	SZ	400	12	1 000	50	1,6	50	25	6,0	Hm: 6,5	E	250	0,0	3,0	3,0

SZ	szabadon álló	E	a rendeletben meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zártsorú		szerinti eltérés mértéke		
Ik	ikres	( )	saroktelek eltérő értéke		

** Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ és SZT módosítás OTÉK-nál megengedőbb szabályozási paraméter

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
50	**Vi-Á**	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	13,5	-	-	-	0,0	6,0	E
51	**Vi-Á1**	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	E
52	**Vi-1/SZ**	SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
53	**Vi-2/SZ**	SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	18,0	-	-	-	2,0	-	2,0
54	**Vi-Bv/1**	Z	300	-	-	75	1,6	80	12,5	10,5	-	-	-	0,0	0,0	-
55	**Vi-Bv/2**	Z	500	14	-	40	1,6	60	30	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
56	**Vi-1/Z**	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-
57	**Vi-2/Z**	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	12,0	-	-	-	4,0	-	-
58	**Vi-3/Z**	Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
59	**Vi-Tt/1**	Z	1 000	20	-	75	2,1 [2,5]	-	10**	8,5		-	-	0,0	0,0	-
60	**Vi-Tt/2**	Z	2 500	20	-	50	1,8	70	10**	14,0		-	-	0,0	0,0	6,0
61	**Vi-Tt/3**	Z	1 500	20	-	E	E	-	10**	E		-	-	0,0	0,0	-
62	**Vi-Zm**	Z	1 000	20	-	E	E	-	10**	E		-	E	-	-	-

SZ	szabadon álló	E	a rendeletben meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zártsorú		szerinti eltérés mértéke		
Ik	ikres	( )	saroktelek eltérő értéke		

** Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ és SZT módosítás OTÉK-nál megengedőbb szabályozási paraméter

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
63	**Gksz-A1**	SZ	5 000	20	-	25	1,2	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
64	**Gksz-A2**	SZ	5 000	-	-	35	1,5	50	30	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0
65	**Gksz-1**	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
66	**Gksz-2**	SZ	5 000	25	-	50	1,2	50	20	12,0	-	-	-	-	-	-
67	**Gksz-3**	SZ	5 000	25	-	40	2	50	30	15,0	-	-	-	-	-	-
68	**Gksz-4**	SZ	2 000	20	-	30	1,2	40	30	9,0	-	-	-	-	-	-
69	**Gksz-5**	SZ	5 000	25	-	45	2	55	20	14,0	-	-	-	-	-	-
70	**Gksz-6**	SZ	5 000	-	-	30	2,0	-	30	24,0	-	-	-	-	-	-
71	**Gksz-7**	SZ	5 000	-	-	30	1,0	-	30	15,0	-	-	-	-	-	-
72	**Gksz-8**	SZ	2 000	20	-	40	2	50	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	5,0
73	**Gksz-9**	SZ	5 000	40	-	[30]	1,5	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
74	**Gksz-10**	SZ	5 000	-	-	40	2,0	[60]	20	12,5	-	-	-	-	-	-
75	**Gksz-11**	SZ	-	-	-	45	1,6	-	30 [25]	14,0	-	-	-	-	-	-
76	**Gksz-12**	SZ	-	-	-	25	0,7	-	35 [30]	8,0	-	-	-	-	-	-
77	**Gksz-13**	SZ	5 000	-	-	40	1,0	50	40	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
78	**Gksz-14**	SZ	2 000	-	-	45	2,0	50	40	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0
79	**Gksz-15**	SZ	5 000	-	-	45	1,5	-	30	7,5	-	-	-	5,0	-	-
80	**Gksz-16**	SZ	1 500	-	-	30	1,2	[50]	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
81	**Gksz-17**	SZ	5 000	-	-	25	1,2	-	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0

SZ	szabadon álló	E	a rendeletben meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke	Pm	párkánymagasság
Z	zártsorú				
Ik	ikres	( )	saroktelek eltérő értéke		

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
82	**Gip-E**	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	7,5	-	-	-	5,0	-	6,0
83	**Gip-Tg**	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
84	**Gip-1**	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
85	**Gip-2**	SZ	5 000	25	-	50	1,0	60	25	12,0	-	-	-	-	-	-
86	**Gip-3**	SZ	1 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
87	**Gip-4**	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
88	**Gip-5**	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
89	**Gip-6**	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	10,0	-	-	-	5,0	10,0	5,0
90	**Gip-7**	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
91	**Gip-8**	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
92	**Gip-9**	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	10,5	-	-	-	5,0	6,0	5,25
93	**Gip-10**	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
94	**Gip-11**	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
95	**Gip-12**	SZ	8 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
96	**Gip-13**	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
97	**Gip-14**	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
98	**Gip-15**	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
99	**Gip-16**	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
100	**Gip-17**	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
101	**Gip-18**	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
102	**Gip-19**	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0

SZ	szabadon álló	E	a rendeletben meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zártsorú		szerinti eltérés mértéke		
Ik	ikres	( )	saroktelek eltérő értéke		

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	földszinti bruttó alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
103	**Üh-1/O**	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	5,0	-	1	125	5,0	6,0	5,0
104	**K-1**	SZ	5 000	40	-	40	1,2	50	40	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
105	**K-2**	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]*	15,0	-	-	-	5,0	10,0	7,5
106	**K-3**	SZ	5 000	20	-	20	1,0	50	50	7,5	-	-	-	5,0	-	-
107	**K-Re/1**	SZ	5 000	-	-	40	1,2	-	40	9,0	-	-	-	5,0	-	-
108	**K-Re/2**	SZ	2 000	20	-	25	1,0	50	40	7,5	-	-	1 000	5,0	6,0	3,75
109	**K-Sp/1**	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	16,0	-	-	-	5,0	10,0	8,0
110	**K-Sp/2**	SZ	5 000	50	-	35	1,6	50	40	12,5	-	-	-	5,0	-	6,25
111	**K-Sp/3**	SZ	5 000	50	-	25	1,2	50	40	9,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
112	**K-Ap**	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	14,0	-	-	-	-	-	-
113	**K-Km**	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

SZ	szabadon álló	E	a rendeletben meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zártsorú		szerinti eltérés mértéke		
Ik	ikres	( )	saroktelek eltérő értéke		

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
			a telek megengedett							az épület megengedett			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m	db	m^2	m	m	m
1	**KÖu**	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 3,0	-	100	-	-	-
2	**KÖk**	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 6,0	-	500	-	-	-
3	**Zkp-1**	SZ	10 000	80	-	3	0,03	-	70	Ém: 7,5	-	500	-	-	-
4	**Zkp-2**	SZ	10 000	80	-	3	0,03	-	70	Ém: 4,5	-	500	-	-	-
5	**Zkp-3**	SZ	10 000	80	-	2	0,03	-	75	Ém: 6,0	-	-	6,0	6,0	6,0
6	**Zkk**	SZ	-	15	10 000	3	0,03	-	60	Ém: 4,5	-	250	-	-	-
7	**Eg**	SZ	-	-	-	1	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
8	**Ek-1**	SZ	-	-	-	2	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
9	**Ek-2**	SZ	-	-	-	1	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
10	**Mk-1**	SZ	1 500	18	-	3	0,15	10	85	Ém: 5,0	-	200	5,0	6,0	5,0
11	**Mk-2**	SZ	900	18	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,0 [5,0]	-	200	5,0	6,0	5,0
12	**Mk-3**	SZ	720	16	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,0 [4,5]	-	200	5,0	6,0 [3,0]	5,0
13	**Mk-4**	SZ	1 500	12	-	3	0,15	10	85	Ém: 4,5	-	200	5,0	6,0 [3,0]	3,0
14	**Kb-T**	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
15	**Kb-Sp/1**	SZ	5 000	-	-	5	0,25	20	-	Ém: 7,5	-	-	5,0	6,0	3,0
16	**Kb-Sp/2**	SZ	-	-	-	1	0,05	2	-	Ém: 6,0	-	-	-	-	-
17	**Kb-Re**	SZ	-	-	-	8*	0,15	10	-	Ém: 7,5	-	-	-	-	-
18	**Kb-Szi**	SZ	-	-	-	5	-	-	-	Ém: 4,5	-	-	-	-	-
19	**Kb-Kt/F**	-	-	-	-	5	-	-	20	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
20	**Kb-Kt/B**	-	-	-	-	5	-	-	0	Ém: 6,0	-	250	-	-	-
21	**KÖu-Tt**	Z	-	-	-	2	1,00	35	-	Ém: 5,5	-	-	-	-	-

SZ	szabadon álló	E	a rendeletben meghatározottak szerint	Ém	épületmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke	Hm	homlokzatmagasság
Z	zártsorú			Pm	párkánymagasság
Ik	ikres				

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaörs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	A	B
1	**az elővásárlás célja**	**Hrsz**
2	A turizmus fejlesztése.	050, 052/1, 052/2, 053,
3	Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	8503, 8504, 8506, 8507, 8509, 8510/1, 8510/2, 8864/15, 8862/2
4	A Kőhegy természetvédelmi területének egységes tulajdonba vétele.	1632, 1633/1, 1633/2
5	Alapfokú intézmények fejlesztése a Farkasréti úton.	2687/1, 2687/2, 2687/3, 2688, 2689, 2690
6	Alapfokú intézmények fejlesztése a Beregszászi úton.	3703/5, 3703/6
7	Útépítés, Szervizút, Körte utca meghosszabbítása.	7961/1, 7961/2, 7962/1, 7962/2, 8784/2
8	Városi közpark megvalósítása.	4099/1
9	Nagy zöldfelületű új alvárosi központ kialakítása	1001/1, 1001/2, 1002, 1003, 999/1, 999/2, 999/3, 999/4, 999/5, 999/6, 999/7, 999/8, 999/9, 999/10
10	Templom tér városrehabilitáció.	7/1, 18, 21/1, 22, 23, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 111, 112, 113, 115, 117, 137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 140, 141, 142, 143
11	Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	13, 14
12	Kulturális fejlesztések (Zichy major)	146, 151, 152/1, 153

3.2. Kisajátítással érintett ingatlanok

	A	B
1	**Kisajátítás célja**	**Hrsz**
2	Kulturális létesítmény (Budaörsi Játékszín) bővítése, fejlesztése	2052, 2062,
3	BTG telephely bővítésére, Méhecske utca	7298, 7299/1, 7299/2, 7300, 7301/2

3.3. Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok

A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok

	A	B
1	**a beépítési kötelezettség indoka**	**Hrsz**
2	A városkép egységességének megőrzése	93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105, 106, 107, 108, , 335, 336, 337, 338, 341, 342, 343/1, 343/2, 344, 346, 350, 352, 353, 355, 356, 358/1, 358/2, 359, 364, 365, 367, 371, 372, 373/2, 374, 375, 376, 377, 592, 593, 595, 596, 597, 602, 603, 605/2, 607, 608, 613, 614/1, 618, 619, 622, 624/1, 627, 628, 629, 630, 631, 3154/1, 3155, 3158, 3159, 3163, 3164, 3167/1, 3168, 3169, 3172, 3173, 3180, 3181, 3182/1, 3185, 3186, 3190, 3192, 3194, 3195, 3196/1, 3191, 3192, 3194, 3195, 3196 61, 62, 63, 64, 65, 66, 110/6, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118

B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

	A	B
1	**a beültetési kötelezettség indoka**	**Hrsz**
2	A különböző környezetterhelésű övezetek közötti hatások mérséklése.	690, 741/1,1016/1, 3853/12, 4002/29, 4009/3, 4011/1, 4014/8, 4014/9, 4080/23, 4080/24, 4080/28, 4121/3, 4134/4, 4134/5, 4134/26, 4134/29, 4146/12, 4146/13, 10856 2, 8, 13,14