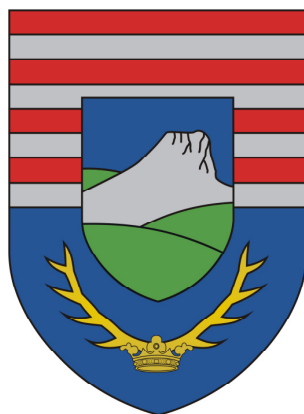


Budaörs



# BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Megalapozó vizsgálat

MUNKAKÖZI

2016. november





## Megbízó

Budaörs Város Önkormányzata  
2040. Budaörs, Szabadság út 134.



## Generál tervező

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

Készítették:

*Budaörsi Polgármesteri Hivatal*

Vári Attila	vezető településtervező (TT 01-6096).
Szabó Sándor	okl. geográfus, terület- és településfejlesztő

*Tervezők*

Településtervezés	Gutai Berta Bóta-Bachraty Zsófia Gombos Márk	településtervező (TT/1 01-4858) okl. építésmérnök okl. településépítész mérnök
Gazdaság	Bezerédy-Herald Balázs Dr. Gordos Tamás	közgazdász geográfus
Társadalom antiszegregációs terv	Dr. Uzzoli Annamária	geográfus
Közművek	Hanczár Zsoltné Hanczár Gábor Csima-Takács Judit	okl. építőmérnök; okl. városépítési szakmérnök (01-2418; TE-T, TH-T, TV-T) okl. infrastruktúra-építőmérnök okl. tájépítésmérnök
Közlekedés	Bachratyné Imecs Anikó	okl. építőmérnök (Tkö 01-1018)
Zöldfelületek és Tájrendezés	Bardóczi Sándor	okl. tájépítésmérnök (TK 01-5126)



## Tartalomjegyzék

I.	HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELMŐZŐ MUNKARÉSZEK.....	10
I.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	10
I.1.2.	Budaörs vonzáskörzetének bemutatása, térségi együttműködések .....	13
I.2.	A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	17
I.2.1.	Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK) .....	17
I.2.2.	Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PMTFK) .....	21
I.2.3.	Pest Megyei Területfejlesztési Program (2014-2020) .....	25
I.3.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	26
I.3.1.	Országos Területrendezési Terv – OTTrT .....	26
I.3.2.	Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve – (BATrT) .....	27
I.4.	A szomszédos települések hatályos település-szerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai .....	31
I.5.	Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	34
I.5.1.	Budaörs Város Településfejlesztési Konceptiója .....	34
I.5.2.	Budaörs Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (2009).....	35
I.5.3.	Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	43
I.6.	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....	44
I.6.1.	A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	44
I.6.2.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek .....	45
I.7.	A település társadalma .....	49
I.7.1.	Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség .....	49
I.7.2.	Térbeli-társadalmi rétegződések, konfliktusok, érdekviszonyok .....	59
I.7.3.	Települési identitást erősítő tényezők .....	60
I.8.	A település humán infrastruktúrája .....	63
I.8.1.	Humán közszolgáltatások .....	63
I.8.2.	Esélyegyenlőség biztosítása .....	78
I.9.	A település gazdasága .....	80
I.9.1.	A település gazdasági súlya, szerepköre .....	80
I.9.2.	A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői .....	83
I.9.3.	A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelései.....	84
I.9.4.	A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők .....	88
I.9.5.	Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat) .....	90
I.10.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz - és intézményrendszere.....	92
I.10.1.	Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program.....	92
I.10.2.	Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere .....	97
I.10.3.	Gazdaságfejlesztési tevékenység .....	97
I.10.4.	Foglalkoztatáspolitikai .....	98
I.10.5.	Lakás- és helyiséggazdálkodás .....	100
I.10.6.	Intézményfenntartás.....	101
I.10.7.	Energiagazdálkodás.....	103
I.11.	Településüzemeltetési szolgáltatások .....	104
I.12.	A táji és természeti adottságok vizsgálata .....	105

I.12.1.	Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet .....	105
I.12.2.	Védett és védendő táji-, természeti értékek, területek .....	106
I.13.	Zöldfelületi rendszer vizsgálata .....	111
I.14.	Az épített környezet vizsgálata .....	119
I.14.1.	Területfelhasználás vizsgálata .....	119
I.14.2.	Telekstruktúra vizsgálat .....	125
I.14.3.	Önkormányzati tulajdonvizsgálat .....	130
I.14.4.	Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése .....	130
I.14.5.	Építmények vizsgálata .....	130
I.14.6.	Az épített környezet értékei .....	135
I.14.7.	Az épített környezet konfliktusai, problémái .....	139
I.15.	Közlekedés .....	140
I.15.1.	Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....	140
I.15.2.	Közúti közlekedés .....	141
I.15.3.	Közösségi közlekedés .....	143
I.15.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	146
I.15.5.	Parkolás .....	148
I.16.	közművesítés .....	150
I.16.1.	Vízi-közművek .....	150
I.16.2.	Energia közművek .....	155
I.16.3.	Elektronikus hírközlés .....	164
I.16.4.	Árvízvédelem .....	168
I.17.	Környezetvédelem (és településüzemeltetés) vizsgálata .....	175
I.17.1.	Talajvédelem .....	175
I.17.2.	Felszíni és felszín alatti vizek védelme .....	175
I.17.3.	Levegőtisztaság védelem .....	177
I.17.4.	Zaj- és rezgésterhelés .....	178
I.17.5.	Sugárzás védelem .....	180
I.17.6.	Hulladékkezelés .....	181
I.17.7.	Vizuális környezetterhelés .....	182
I.17.8.	A települési környezet és értékei .....	182
I.17.9.	Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák .....	183
I.18.	Katasztrófavédelem .....	184
I.18.1.	Építésföldtani korlátok .....	184
I.18.2.	Vízrajzi veszélyeztetettség .....	185
I.18.3.	Egyéb .....	187
I.19.	Ásványi nyersanyag lelőhely .....	187
I.20.	Városi klíma .....	187
II.	HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ .....	189
II.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra gyakorolt hatásuk összevetése .....	189
III.	HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....	199
III.3.	Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek .....	213
III.3.1.	Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása .....	213
III.3.2.	Szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése .....	220
III.3.3.	Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek .....	222

FEJLESZTÉSI IRÁNYOK .....	223
MELLÉKLETEK.....	224
1. PARTNERSÉGI FOLYAMATOK .....	225
2. HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK .....	227
3. VÁROSI PARKOLÁS RENDJE* .....	234

## Ábrajegyzék

V1. ábra: Budaörs elhelyezkedése .....	10
V2. ábra: Funkcionális térségek Magyarországon .....	11
V3. ábra: Városhálózati struktúra Magyarországon .....	12
V4. ábra: Budakeszi járás települései .....	13
TD1. ábra: Az ország jövőképe, fejlesztési rendszere .....	18
TD2. ábra: OFTK célrendszerének és EU2020 staratégiának a kapcsolata .....	19
TD3. ábra: Városhálózat (külső és belső városi gyűrű) .....	21
TD4. ábra: A koncepció célrendszere, átfogó, startégiai és horizontális céljai .....	21
TD5. ábra: Pest Megyei Területfejlesztési Koncepcióban pólustérségek .....	24
TD6. ábra: OTTrT Szerkezeti Tervlap kivonata .....	26
TD7. ábra: BATrT kivonata .....	27
TD8. ábra: A BATrT korlátozó övezeteinek Budakeszit érintő lehatárolása .....	30
TD9. ábra: Budaörs szomszédos települései .....	31
TD10. ábra: Budaörs szomszédos településeinek településrendezési eszközeinek vizsgálata .....	34
TD11. ábra: Budaörsi IVS célrendszere .....	37
T1. ábra: Budakeszi járás népsűrűsége (2014) .....	49
T2. ábra: Budaörs lakónépességnek változása (1999-2014) .....	50
T3. ábra: Budaörs korfája (2001) .....	51
T4. ábra: Budaörs korfája (2011) .....	51
T5. ábra: Budaörsi öregedési index alakulása (2000-2014) .....	52
T6. ábra: Budaörsi elveszületések és halálozások számának változása (2000-2014) .....	53
T7. ábra: Budaörs vándorlási egyenlege (2000-2014) .....	53
T8. ábra: Német nemzetiségiek aránya a Budakeszi járásban (2011) .....	54
T9. ábra: Felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (2011) .....	55
T10. ábra: Budaörs gazdasági aktivitása 2001-ben és 2011-ben .....	56
T11. ábra: Egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem értéke a Budakeszi járásban (2013) .....	57
T12. ábra: Komfortos és összkomfortos lakások aránya (2011) .....	58
T13. ábra: Szegregációval veszélyeztetett területek Budaörsön .....	59
T14. ábra: Lakossági elégedettség felmérés (2015) .....	62
HI 1. ábra: Az önkormányzati intézményrendszer hierarchikus felépítése .....	63
HI 2. ábra: A működő bölcsődei férőhelyek, valamint a beírt gyermekek számának változása Budaörsön (2000-2014) ...	67
HI 3. ábra: A családi napköziben engedélyezett férőhelyek, valamint a gondozott gyermekek számának változása Budaörsön (2008-2014) .....	68
HI 4. ábra: Az óvodai férőhelyek és a beírt gyermekek számának változása .....	70
Budaörsön (2001-2014) .....	70
HI 5. ábra: Az általános iskolában tanuló alsó- és felső tagozatos diákok számának változása .....	72
Budaörsön (2007-2014) .....	72
HI 6. ábra: Az állami fenntartású általános iskolák tanulóinak megoszlása Budaörsön 2015-ben (fő) .....	73
HI 7. ábra: A gimnáziumi és a szakközépiskolai tanulók megoszlása Budaörsön (2001-2014) .....	74
G1. ábra: A népesség gazdasági aktivitásának alakulása Budaörsön az 1990, 2001, 2011 években .....	82
ÖG1. ábra: 20 legnagyobb helyi adót befizető vállalkozás által befizetett adó összege (2002-2012) .....	93
ÖG2. ábra: Budaörs Város Önkormányzat bevételei és kiadásai (2004-2014) .....	95
ÖG3. ábra: Nyilvántartott álláskereső számának változása Budaörsön (2000-2014) .....	98
ÖG4. ábra: Az önkormányzati irányítás alá tartozó költségvetési szervek létszámkerete .....	99

ÖG5. ábra: Budaörs lakásállományának alakulása 2008 és 2014 között.....	100
TK1. ábra: Az országos ökológiai hálózat magterületei, pufferterületei valamint a helyi jelentőségű elemek.....	110
TK2. ábra: Erdőtagok Budaörsön .....	113
TK3. ábra: Budai Tájvédelmi Körzet Budaörsön.....	114
TK4. ábra: Ökoháló és Helyi Védelem Budaörsön .....	115
TK5. ábra: Natura2000 területek Budaörsön.....	116
TK6. ábra: Ex lege védett elemek Budaörsön .....	117
TK7. ábra: Környezetvédelmi konfliktusok .....	118
ÉV1. ábra: I. katonai felmérés.....	126
ÉV2. ábra: II. katonai felmérés.....	126
ÉV3. ábra: III. katonai felmérés.....	126
ÉV4. ábra: Önkormányzati vagyonkataszter .....	128
ÉV5. ábra: Önkormányzati vagyonkataszter .....	129
ÉV6. ábra: Budaörs funkcióvizsgálata .....	131
ÉV7. ábra: Budaörs városrészi lehatárolások.....	132
K1. ábra: Budaörs térségi kapcsolatok.....	140
K2. ábra: Budaörs közösségi közlekedési hálózata .....	145
KM1. ábra: Vízellátottság fejlődése 2000-2014 között.....	150
KM2. ábra: Szennyvízelvezetés fejlődése 2000-2014 között.....	152
KM3. ábra: Szennyvíz okozta környezetterhelés .....	153
KM4. ábra: Villamosenergia ellátottság változása 2000-2014 között .....	156
KM5. ábra: Földgáz ellátottság fejlődése 2000-2014 között .....	157
KM6. ábra: A háztartási gázfogyasztókból a fűtési fogyasztók száma (db) 2000-2014 között .....	157
KM7. ábra: Távfűtésbe bekapcsolt lakások száma 2000-2014 között .....	158
KM8. ábra: Bartholy – Radics – Bohoczky (2003)A szél energiája Magyarországon.....	160
KM9. ábra: Az évi átlagos szélességek [m/s] és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009).....	160
KM10. ábra: A globálisugárzás (MJ/m <sup>2</sup> ) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009) .....	160
KM11. ábra: Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján .....	160
KM12. ábra: Vízimunkálatok Magyarország területén, 1921 (Kogutowicz két ábrája alapján szerk. Hajdú Zoltán) .....	161
KM13. ábra: Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek .....	162
KM14. ábra: Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe Összeállította: Bélteki Lajos, Dr. Kőrössi László Felsőpannon alapján, 1962.....	162
KM15. ábra: Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőtérképe (részlet) .....	163
KM16. ábra: Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása .....	163
KM17. ábra: Egyéni analóg távbeszélő fővonalak száma 2000-2014 között .....	164
KM18. ábra: Kábeltelevíziós hálózatba bekapcsolt lakások száma 2000-2014 között .....	165
KM19. ábra: Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása.....	168
KM20. ábra: Budaörs ivóvízellátása.....	169
KM21. ábra: Szennyvízelvezetés Budaörsön .....	170
KM22. ábra: Csapadékvízvezetés és felszíni vízrendezés .....	171
KM23. ábra: Budaörs villamosenergia ellátása.....	172
KM24. ábra: Földgáz- és Távhő ellátás Budaörsön .....	173
KM25. ábra: Elektronikus hírközlés Budaörsön .....	174
KÖR1. ábra: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízterületek .....	176
KÖR2. ábra: Légszennyező telephelyek elhelyezkedése Budaörsön .....	177
KÖR3. ábra: Budaörs Stratégiai Zajtérképe .....	180

KA1. ábra: Magyarország településeinek villámárvízi kockázati besorolása .....	186
F-R. ábra: A településfejlesztés és rendezés kapcsolata .....	207
P1. ábra: Probléma térkép .....	211
É1. ábra: Érték térkép .....	212
V5. ábra: Budaörs városrészei .....	213
V6. ábra: Településrészek korösszetétele 2011 .....	215
V7. ábra: A népesség iskolai végzettség szerinti megoszlása városrészenként, 2011 .....	216
V8. ábra: Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya városrészenként, 2011 .....	217

## Táblázatok jegyzéke

V1. táblázat: Budakeszi járás települései .....	13
V2. ábra: A bejáró diákok jelentősebb települési forrásai 2015-ben .....	15
TD1. táblázat: OTrT és BATrT övezeti tervlapjai .....	30
TD2. táblázat: BATrT területi mérlege .....	30
TD3. táblázat: IVS megvalósulása .....	43
TD4. táblázat: Szerkezeti terv elemei és megvalósulásuk .....	48
T1. táblázat: Lakónépesség alakulása .....	50
T2. táblázat: Iskolai végzettség aránya Budaörsön és országos viszonylatban (2011) .....	55
T3. táblázat: Családszerkezet (2011) .....	56
T4. táblázat: Gazdasági aktivitás alakulása (2011) .....	57
HI 1. táblázat: Ellátottak számának alakulása a Családsegítő Szolgálatnál .....	66
HI 2. táblázat: Az óvodás gyermekek létszámának megoszlása az önkormányzati fenntartású intézményekben Budaörsön (2015) .....	70
G1. táblázat: A 20 legerősebb település a régióban az egy főre jutó HIPA bevételek alapján (1000 Ft), 2014 .....	80
G2. táblázat: Foglalkoztatás települési vonatkozásai 2001-2011 .....	81
G1. táblázat A népesség gazdasági aktivitás szerint, 2011 .....	82
G4. táblázat Regisztrált társas vállalkozások létszám kategória szerinti megoszlása (%), 2013-ban .....	82
G2. táblázat Regisztrált társas vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti megoszlása (%), 2013 .....	83
G3. táblázat Vállalkozások helyzete .....	85
G7. táblázat 2007-2015 ig megvalósult önkormányzati beruházások .....	87
G8. táblázat Beérkezett és támogatott ÚMFT pályázatok .....	87
G9. táblázat Foglalkozási rétegződés .....	88
G10. táblázat Iskolai végzettségi arányok, 2011 .....	89
G11. táblázat Budaörs, a megye és a főváros lakásállományának jellemzői .....	90
G12. táblázat Átlagos fejlesztési telekár .....	91
ÖG1. táblázat: Költségvetés bevételei .....	92
ÖG2. táblázat: Adóbevételek alakulása .....	93
ÖG3. táblázat: Költségvetés kiadásai .....	94
ÖG4. táblázat: Költségvetési kiadások megoszlása .....	95
ÖG5. táblázat: Adott évre vonatkozó támogatott közfoglalkoztatottak száma .....	99
ÖG6. táblázat: CO2 csökkentéshez szükséges főbb cselekvések és intézkedések .....	103
TK1. táblázat Budaörs művelési ágak szerinti eloszlása .....	106
TK2. táblázat védett és védendő táji- és természeti értékek .....	109
ÉV1. táblázat: Művelési ágak és földminőségi osztályok .....	120
ÉV2. táblázat: Telekméret vizsgálat .....	127
ÉV3. táblázat: Budaörs régészeti lelőhelyei .....	137

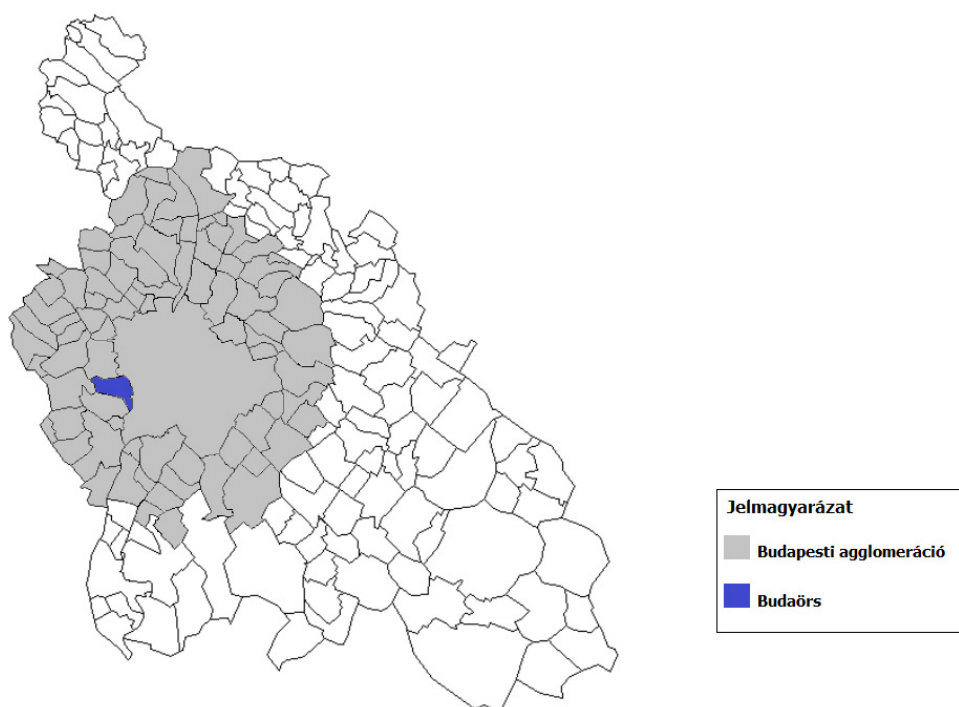
ÉV4. táblázat: Budaörs műemlékei .....	137
KM1. táblázat: Energiahatékonytágot jelentősebben javító megújuló energiaforrás hasznosítást szolgáló beruházások .....	164
KM2. táblázat: Vezetékes távközlési szolgáltatók.....	167
KM3. táblázat: Vezetékes műsorelosztó szolgáltatók.....	167
KM4. táblázat: Vezeték nélküli szolgáltatók .....	168
KÖR1. táblázat: A budaörsi ipari és szolgáltató telephelyek éves légszennyezőanyag kibocsátása (kg).....	178
KÖR2. táblázat: A budaörsi átlagos légszennyezőanyag koncentrációk összehasonlítása a budapesti adatokkal.....	178
KÖR3. táblázat: A nem veszélyes hulladékok éves mennyiségének változásai 2033-2011 között Budaörsön.....	182
V3. táblázat: Településrészek lakónépessége 2001; 2011.....	214
V4. táblázat: Településrészek lakónépessége 2001; 2011.....	216
V4. táblázat: Lakások száma és az alacsony komfortfokozatú lakások aránya városrészenként, 2011.....	217
V5. táblázat: Városrész adatok (2011) .....	219
V6. táblázat Budaörs szegregációval veszélyeztetett területe áttekintő (2011) .....	221

## I. HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZEK

### I.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

#### I.1.1. Budaörs elhelyezkedése, szerepe a településstruktúrában

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

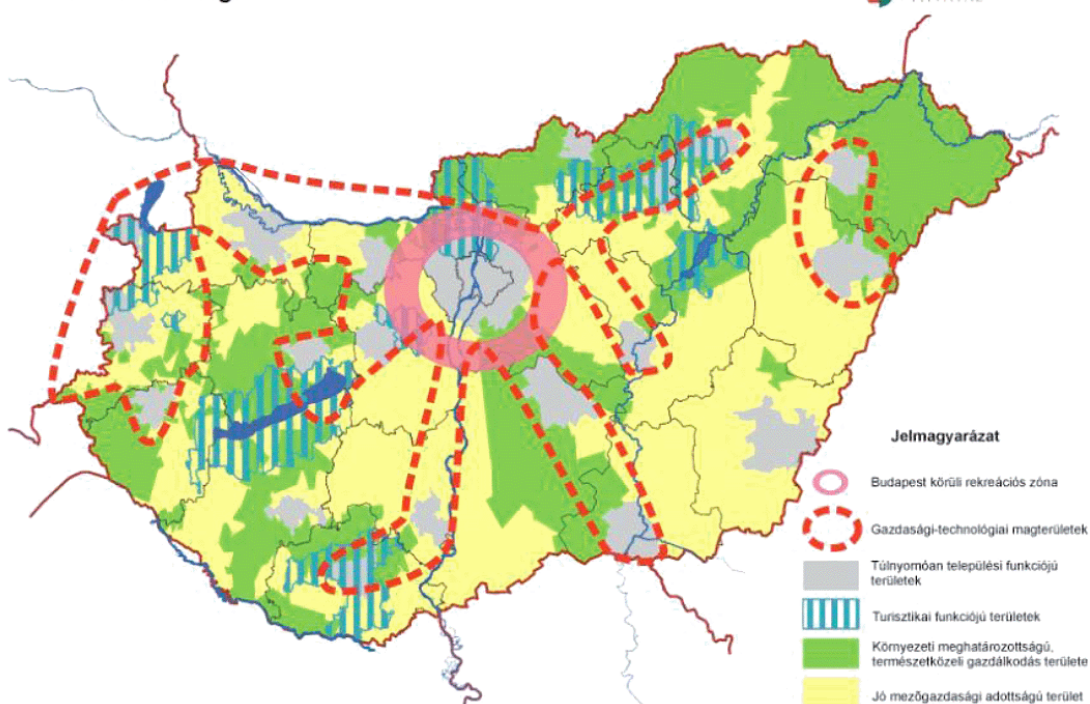


V1. ábra: Budaörs elhelyezkedése  
Forrás: Saját szerkesztés

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK; elfogadva az Országgyűlés 1/2014. (I. 3.) OGY határozatával) értelmében a városstratégiák célja a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózatok kialakulása, valamint a kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése. Mindezek szem előtt tartásával az OFTK olyan funkcionális térségeket határoz meg, amelyek a jövőben egy-egy, nemzeti szinten is jelentős gazdasági, társadalmi vagy környezeti feladatot fognak ellátni, integrálódva a nemzeti szintű társadalmi és területi munkamegosztásba (V2. ábra).



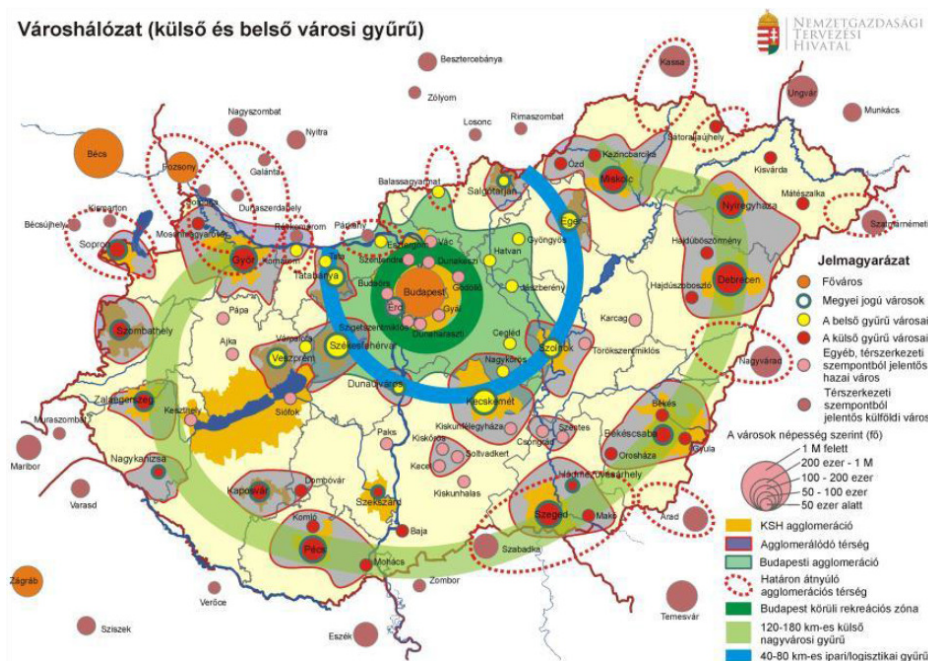
## Funkcionális térségek

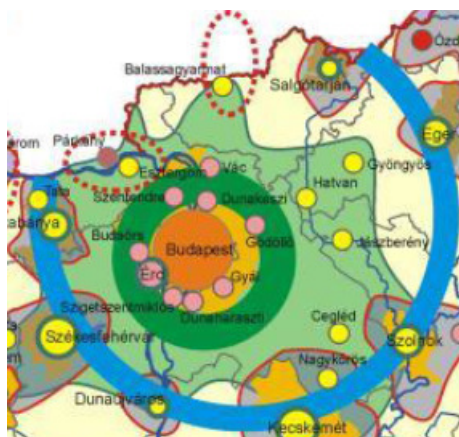


V2. ábra: Funkcionális térségek Magyarországon  
Forrás: OFTK, pp. 109.

A városok és térségeik az ország gazdasági növekedésében és területi fejlődésében is jelentős szerepet játszanak. A térségi szemlélet érdekében az OFTK kijelölte a növekedés elsődleges színtereit és hálózatait. Ezeket olyan városok alkotják, amelyek kiemelkedő telephelyi lehetőségeik, jelenlévő és potenciális befektetőik, vállalataik, térségi beágyazódottságuk révén a növekedés dinamikus térségeiként jelennek meg a hazai településszerkezetben (V3. ábra).

## Városhálózat (külső és belső városi gyűrű)





V3. ábra: Városhálózati struktúra Magyarországon  
Forrás: OFTK, pp. 142.

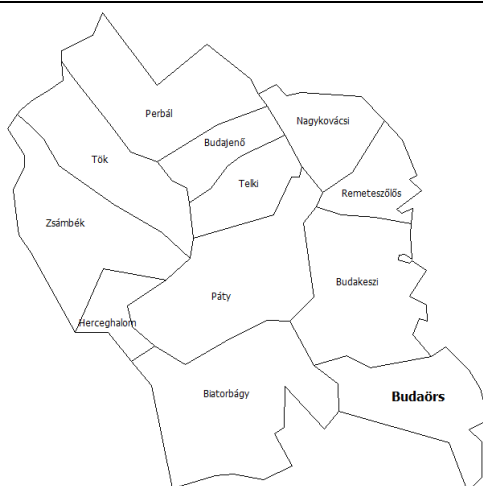
A 2,5 milliós népességű budapesti agglomeráció kiterjedésében és funkcióiban egyedi világvárosi jelenség hazánkban, sajátos kihívásokkal és lehetőségekkel. Ebben a dinamikus agglomerációs térségben kell Budaörsnek minél jobban pozicionálni szerepét.

Budaörs földrajzi fekvése alapvetően meghatározza a város pozícióját a településhierarchiában. A kapu szerepből adódó fővároshoz való szoros kapcsolódás és az autópályák által biztosított igen kedvező elérhetőség (M1, M7, M0) jelentősen hozzájárultak a város tőkevonzó-képességéhez, a bővülő munkahelyi kínálathoz, a lakosságszám növekedéséhez (szuburbanizációs folyamat), a vállalkozói aktivitás felfutásához, a település lakóinak életszínvonal emelkedéséhez, a települési szolgáltatások számának és minőségének dinamikus fejlődéséhez. Budaörs, mint korábbi monofunkciós alvóváros átalakult és Budapest szomszédságában (mint edge city) az agglomerációs térség egyik centrum településévé vált. Budaörs város vezetése az elmúlt közel 20 évben sikeresen használt ki a Budapest közelségéből származó előnyöket.

### *A kistérség átalakulása, a járási rendszer bevezetése*

A Budaörs székhellyel működő Budaörsi statisztikai kistérséget megalakulása óta folyamatos változások érintették. A 2004 januárjában érvénybe lépett kistérségi beosztás 2007 októberében a térség struktúráját és központrendszerét erőteljesen befolyásoló átalakuláson ment át. A kistérségből kivált négy település: Érd, Százhalombatta, Tárnok és Diósd, mivel Érd önálló kistérséget hozott létre. Mindeközben a Pilisvörösvári kistérségből négy település (Budakeszi, Budajenő, Páty, Telki) csatlakozott a Budaörsi kistérséghez.

2013-ban a járási rendszer bevezetésével a korábbi kistérség átalakult (V4. ábra). A legnépesebb, a fejlettebb társadalmi-gazdasági mutatókkal, jó közlekedési elérhetőséggel és kiépült, színvonalas intézményrendszerrel rendelkező Budaörs helyett Budakeszit jelölték ki járásközpontnak. A Budakeszi járás jelenleg 12 településsel működik és társadalmi-gazdasági mutatói alapján az ország egyik legfejlettebb járásának számít.



V4. ábra: Budakeszi járás települései  
Forrás: Saját szerkesztés

A Budakeszi járás településeit a V1. táblázat foglalja össze.

Járási települések	Rang (2013. július 15.)	Népesség (2013. január 1.)	Terület (km <sup>2</sup> )
Budakeszi	Járasszékhely város	13 707	37,10
Biatorbágy	város	12 638	44,12
Budajenő	község	1 858	12,42
<b>Budaörs</b>	<b>város</b>	<b>27 306</b>	<b>23,59</b>
Herceghalom	község	2 174	7,34
Nagykovácsi	nagyközség	6 912	30,01
Páty	község	6 974	39,30
Perbál	község	2 078	25,65
Remeteszőlős	község	755	0,56
Telki	község	3 707	10,47
Tök	község	1 338	24,73
Zsámbék	város	5 199	33,66

V1. táblázat: Budakeszi járás települései  
Forrás: KSH

### I.1.2. Budaörs vonzáskörzetének bemutatása, térségi együttműködések

Budaörs intézményrendszere, közigazgatása, közlekedési kapcsolatai a környező településekkel megoldottak, rendkívül jól működnek, de a településen élők közül is jelentős számban vesznek igénybe budapesti szolgáltatásokat, illetve járnak a fővárosba dolgozni.

A város önálló, Budapesttől független településként való működése is egyre hangsúlyosabb: más agglomerációs településekkel ellentétben Budaörs jelentős foglalkoztató, a nagykereskedelmi egységek mellett számos tudás- és technológia-intenzív vállalkozásnak ad otthont; a tudatos településfejlesztés várt hatásaként pedig a jövőben nemcsak munkavállalási vagy vásárlási, hanem turisztikai és rekreációs céllal is egyre többen kereshetik fel a települést. A jövőben a Budapesttel való együttműködés mellett Budaörsnek szorosabb kapcsolatot kell kiépítenie az agglomeráció nyugati és észak-nyugati településeivel is. Ebben előmozdító szerepet tölthet be az M0 körgyűrű északnyugati szakaszának kiépítése.

## Vonzáskörzetek

Budaörs térszervező funkciókat betöltő központi település. Már a régi járás rendszer 1984-es felszámolását követően körzetközponti szerepet kapott. Ennek alapján városi jogú nagyközségi rangot szerzett és a megszűnt Budai járás településeink jelentős része a városkörnyéki igazgatás keretében a Budaörsi Nagyközségkörnyékhez került. Budaörsi statisztikai kistérség működése során is a térség székhely települése volt.

### Egészségügy és szociális vonzáskörzet

Az önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel, 6 gyermekorvossal, 12 felnőtt háziorvossal, valamint 8 fogorvossal kötött feladat ellátási szerződést. Egészségügyi Központot az Önkormányzattal kötött szerződés keretében az Europ-Med Orvosi Szolgáltató Kft. működteti. Az Europ-Med Orvosi Szolgáltató Kft. és Egészségügyi Központ komplex egészségügyi ellátást nyújt – az alaptól, a járóbetegén át az egy napos és plasztikai sebészeti ellátásig. Az alapellátás, – háziorvosi, (felnőtt és gyermek) fogászati, védőnői, iskola egészségügyi, 24 órás ügyeleti ellátás – a budaörsi lakosok részére így egy helyen elérhető. A járóbeteg szakellátás több mint 30 féle szakrendeléssel áll a betegek rendelkezésére.

A szakrendelések az ország minden részéből igénybe vehetők biztosítási (TAJ) kártyával, illetve külföldiek és biztosítási kártyával nem rendelkezők, térítés ellenében. A laboratóriumi ellátást a budaörsieken kívül a herceghalmi és a biatorbágyi betegek is térítésmentesen tudják igénybe venni.

Budaörs a város lakossága számára a Szociális törvényben és a Gyermekvédelmi törvényben, valamint a vonatkozó önkormányzati rendeletekben szabályozott intézményes ellátásokat a Budaörs Kistérség Többcélú Társulása, majd 2013. július 1-jétől az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központja, továbbá az Egyesített Bölcsődei Intézmények, valamint egyházi és civil szervezetekkel kötött ellátási szerződésekkel biztosítja. 2013 áprilisától Budaörs, Pusztazámor, Sósút és Törökbálint önkormányzata a korábbi kistérségi társulási intézményfenntartás pozitívumainak megőrzése érdekében úgy döntött, hogy szociális ellátórendszerét közösen, társulási formában, az Esély Szociális Társuláson keresztül tartja fent. Ugyanakkor 2016. január 1-étől a településeken csak integrált család- és gyermekjóléti szolgálatok illetve család- és gyermekjóléti központok működhetnek. A változásokat az egyes szociális és gyermekvédelmi tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi CXXXIII. törvény tartalmazza. Az Esély Szociális Társulás továbbra is működik. Budaörs Város Önkormányzata és a társtelepülések úgy döntöttek, hogy ezt a szolgáltatást egy intézmény keretében, továbbiakban is a Társulás fenntartásában kívánják megoldani.

### Oktatási, nevelési vonzáskörzet

Az oktatást, mint humán közszolgáltatást az óvodák, az általános iskolák és a középiskolák, valamint a Pedagógiai Szakszolgálat intézményei képviselik Budaörsön.

Budaörsön az alábbi 10 óvoda és egy tagintézmény (11 telephely) működik összesen 1340 férőhellyel:

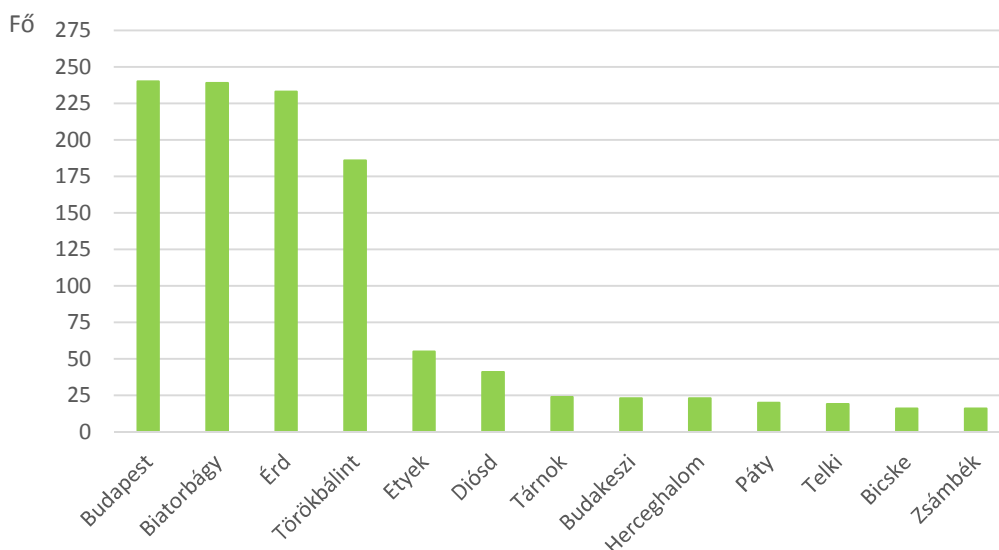
- Budaörsi Csicsergő Óvoda
- Budaörsi Csicsergő Óvoda Rózsa Utcai Tagóvodája
- Budaörsi Kincskereső Óvoda
- Budaörsi Vackor Óvoda
- Budaörsi Csillagfürt Óvoda
- Farkasréti Pagony Óvoda
- Holdfény Utcai Óvoda
- Kamaraerdei Óvoda
- Budaörsi Mákszem Óvoda
- Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda
- Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda

2015-ben az óvodákba járó gyermekek teljes létszáma 1183 fő volt, ebből 107 gyermek volt bejáró, vagyis az óvodások kevesebb mint 10%-a érkezik más településekről.

Az iskolák és a Pedagógiai Szakszolgálat (az egyházi és magánintézmények kivételével) az állam fenntartásában, az önkormányzat működtetésében állnak. A fenntartói jogokat a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ gyakorolja 2013. január 1 óta. 4 általános iskola állami fenntartásban van (Budaörsi 1. Számú Általános Iskola, Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola, Budaörsi Herman Ottó Általános Iskola, Kesjár Csaba Általános Iskola), a Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola egyházi fenntartású intézmény. 2015-ben összesen 2773 fő tanult a budaörsi általános iskolákban, ebből 546 gyermek volt bejáró. A legtöbb bejáró tanuló Budapestről, Biatorbágyról, Érdről, valamint Törökbálintról érkezik.

A városban két középfokú iskola működik. Az Illyés Gyula Gimnázium és Közgazdasági Szakközépiskola állami fenntartásban van. A Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium 2011 óta a pannonhalmi Szent Benedek Gimnázium tagintézménye. Az előbbiben 381 fő, míg az utóbbiban 139 fő bejáró diák a jelenlegi tanévben.

A V2. ábra a 2015-ben Budaörsre bejáró diákok megoszlását mutatja az általános és középfokú intézményekbe, a jelentősebb létszámot adó települések vonatkozásában.



V2. ábra: A bejáró diákok jelentősebb települési forrásai 2015-ben  
Forrás: Intézményi adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés

A Szakszolgálatot, mely a korábbi nevelési tanácsadót és a logopédia intézetet foglalja magába, járási feladatellátási kötelezettség terheli.

### Közigazgatás vonzáskörzet

Budaörsi székhellyel, térségi területi ellátási kötelezettséggel Bíróság, Ügyészség, Rendőrkapitányság, működik a városban.

A Bíróság illetékességi területéhez tartozik Budaörsön kívül Biatorbágy, Törökbálint, Herceghalom, Érd, Sósút, Százhalombatta, Diósd, Pusztazámor, Tárnok települések.

A budaörsi székhellyel működő Budaörsi Járási Ügyészség illetékességi területéhez a következő települések tartoznak: Budaörs, Biatorbágy, Törökbálint, Herceghalom, Érd, Diósd, Tárnok, Pusztazámor, Sósút, Százhalombatta.



A Budaörsi Rendőrkapitányság illetékességi területéhez tartozó települések: Budaörs, Biatorbágy, Budajenő, Budakeszi, Herceghalom, Nagykovács, Páty, Perbál, Pilisborosjenő, Piliscsaba, Pilisszentiván, Pilisjászfalu, Pilisszántó, Pilisvörösvár, Remeteszőlős, Solymár, Telki, Tinnye, Tök, Üröm és Zsámbék.

2013. január 1-től a Budaörsi Okmányiroda, mint a Budakeszi Járási Hivatal Budaörsi Kirendeltségként működik. Hasonlóan formában, járási irányítás alatt működik a Budakeszi Járási Hivatal Hatósági és Gyámügyi Osztály budaörsi kirendeltsége.

A Budakeszi Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztályaként működik a korábbi budaörsi Munkaügyi Központ is az alábbi illetékességi területen: Biatorbágy, Budakeszi, Budaörs, Herceghalom, Nagykovács, Páty, Perbál, Pilisborosjenő, Piliscsaba, Pilisjászfalu, Pilisszántó, Pilisszentiván, Pilisvörösvár, Remeteszőlős, Solymár, Telki, Tinnye, Tök és Üröm.

### Kereskedelemi vonzáskörzet

A Budapesthez viszonyított földrajzi elhelyezkedés, illetve az autópálya által biztosított adottságok a rendszerváltást követő évtized során bekövetkezett gazdasági változások kereskedelmi befektetések céljára kiemelkedő fejlődési potenciált biztosítottak a térségnek, melyet leginkább Budaörs tudott kiaknázni. A kereskedelem területéről országos jelentőségként olyan nagy nemzetközi áruházlánc tette le voksát Budaörs mellett, mint az IKEA, melynek ezenkívül csak Budapesten található telephelye. Emellett természetesen a térség ellátásában kiemelt szerepet játszanak az olyan kereskedelmi egységek mint, az Auchan, a Tesco, a Metro vagy az OBI, melyek megalapozzák a település járáson túlmutató maximális kereskedelmi vonzáskörzetét.

### Közlekedési vonzáskörzet

Budaörs megközelítés és elérhetősége kedvező. Budaörsöt, Törökbálintot, Herceghalmot tulajdonképpen „felfűzi” a térség közlekedési gerincét alkotó M1-es autópálya és az azzal párhuzamos főút- illetve vasútvonal. A MÁV 1-es számú fővasúti vonalán (Budapest-Hegyeshalom) keresztül a település kötőtpályás megközelítése biztosított. A közösségi közlekedésben, helyközi viszonylatban a Volánbusz és a MÁV, míg a helyi, és a Budapestre irányuló helyközi viszonylatban a BKK Zrt. autóbuszjáratok bonyolítják a legnagyobb forgalmat. Budaörs autóbusz közlekedéssel való ellátottsága megfelelő, 13 autóbusz viszonylat érkezik Budaörsre, kapcsolatot biztosítva a fővárossal (Kelenföldi vasútállomás, Móricz Zsigmond körtér, Budatétény irányába) és Törökbálinttal.

### Foglalkoztatási vonzáskörzet

Budaörs gazdaságának jelentős fejlődése révén nagymértékben bővült a munkahelykínálat az elmúlt 20 évben. Nem csak helyi és a szomszédos településekről beáramló munkavállalók dolgoznak a településen, hanem a nagy foglalkoztatók által biztosított szerződéses járatok, a jó közlekedési elérhetőség révén Közép-Magyarország szinte teljes egészéről és a szomszédos régiók területéről is érkeznek napi szinten munkavállalók Budaörsre.

## I.2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Budaörsöt az alábbi területfejlesztési dokumentumok érintik:

- **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió** (továbbiakban: OFTK), ami a 1/2014. (I.3.) OGY határozat mellékleteként került elfogadásra,
- **Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030)** a Pest Megyei Közgyűlésének 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendelettel elfogadva,
- **Pest megye területfejlesztési stratégiája és operatív programja**, a Pest Megyei Önkormányzatának Közgyűlése 29/2014. (VIII.22.) PMÖ határozatával elfogadva.

### I.2.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK)

A 2014-2020 közötti európai uniós fejlesztési időszakra való felkészülés idején (az elmúlt években) hazánkban alapvetően megváltoztak a terület- és településfejlesztés törvényi és szervezeti keretei. Az Országgyűlés 2014. január 3-án elfogadva a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló határozatot, új irányt szabott az ország, a térségek és a települések fejlesztéséhez.

A NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepció a további tervezés során is figyelembe veendő - horizontális szempontként határozta meg:

- a befogadást – a társadalmi felzárkózás támogatását,
- az esélyegyenlőség megteremtését, a nemzetiségi identitás erősítését,
- a fenntartható fejlődést– fenntartható növekedést,
- az értékmegőrzést és az intelligens növekedést;

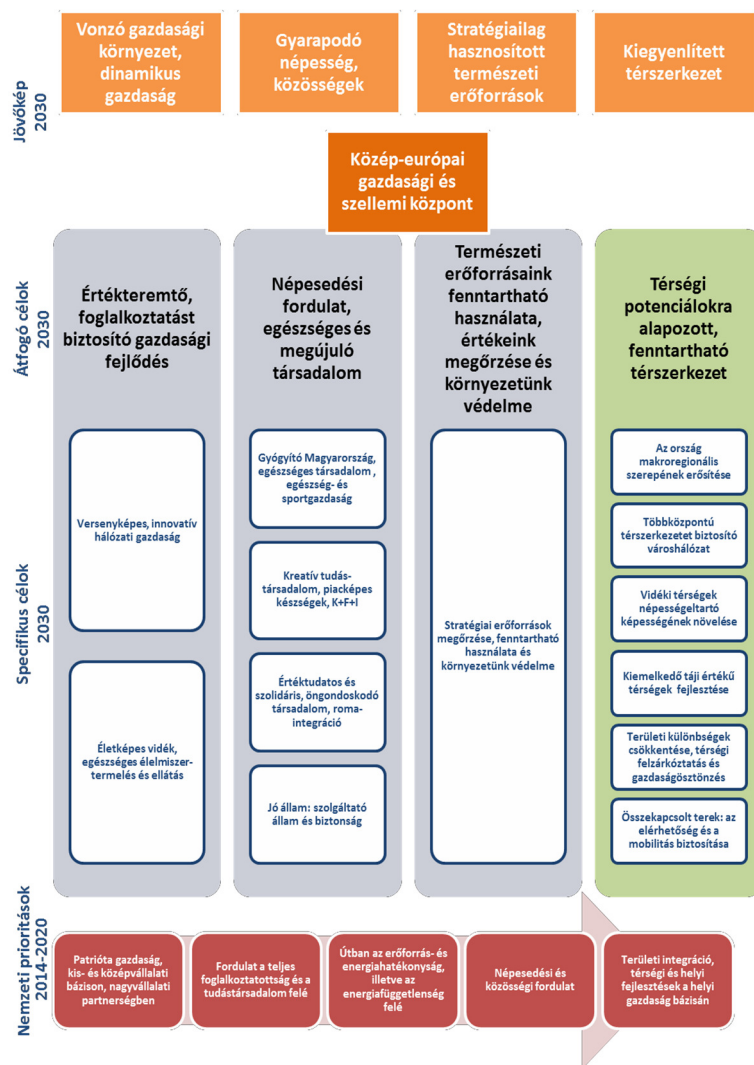
A fejlesztési források felhasználásának NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepcióban rögzített alapelvei:

- nemzeti fejlesztési célok és prioritások érvényesítése,
- a közpénzfelhasználás közhasznú eredményezzen,
- partnerség és közösségi részvétel,
- foglalkoztatáshoz való hozzájárulás,
- a természeti erőforrások mennyiségi és minőségi megőrzése, a környezet állapotának és értékeinek megőrzése, javítása,
- a megtermelt értékek hasznosulása a helyi közösség javára, kedvezményezettség,
- a területfejlesztési szempontból kedvezményezett, ezen belül a leghátrányosabb helyzetű kistérségek és települések fejlesztésére rendelkezésre álló forrásokat meghatározott támogatási szabályok alapján indokolt felhasználni,
- a területfejlesztési szempontból kedvezményezett, ezen belül a leghátrányosabb helyzetű kistérségekből és településekről benyújtott pályázatokat a pályázatok értékelése során a felzárkóztatás elősegítése érdekében indokolt előnyben részesíteni

A nemzeti jövőkép elérése érdekében az országgyűlési határozat négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt jelölt ki:

- értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

## Az ország jövőképe és fejlesztési célrendszere a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 koncepcióban



TD1. ábra: Az ország jövőképe, fejlesztési rendszere  
Forrás: Nemzeti fejlesztés 2030 koncepció

Az átfogó célok megvalósulása érdekében specifikus és területi célkitűzések kerültek meghatározásra: A célok a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőknek szólnak, így a járásközponti városi ITS-ek számára is kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat, amelyekre a középtávú–fókuszált– fejlesztési feladatok épülhetnek.

A szakpolitikában érvényesítendő specifikus célok:

- versenyképes, innovatív gazdaság,
- gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság,
- életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és ellátás,
- kreatív tudástársadalom, piacképes készségek, K+F+I,
- értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom,
- jó állam, szolgáltató állam és biztonság,
- stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, környezetünk védelme,

A területi specifikus célok, amelyek Budaörs tervezését is érintik:



- a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat,
- a vidéki térségek népességeltartó képességének növelése,
- a területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése,
- összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása.

A magyar fejlesztéspolitika elsődleges keretét az Európai Unió kohéziós és vidékfejlesztési politikája, illetve a 2014–2020-as programozási és fejlesztési időszakban rendelkezésre álló uniós fejlesztési források képezik. A Koncepció a nemzeti szükségletekből és sajátosságokból kiindulva középtávon (2014–2020 között) kijelöli azokat a stratégiai fókuszokat, amelyek az ország hosszú távú céljainak megvalósulását szolgálhatják.

#### Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció célrendszerének kapcsolata az EU2020 stratégiához

NEMZETI PRIORITÁSOK 2014-2020	• FEJLESZTÉSI TÉMATERÜLETEK
<b>Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovatív gazdaságfejlesztés, kis- és középvállalkozások, stratégiai ágazatok, versenyképesség</li> <li>• Elérhetőség, megújuló közösségi közlekedés és tranzitgazdaság</li> <li>• Életképes vidék, bővülő agrár- és élelmiszer-gazdaság, halászat</li> </ul>
<b>Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudástársadalom felé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglalkoztatás növelése</li> <li>• Tudástársadalom megalapozása</li> </ul>
<b>Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energia-hatékonyság, fenntartható erőforrás-gazdálkodás</li> <li>• Klíma- és környezetvédelem</li> </ul>
<b>Népesedési és közösségi fordulat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befogadó és gyarapodó társadalom</li> <li>• Gyermekvállalás ösztönzése, népesedési kihívások kezelése</li> </ul>
<b>Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Területi integráció, területfejlesztés</li> <li>• Vidéki térségek, vidéki gazdaság és közösségek</li> <li>• Budapest és térsége vezető makro-regionális szerepkörben</li> <li>• Kiterjedő Kárpát-medencei, Duna menti nemzeti és európai területi együttműködés</li> </ul>

TD2. ábra: OFTK célrendszerének és EU2020 stratégiának a kapcsolata

- Teret kell nyerniük a várostérségi települések által közösen kialakított és megvalósított fejlesztéseknek, és csökkennie kell a települési szinten kiosztott és a pályázati úton elérhető fejlesztési közpénzek jelentőségének.
- A városi fejlesztések is a térség egészének javát szolgálják, az erőforrások települések közötti funkcionális és harmonikus elosztásával. Mindez dedikált forráskereteken, térségi együttműködésben kialakított helyi- térségi projektsomagok vagy programok formájában nyilvánulhat meg, különösen az uniós fejlesztési források felhasználásakor
- A nagyobb városainkban – különösen a húszezer fő feletti városainkban– külön erőforrásokat kell fordítani a városi központok fejlesztését szolgáló sajátos akciókra is
- Ugyanakkor kialakítandók a vidékies települések sajátosságainak megfelelő fejlesztések is, és a kettőnek szinergiában kell lennie egymással.
- A várostérségek fejlesztéseit központilag orientálni kell, összhangban a kormányzati és megyei szintű fejlesztésekkel. Fontos, hogy e tárgykör sokszínű legyen, lehetőséget adva a komplex és integrált megközelítések alkalmazására, kiterjedve a települési infrastruktúrára, a közösségi és közúti közlekedésre, a gazdaságra és helyi gazdaságra, a foglalkoztatásra, a közszolgáltatásra, a társadalmi felzárkózásra, a tudatformálásra vagy akár a képzésekre.

- Minden területi alapú tematikus fejlesztés esetében törekedni kell arra, hogy a beavatkozás terei itt is egy vagy több várostérségből épüljenek fel (pl. a területpolitika vagy egyes ágazati politikák kiemelt térségei). Így válhat a fejlesztések területi „építőelemévé” e valós helyi szintű térszerveződés.
- Együtt-tervezés: nemcsak a közpénzekből megvalósuló térségi fejlesztésekben, de a települések gazdálkodásában és tervezésében (ld. terület- településrendezési- és településfejlesztési tervezés, helyi adópolitika) is a térségi, a várost és vonzáskörzetét szerves egységben kezelő szemléletet és gyakorlatot kell alkalmazni.
- Törekedni kell a természeti környezet értékeinek megőrzésére, a belső városi zöldfelületek és a várost övező ökológiailag értékes területek közti kapcsolatok erősítésére

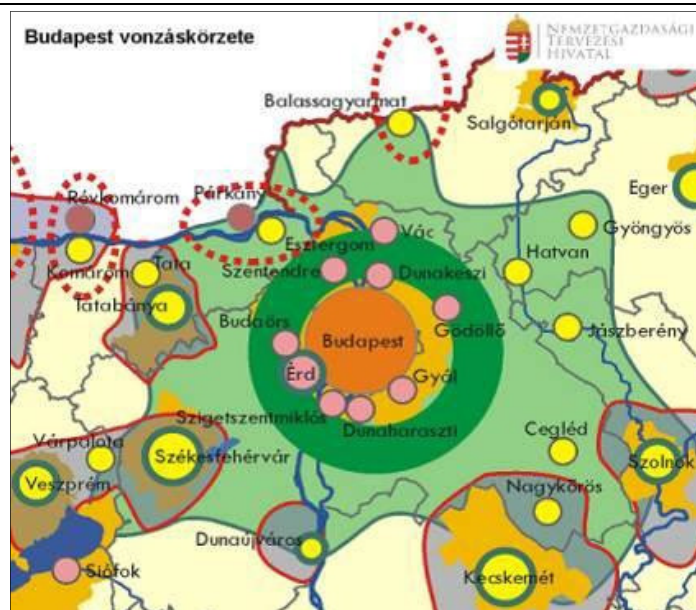
Stratégiai várostérség-fejlesztés követelményei a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 dokumentum szerint:

- Nemzeti szinten összehangolt, reális adottságokra alapozott, városgazdasági szempontokat is integráló várostérség fejlesztési, és különösen várostérségi gazdaságfejlesztési stratégiák kidolgozása és végrehajtása szükséges a nemzetgazdasági növekedés élénkítése érdekében
- Olyan városi jövőképek kialakítására van szükség, melyek egységes koordináció révén elősegítik, hogy a városok térségi és gazdasági szempontoknak is megfelelő integrált stratégiai szemléletet képviselhessenek, melyekben a térségalkotó, hasonló adottságokkal rendelkező települések egymás fejlesztési intézkedéseit nem kioltva, hanem összehangolt tervezésük és fejlesztéseik révén hatékonyabb és fenntarthatóbb rendszereket alakítanak ki, egyeztetve a helyi társadalom képviselőivel, a települést használó csoportok preferenciáival.

Pest megye és az agglomeráció (a metropolisz térség) fejlesztése a NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 dokumentumban

„A budapesti agglomeráció – melynek Budakeszi és térsége is szerves része - kiterjedésében és funkcióiban egyedi világvárosi jelenség hazánkban, sajátos kihívásokkal és lehetőségekkel. Az agglomerációt az európai nagyvárosok közvetlen vonzáskörzetében tapasztalt kihívások jellemzik. Ezek közül kiemelhető az óriási tömegigényeket kiszolgáló közlekedés, amelyet a Budapest felé irányuló és az agglomeráción belüli kapcsolatok nehézségei mellett még a Budapest központú országos közlekedési hálózat átmenő forgalma is terhel. Szintén külön említendő a stratégiai és térségi szinten kevésbé koordinált fokozódó beépítés és a települések összenövése, melynek eredményeként fenntarthatóságában sérül a területhasználat (ritkul az ökológia-rekreációs hálózat, károsodik a táji és kulturális örökség), a lakó és a termelő-szolgáltató funkciók kedvezőtlenül keverednek, hiányoznak a valós települési központok. Továbbá a térség az ország legkedvezőbb demográfiai adottságú területeként nagy kihívások elé állítja az oktatási- nevelési közszolgáltatásokat. Az agglomerációs kihívások eredményes kezelése csak a települési és a megyei szereplők koordinált együttműködésében képzelhető el.”

Az országos fejlesztési dokumentum szerint Pest megye városainak mindegyike csatlakozhat a Budapest üzleti nagyterrségének peremén található „belső gyűrű városai” fűzér egyes tagjai körül kialakuló markáns és specializált várostérségi gazdaságfejlesztéshez. Ez elengedhetetlen eleme annak, hogy a metropolisz térség valós gazdasági egységbe forrjon, hogy gazdasági fejlődése több központ köré szerveződjön és kiegyensúlyozottabb, összességében erőteljesebb legyen. Mindez nyilván nem támogathatja az urbanizáció területi kiterjedését, sőt, alapvetően (de nem kizárólagosan) Pest megye egyes térségeiben fejleszthető tovább a népesség-tömörülés rekreációs és egészségügyi igényeit kiszolgáló zöldgyűrű.



TD3. ábra: Városhálózat (külső és belső városi gyűrű)

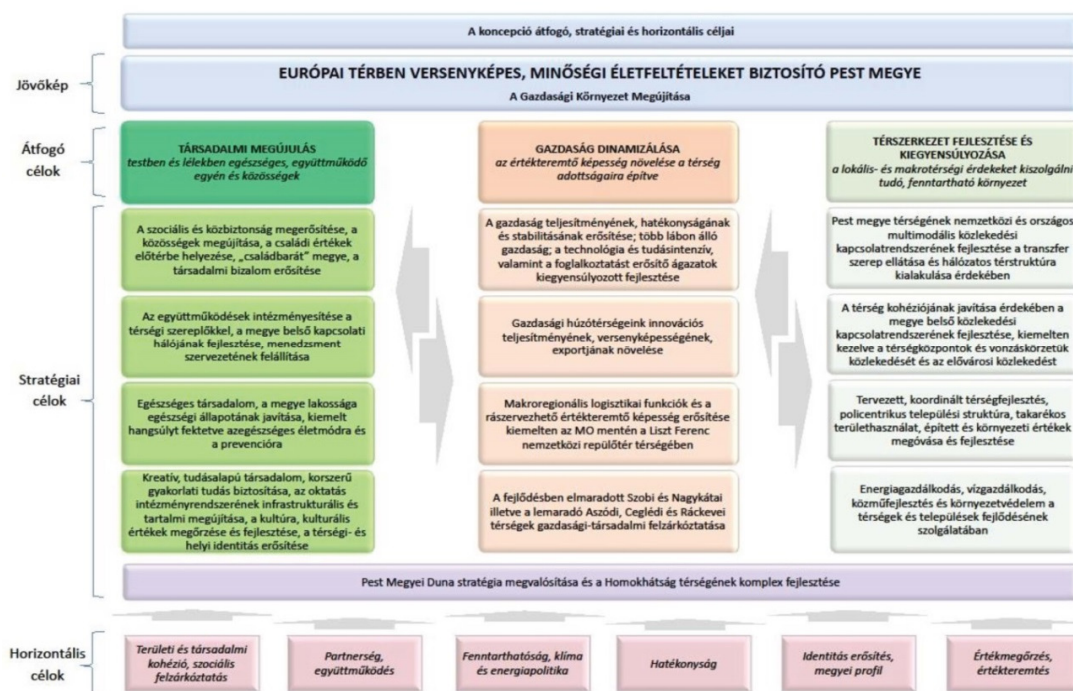
Forrás: OFTK

## I.2.2. Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PMTFK)

Pest Megye Területfejlesztési Konceptiójának átfogó célkitűzései:

Társadalmi megújulás – testben és lélekben egészséges, önmaga sorsáért felelős egyén, együttműködés a közösségek, valamint az egyén és közösségek között

- Gazdaság dinamizálása; az értéktérítő képesség növelése a térség adottságaira építve
- Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása; a lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet



TD4. ábra: A koncepció célrendszere, átfogó, startégiai és horizontális céljai

Forrás: PMTFK

A célrendszer struktúrájának felépítése során három nagy átfogó célt határoz meg a koncepció, melyeken belül ágazati és területi stratégiai célok kerültek kitűzésre. A stratégiai célok teremtik meg a Programalkotás fázisának gerincét. A horizontális célok olyan jellegű kitűzések, melyeknek jellegüknél fogva szükséges valamennyi stratégiai célt áthatniuk, hatásuk nem korlátozódhat egyetlen szegmensre sem önállóan.

Speciális stratégiai cél a Pest Megyei Duna Stratégia megvalósítása és a Homokhátság térségének komplex fejlesztése. A célkitűzés teljesítéséhez mindhárom átfogó célban rögzített kitűzésekből használni kell elemeket.

Pest megye fejlesztésének horizontális céljai:

A területi- és az ágazati stratégiai célok mellett a koncepció meghatároz néhány olyan horizontális célt is, amelyek folyamatos szem előtt tartása, és a bennük megfogalmazott célkitűzések megvalósítására történő folyamatos „odafigyelés” elengedhetetlenül szükséges.

Ezek a horizontális célok olyan értékválasztásbeli-, gazdasági-, környezeti- és szemléletbeli szempontokat jelenítenek meg, amelyeket a megye fejlesztéspolitikájában, a programozásban és majd a megvalósítások során is következetesen érvényre kell juttatni:

- Területi kohézió
- Társadalmi kohézió, szociális felzárkóztatás
- Fenntarthatóság, klíma és energiapolitika
- Partnerség, együttműködés
- A térségi identitás és Pest megye profiljának erősítése
- Hatékonyság
- Értékmegőrzés, értékteremtés

Pest megye fejlesztésének stratégiai céljai:

Átfogó cél: társadalmi megújulás testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek

- A szociális és közbiztonság megerősítése, a közösségek megújítása, a családi értékek előtérbe helyezése, „családbarát” megye, a társadalmi bizalom erősítése.
- Az együttműködések intézményesítése a térségi szereplőkkel, a megye belső intézményfejlesztése, menedzsment szervezetének felállítása.
- Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra
- Kreatív, tudáslapú társadalom, korszerű gyakorlati tudás biztosítása, az oktatás intézményrendszerének infrastrukturális és tartalmi megújítása, a kultúra, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése, a térségi és helyi identitás erősítése

Átfogó cél: térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása a lokális- és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet

- Pest megye térségének nemzetközi és országos multimodális közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése a transzfer szerep ellátása és hálózatos térstruktúra kialakulása érdekében
- A térség kohéziójának javítása érdekében a megye belső közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése, kiemelten kezelve a térségközpontok és vonzáskörzetük közlekedését és az elővárosi közlekedést
- Tervezett, koordinált térségfejlesztés, policentrikus települési struktúra, takarékos területhasználat, az épített és a környezet értékeinek megóvása és fejlesztése
- Energiagazdálkodás, vízgazdálkodás, közműfejlesztés és környezetvédelem a térségek és települések fejlődésének szolgálatában

Budaörs Város fejlett és kiemelkedő infrastrukturális-, természeti-, környezeti adottságokkal rendelkező település, mely számos esetben már jelenleg is szorosan kapcsolódik a Pest megye területfejlesztési koncepciójához, melynek agglomerációs fókuszú céljain keresztül további kapcsolódási lehetőségek kínálkoznak. A megye kettősségét az is mutatja, hogy míg az agglomerációban a további koordinálatlan



szuburbanizációt, a kapacitásproblémák elmélyülését szükséges megakadályozni, addig az agglomeráción túl a szükséges felújítások elmaradása okoz problémát.

E témakörben Budaörs kapcsolódik a megyei koncepció „Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása a lokális- és makrotérégi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet” átfogó céljához.

A lakásállomány állapota és a lakáskörülmények fejlesztése Pest megyében:

A megye sajátos beépítési formájává váltak a szuburbanizáció intenzív időszakában elterjedt lakópark típusú lakóterületek. Ezek közé tartoznak a meglévő beépítésekhez nem szervesen kapcsolódó, önálló településrészekben kijelölt új lakóterületek, de a sűrű, társasházi típusú új beépítések is. Sok esetben környezeti konfliktusokat és intézmény ellátottsági problémákat generálnak ezek a típusú fejlesztések, mivel a többletnépesség szükséges műszaki infrastruktúrával való ellátása nem, vagy csak késve épül ki, a befogadó települések közigazgatási szervei pedig nem képesek az ugrásszerűen megnövekedett ellátási és férőhely igények kielégítésére. Ezekkel a típusú problémákkal leginkább a megye frekvenciált agglomerációs településeiben találkozni. Budaörs vonatkozásában kiemelten jelentkezik ez a probléma, így a folyamatosan növekvő lakosság infrastrukturális igényeinek kielégítése folyamatosan meg-megújuló feladat.

Budaörs fentiekén túl jelentősen kapcsolódik a Pest megyei területfejlesztési koncepció „Gazdaság dinamizálása” átfogó céljához, a Város kiemelkedő gazdasági aktivitásának köszönhetően.

A többtényezős vizsgálatokon alapuló mérések szerint Pest megye vállalkozói övezete, és különösen a Budaörsi kistérség (fejlesztési központ) élenjár a tudás generálásában és fogyasztásban – köszönhetően az általános társadalmi és gazdasági teljesítménynek, valamint a tudás intenzív termelő és szolgáltató tevékenységek jelenlétének.

Cél, hogy javuljon a Pest megye térségében élő emberek számára a metropolisz- térség és azon belül a helyi gazdaság jelentette perspektíva, a munkával elérhető jövedelem és a szociális biztonság; a kereslet-kínálat összhangját, és a munka- erő piaci változásokra gyorsan, rugalmasan reagáló foglalkoztatási környezet alakuljon ki, új munkahelyek teremtésével bővüljön a foglalkoztatás és csökkenjen a munkanélküliség.

Cél, hogy a metropolisztér nemzetközi csomóponti szerepének növekedése – a térség jelentős újjászervezése – jelentősen megújítsa a munkaerőpiacot; megalapozza a lehetőségét a munkahelyteremtésnek és a sokszínűbb foglalkoztatási lehetőségeknek, a munkajövedelmek fenntartható növekedésének, és különösen a társadalmi mobilitást, a kohéziót erősítő munkaerőpiacnak.

A foglalkoztatás bővítéséhez kapcsolódó megyei operatív célok között kiemelkedő és Budaörs szempontjából is lehetséges kapcsolódási pont az „M1-technológiai övezet”: a Tata, Tatabánya, Oroszlány metropolisztérség és az Érdtől a Budaörsi kistérségig – Zsámbék tengelyre szerveződő innovációs pólustérség összekapcsolása.

A Pest megyei területfejlesztési koncepció kiemelten számol Budaörssel, sőt kiemeli, miszerint „a Budaörsi kistérség vállalkozássűrűsége a legmagasabb az egész országban”. Az átlag feletti vállalkozássűrűségű kistérségek mindegyike a fővárosi agglomerációhoz tartozik. várostérségenkénti tervezés esetében szintén számol központként a várossal.

Városok és térségük együtt tervezése, a várostérségi tervezés meghonosítása Pest megyében:

Az OFTK tervezetének megfogalmazása szerint a jövőben a várostérségek (a közigazgatási határokhoz kevésbé ragaszkodó), a valós gazdasági és társadalmi kapcsolatokat érvényre juttató „funkcionális várostérségek” válnak a magyar területfejlesztési gyakorlat alapegységeivé. Pest megye fejlesztésének célja e vonatkozásban a fenntartható várostérségi fejlődés biztosítása a megye minden térségében.

A megyei központrendszer Budaörsöt és Zsámbékot emeli ki, előbbi térségi, utóbbit kistérségi és agglomerációs központként és Budaörsöt több szempontból is átlagon felüli, kiemelkedő szerepkörrel

jellemzi (pl.: „Budaörs a megyei üzleti turizmus egyik főszereplője”; „Budaörs és térségében Pest megye legjobb pozícióban lévő települései találhatók jelentős aktív korú népességgel”; „Pest megye funkcionális központjai: Budaörs”; „Budaörs, Érd, Pilisvörösvár, Szentendre térségére a sokoldalú erős hálózatos kapcsolatok jellemzőek” stb.).

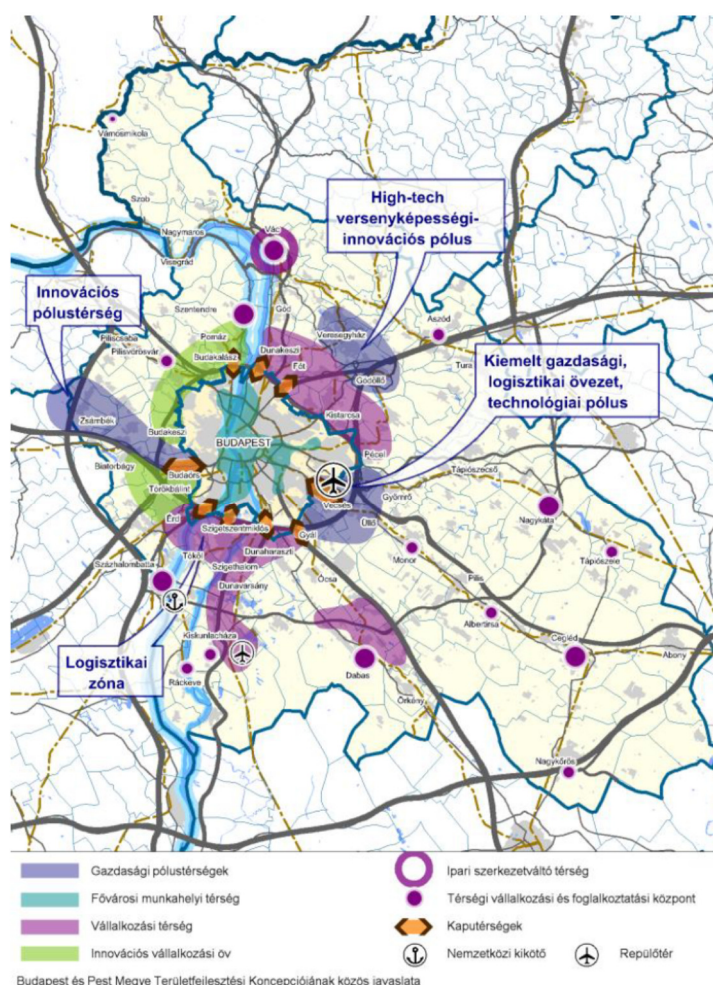
A többletanyag vizsgálatokon alapuló mérések szerint Pest megye vállalkozói övezete, és különösen a Budaörsi kistérség (fejlesztési központ) élenjár a tudás generálásában és fogyasztásában – köszönhetően az általános társadalmi és gazdasági teljesítménynek, valamint a tudásintenzív termelő és szolgáltató tevékenységek jelenlétének.

Pest megye központjai:

- térségi központok: Budaörs, Dabas, Nagykáta, Monor, Ráckeve-(Kiskunlacháza),
- kistérségi és agglomerációs központok: Aszód, Gyál, Dunakeszi- Fót, Nagykőrös, Pilisvörösvár, Szigetszentmiklós, Veresegyház, Zsámbék.

Pest megye együtt tervezendő várostérségei közé sorolja Budaörsöt, mint „Budaörs várostérsége (keleti irányban a szomszédos budapesti kerületekkel összehangolva)”.

Pest Megyei Területfejlesztési Konceptióban több pólustérség is ki lett jelölve az alábbi térképen ábrázoltak szerint, melyek élenjárnak a bizonyos szegmensek terén.



- Logisztikai zóna: Érd, Százhalombatta, Szigetszentmiklós, Gyál, Dunakeszi, Fót, Kistarcsa, Dabas,
- Kiemelt gazdasági-logisztikai zóna: Vecsés, Gyömrő, Üllő, Pécel,
- High-tech versenyképességi-innovációs pólus: Veresegyháza, Gödöllő
- Innovációs zóna: Budaörs, Zsámbék, Budakeszi Budakalász.

TD5. ábra: Pest Megyei Területfejlesztési Konceptióban pólustérségek

### 1.2.3. Pest Megyei Területfejlesztési Program (2014-2020)

Pest Megyei Területfejlesztési Programját 29/2014. (08.22.) PMÖ határozatával fogadta el Pest Megye Önkormányzatnak Közgyűlése.

A célrendszer struktúrájának felépítése során az alábbi három nagy átfogó cél határozza meg a dokumentum:

- i. Gazdaság dinamizálása (Az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira építve);
- ii. Társadalmi megújulás (Testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek);
- iii. Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása (A lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgáló tudó, fenntartható környezet);

Figyelembe véve fenti célrendszert, törekedve az európai uniós tematikus célkitűzésekhez és a hazai operatív programokhoz (elsősorban a VEKOP-hoz) való illeszkedésre, nyolc fő beavatkozási területet lett azonosítva az alábbiak szerint:

- I. Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása – [I. Prioritás];
- II. Pest megye fejlődésben lemaradó térségeinek komplex fejlesztése (CLLD) – [II. Prioritás];
- III. Közlekedésfejlesztés Pest megye nemzetközi, regionális és térségi kapcsolatainak javítása érdekében –[III. Prioritás];
- IV. Települési infrastruktúrafejlesztés az élhetőbb, fenntarthatóbb lakókörnyezetért –[IV. Prioritás];
- V. Fenntartható hatékonyan működő, a klímaváltozáshoz alkalmazkodó épített és természeti környezet kialakítása –[V. Prioritás];
- VI. Társadalmi innováció-, megújulás-, a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység elleni küzdelem –[VI. Prioritás];
- VII. Testben és lélekben egészséges Pest megye –[VII. Prioritás];
- VIII. Integrált Területi Beruházások Pest megyében –[VIII. Prioritás];

A gazdaság fejlesztési prioritást lett a sor élére állítva, hiszen az uniós források jelentős része is ezt a célt szolgálja (a GINOP, a TOP és a VEKOP teljes keretét erre szánja Magyarország), valamint ez az a terület, ahol gyors, határozott és jól fókuszált cselekvésre van szükség Pest megyében is (a válság első három évében megyénkben csökkent a GDP termelés a legnagyobb mértékben). Itt is fontos kiemelni ugyanakkor, hogy hosszú távú gazdasági eredményeket nem lehet elérni sem gyökeres társadalmi megújulás, sem az alapvető infrastrukturális háttér (elsősorban a közlekedési hálózatok) átgondolt, tervszerű fejlesztése nélkül. Míg előbbi terén sok esetben nem is feltétlenül a források nagysága a meghatározó, sok esetben elegendő a szemléletváltozás, a folyamatok, rendszerek újragondolása és reformja, addig az infrastrukturális hálózatok fejlesztése rendkívül költségigényes.

Felmérve a megye fejlesztési igényeit, összevetve azokat a következő hét évben várhatóan rendelkezésre álló forrásokkal, a legnagyobb szakadék a közlekedési hálózatok terén mutatkozik. Pusztán a települési út és egyéb közcélú infrastruktúrafejlesztési igények például meghaladják az egész Közép-magyarországi Régió számára rendelkezésre álló forrásokat. Ráadásul a fejlett régió részeként éppen ezekre a területekre lehet majd a legkevesebb forrást allokálni a tematikus célkitűzések megkövetelése miatt.

Bár a területfejlesztési programban minden, a megye szerves fejlődése szempontjából fontos és valós igényekre, lehetőségekre támaszkodó programot nevesíteni, nyilvánvaló, hogy azok között belső prioritási sorrendet is fel kellett állítani, figyelembe véve a rendelkezésre álló források szűkösségét. Ezt a célt is szolgálja a VEKOP-hoz és az ágazati operatív programokhoz illeszkedő kulcsprojektek (programok) nevesítése. Ezen a területen még nyilvánvalóan további egyeztetésre van szükség a következő időszak tervezési folyamata során, hogy a ténylegesen finanszírozható programok és projektek listái összeálljanak.

Az igények és a lehetőségek közötti szakadék miatt azonban azt is kimondható: Pest megyében, pusztán a VEKOP-ban jelenleg rendelkezésre álló források elégtelenek a megye kiegyensúlyozott gazdasági-társadalmi fejlődésének megalapozásához, ezeket a forrásokat a lehetőségek függvényében ki kell egészíteni egyéb, a hazai költségvetésből származó eszközökkel, illetve a kormányzatnak, a megyei- és települési önkormányzatoknak is mindent meg kell tenniük egy aktív gazdaságfejlesztési politika keretében a privát források eddigénél hatékonyabb bevonása érdekében.

## I.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

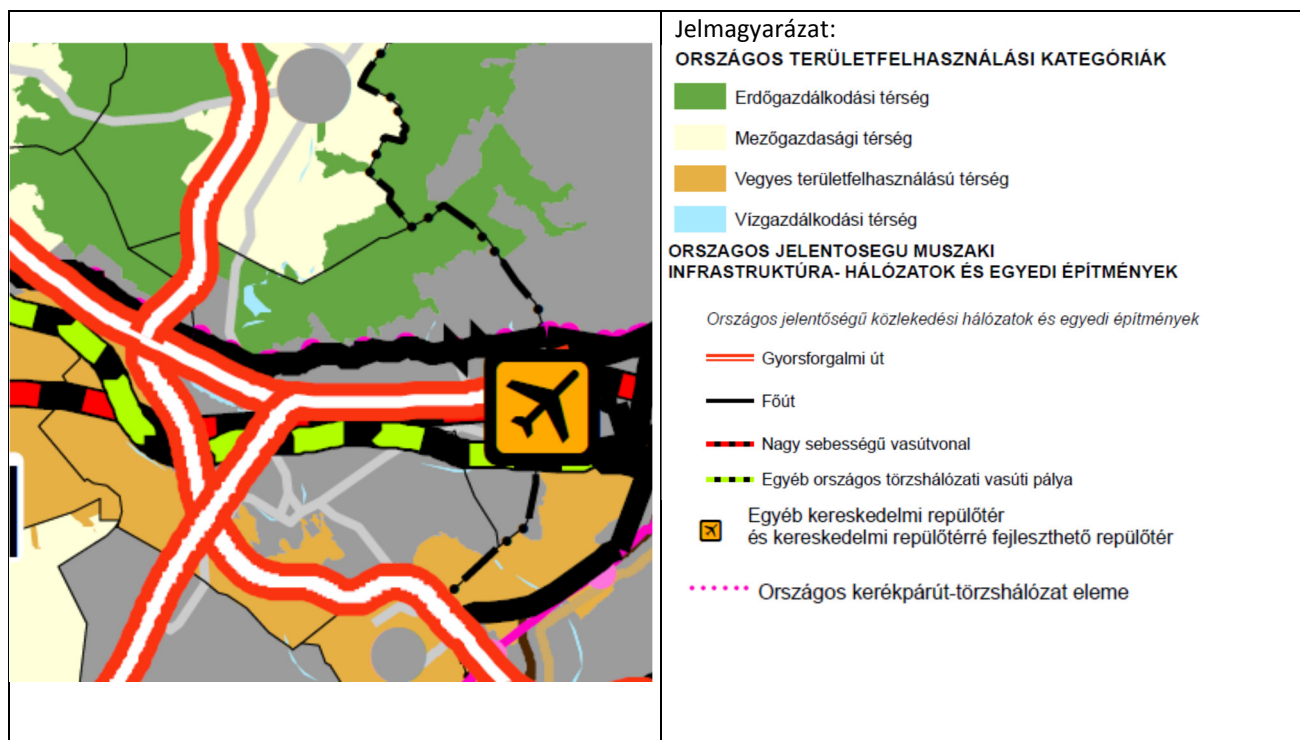
### Budaörsöt érintő területrendezési tervek:

- az Országos Területrendezési Terv (OTrT),
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

Az OTrT előírásait Budaörs területén alapvetően a BATrT értelmezi, pontosítja tovább. Jelenleg azonban a 2014-es OTrT és a - még az új OTrT alapján nem módosított - BATrT között átmenetileg eltérés van. a Budapesti Agglomeráció és Pest megye területrendezési tervének a módosított OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT 31/B. §-ában megfogalmazott átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OTrT előírásainak alkalmazásával kell kijelölni. Bár ezek az előírások első sorban a településrendezési eszközökre vonatkoznak, azonban ezeket részben az ITS készítésekor is érdemes figyelembe venni, hogy a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott területi érintettséggel bíró elhatározások, szándékok a településrendezési eszközök készítésekor ne lehetetlenülhessenek el. Emiatt a 2014-es OTrT és a BATrT vonatkozó részeit is ismertetjük.

### I.3.1. Országos Területrendezési Terv – OTrT



TD6. ábra: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata  
Forrás: [http://gis.teir.hu/rendezes\\_otrt\\_tr\\_2013/](http://gis.teir.hu/rendezes_otrt_tr_2013/)



Az OTrT Budaörs területét érintő szerkezeti elemei a következők:

- A település területének a települési térségen kívüli legnagyobb része a erdőgazdálkodási, kisebb része a vízgazdálkodási térségbe tartozik.
- Az M1-M7 bevezető gyorsforgalmi út
- A Budapest-Hegyeshalom nyomvonalú 1.sz. főút
- 1-es számú Budapest — Hegyeshalom villamosított vasúti fővonal
- A Budapestet keletről kerülő M0 gyorsforgalmi út
- Az 1.sz. főút mentén országos kerékpárút-törzshálózat eleme

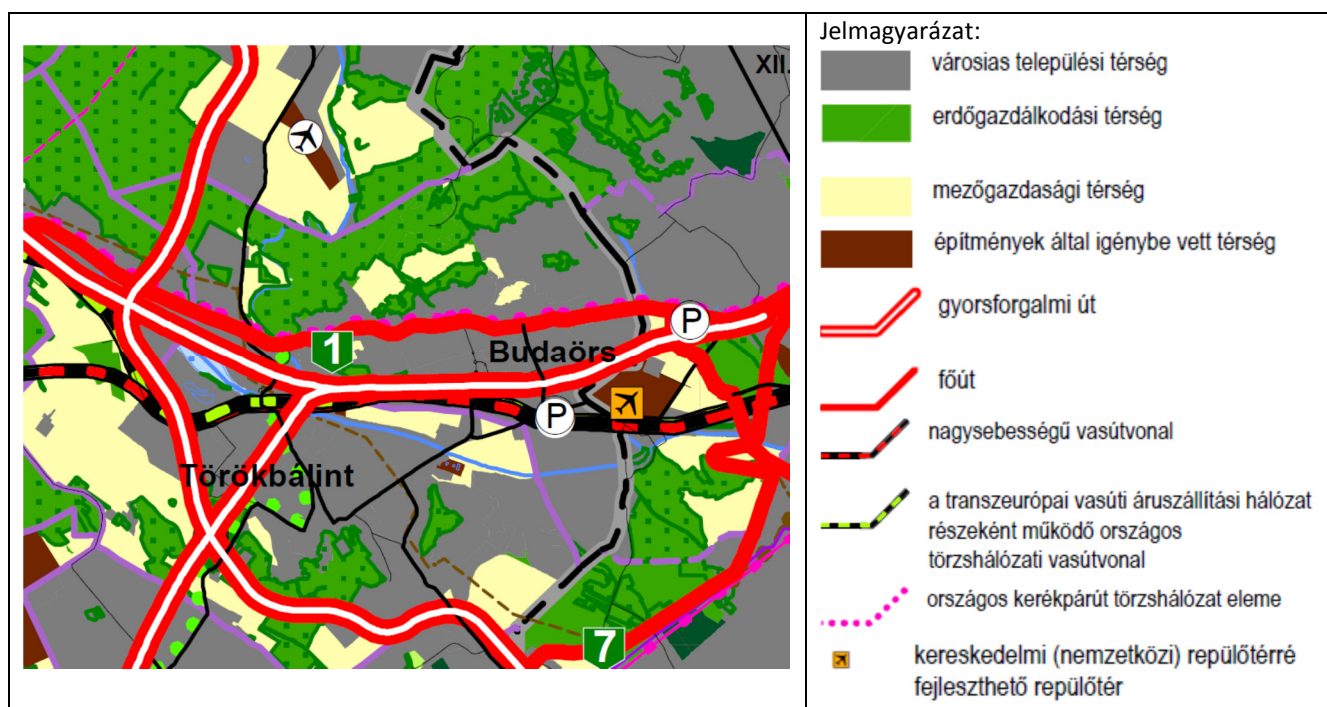
Az OTrT Budaörs területét is érintő övezetei\*:

- Országos ökológiai hálózat övezete,
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
- Világörökségi és Világörökségi várományos terület övezete,
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete,

\* A következő fejezetben az érintett övezeti tervlapok be lesznek illesztve.

### 1.3.2. Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve – (BATrT)

A BATrT alapvető célkitűzése, hogy a budapesti metropolisz-térség harmonikus együttműködésben, nemzetközi gazdasági, kereskedelmi-pénzügyi és kulturális-idegenforgalmi szerepköre révén versenyképes nagyváros, a közép-európai térség meghatározó, a kelet-közép európai térség vezető szervezőközpontja, a Kárpát-medence gazdasági centruma legyen. Budapest térségének információmenedzselési és gazdaság szervezési funkciói révén Nyugat-Európa számára a Balkán és részben Kelet-Európa térségének legfontosabb gazdasági kapujává kell válnia, páneurópai összefüggésben központi funkciókat hordozva. Ehhez elengedhetetlen, hogy nemzetközi téren is vonzóbb várossá váljon, lakóinak is élhetőbb városi környezetet biztosítson. Szintén fontos, hogy szűkebb, kárpát-medencei és országos vonzáskörzetében a fejlődést terjesztani tudó szerves kapcsolatrendszere révén képes legyen megosztani a növekedés bizonyos erőforrásait és egyes nagyvárosi terheket az ország többi részével.



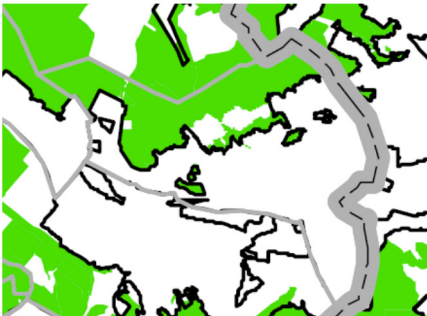
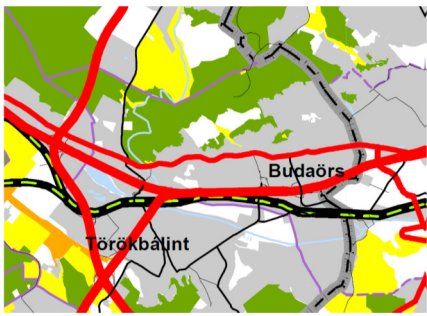
TD7. ábra: BATrT kivonata  
Forrás: BATrT


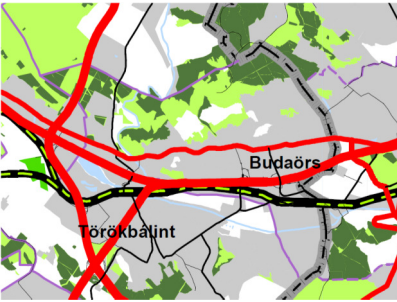

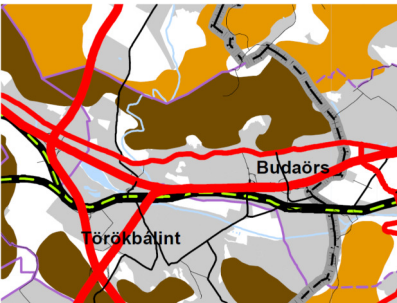

A kiemelt térségi területrendezési terv - a készítésére vonatkozó tartalmi követelményeket rögzítő 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet előírásaival összhangban - térségi területfelhasználási kategóriákat alkalmaz. A településszerkezeti terv OTÉK szerinti kategóriáit összevontan, a megfelelő kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák részeként tartalmazza a BATrT. Budaörs hatályos településszerkezeti tervében meghatározott valamennyi - meglévő és tervezett - beépítésre szánt terület a települési térség részeként épült be a BATrT szerkezeti tervébe.

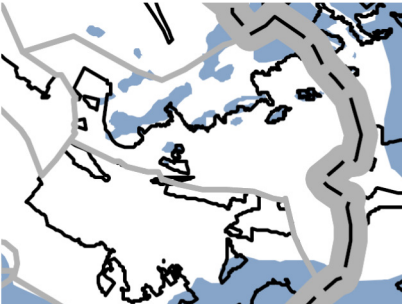
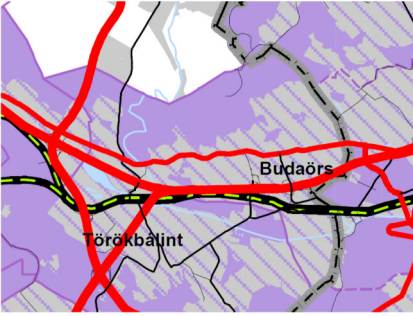
Budaörs közlekedési (mind közúti, mind kötöttpályás) hálózat szempontjából kiemelkedő adottságokkal rendelkezik, és a közlekedési hálózat tervezett fejlesztései szintén érintik Budaörs közigazgatási területét az alábbiak szerint:

- meglévő közúti elemek:
  - o M1-M7 Autópálya bevezető szakasza;
  - o 1.sz. főút;
- meglévő kötöttpályás közlekedési elemek:
  - o Budapest-Hegyeshalom-Bécs gyorsforgalmi vasútvonal;
- tervezett közúti elemek:
  - o térségű jelentőségű P+R parkoló (ezen elem felülvizsgálata szükséges a településszerkezeti terv esetleges módosítása során)
  - o M0 gyorsforgalmi út
- tervezett kötöttpályás elemek:
  - o gyorsforgalmi vasútvonal budaörsi szakaszának fejlesztése;

A konkrét BATrT betartandó szabályok ismertetését megelőzően kiemeljük, hogy az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény számos kiemelt térségi övezeti kategóriát megszüntetett, így a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál ezeket már nem kell alkalmazni.

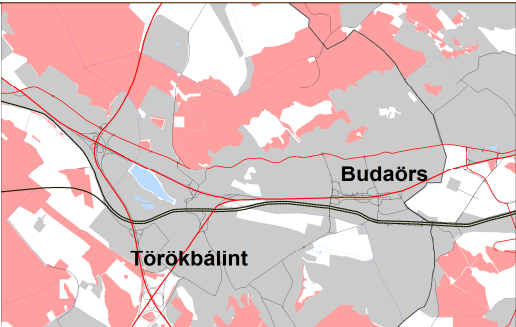
Országos Területrendezési Terv (OTrT)	Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve – (BATrT) (Az OTrT által megszüntetett övezetek kihagyásával)	Az övezetre vonatkozó előírások
<p><b>Országos ökológiai hálózat övezete</b> (OTrT 3/1 sz. melléklet)</p> <p>13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> 	<p><b>Ökológiai hálózat övezete</b> (3.1. sz. térképmelléklet)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Magterület</li> <li>• Ökofolyosó</li> <li>• Pufferterület</li> </ul> 	<p>Az ökológiai hálózat övezete mentén, beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az ökológiai hálózat övezete azért kerül kijelölésre, hogy a természetes és természet közeli élőhelyeket, és azok kapcsolatait védje az urbanizációs hatásoktól. Törekedni kell arra, hogy az ökológiai folyosók területén a természetes és természet közeli élőhelyek folyamatos rendszert alkossanak.</p>

Országos Területrendezési Terv (OTrT)	Budapesti Agglomeráció területrendezési Terve – (BATrT) <i>(Az OTrT által megszüntetett övezetek kihagyásával)</i>	Az övezetre vonatkozó előírások
<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b> (OTrT 3/4 sz. melléklet)</p> 	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete és Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</b></p> 	<p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p>
<p><b>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</b> (OTrT 3/5 sz. melléklet) 2015. január 1-től hatályos</p> 	<p><b>Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</b> Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p> 	<p>Az övezetbe tartozó település település-szerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapján szolgáló táj-képi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.</p>
<p><b>Világörökségi és Világörökségi- várományos terület övezete</b> (OTrT 3/6 sz. melléklet)</p> 		<p>Jelenleg az OTrT Budaörs közigazgatási területét Világörökségi-várományos terület övezetébe sorolja. Az OTrT az alábbiakat határozza meg az övezetre vonatkozólag: A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p>

<p><b>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</b> (OTrT 3/7 sz. melléklet)</p> 		<p>Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.</p>
	<p><b>Földtani veszélyforrás területének övezete</b></p> 	<p>Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető, valamint a magas természetes háttérsugárzással, az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és a vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak.</p>

TD1. táblázat: OTrT és BATrT övezeti tervlapjai

A BATrT korlátozó övezeteinek Budaörsöt érintő lehatárolása:

	<p>A település területét érintő különböző korlátozó övezetek és a hozzájuk kapcsolódó előírások meghatározzák, hogy a közigazgatási területen belül hol esik korlátozás alá az új beépítésre szánt területek kijelölése a településrendezési tervekben. Ez ugyan az ITS-t közvetlenül nem érinti, de a fejlesztési elképzelések térbeli meghatározásánál mindenképpen figyelembe érdemes venni.</p>
---	---

TD8. ábra: A BATrT korlátozó övezeteinek Budakeszt érintő lehatárolása

30.	Budaörs	városias települési térség	1493,72	63,34
31.		erdőgazdálkodási térség	718,25	30,46
32.		mezőgazdasági térség	146,25	6,20

TD2. táblázat: BATrT területi mérlege

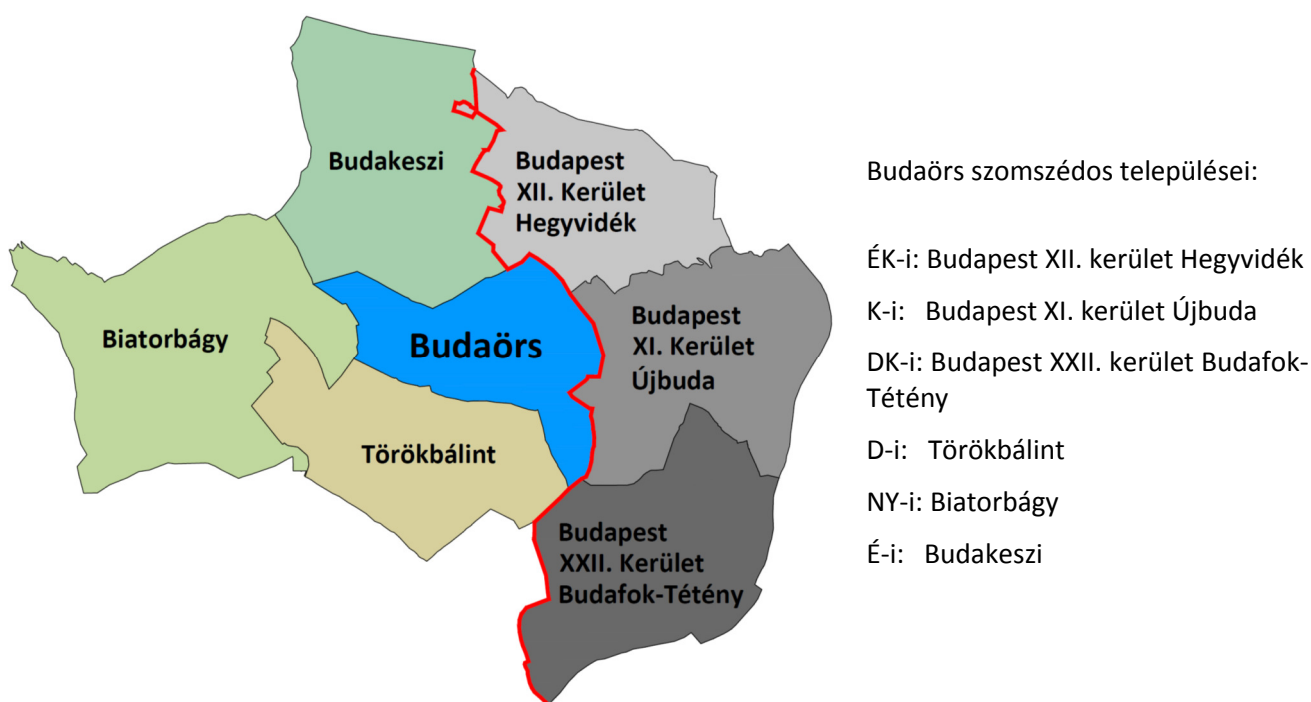


## I.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉS- SZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Budaörsszel határos budapesti kerületek, települések: Budapest XI. kerület Újbuda, XII. kerület Hegyvidék és XXII. kerület Budafok-Tétény; Törökbálint, Biatorbágy, Budakeszi.

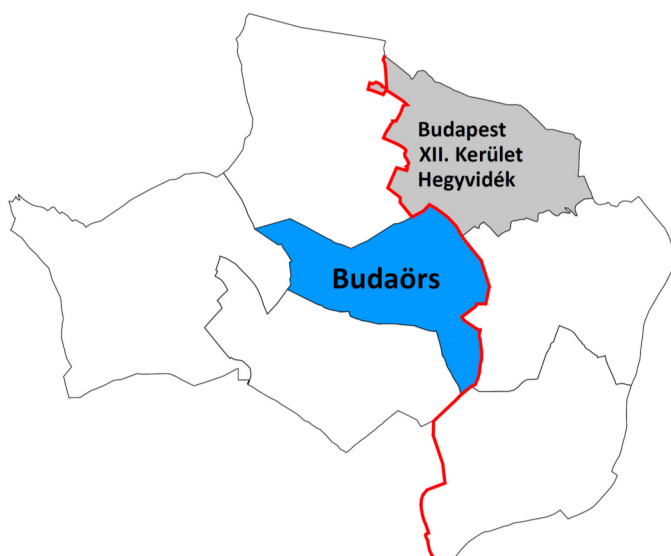
Budaörs Városvezetése és az Önkormányzat Hivatala mindig kiemelt figyelmet fordított a szomszédos településekkel való jó viszony ápolására, így a közigazgatási határokon átvívelő fejlesztések mindig szoros együttműködésben valósultak meg, vagy vannak folyamatban azok előkészítései. Ennek keretében elmúlt 20 évben számos közös fejlesztés valósult meg.

A szomszédos települések településfejlesztési és településrendezési dokumentumok kidolgozásában mindig aktívan részt vett a Budaörs Város Önkormányzata, hogy megteremtse az összhangot a tervezett fejlesztések és a tervi dokumentumok között.



TD9. ábra: Budaörs szomszédos települései

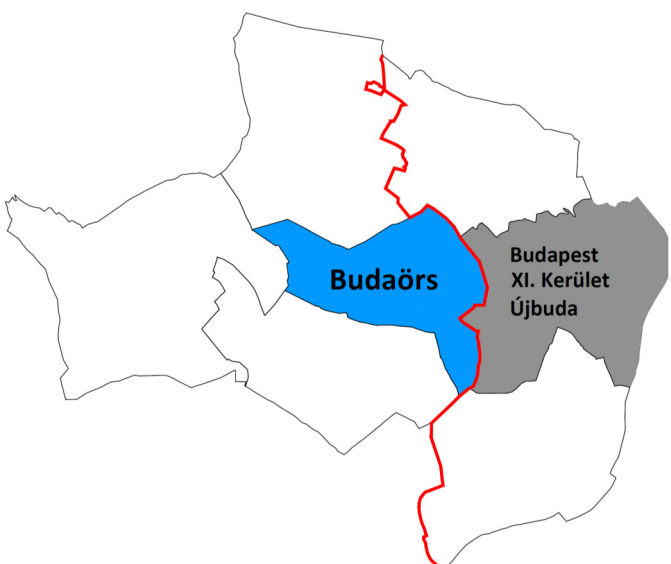
Budaörs közigazgatási területével határos települések rendezési terveinek fejlesztési megállapításai:



#### Budapest XII. kerület Hegyvidék

- Településfejlesztési Konceptió 185/2015. (IX.24.) Ökt.sz. határozattal jóváhagyott;
- Hegyvidéki Önkormányzat Integrált Településfejlesztési Stratégiája 186/2015. (IX.24.) Ökt.sz. határozattal jóváhagyott;
- KVSZ 14/2005.(VIII.10.) Ö.r. jóváhagyott => felülvizsgálata folyamatban;

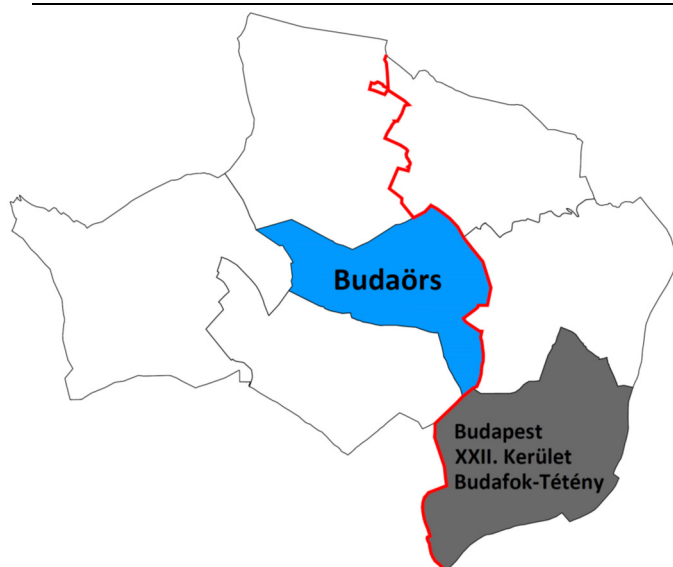
XII. kerület Budaörsöt észak-keletről határolja. A területére vonatkozó TSZT-nek nincs a Budaörs fejlesztését befolyásoló eleme. A két terület leginkább erdőterülettel, kisebb részben frankhegyi hétvégiházás üdülőterülettel csatlakozik. Hamarosan megkezdődik a nemzetgazdasági szempontból kiemelt fejlesztés a Normafa Park történelmi sportterület területére szóló KSZT készítése.



#### Budapest XI. kerület Újbuda

- Számos KVSZ van hatályba XI. kerületben a Budaörsszel határos közigazgatási határ mentén.
- 192/2015. (IX. 17.) számú határozattal elfogadott ITS

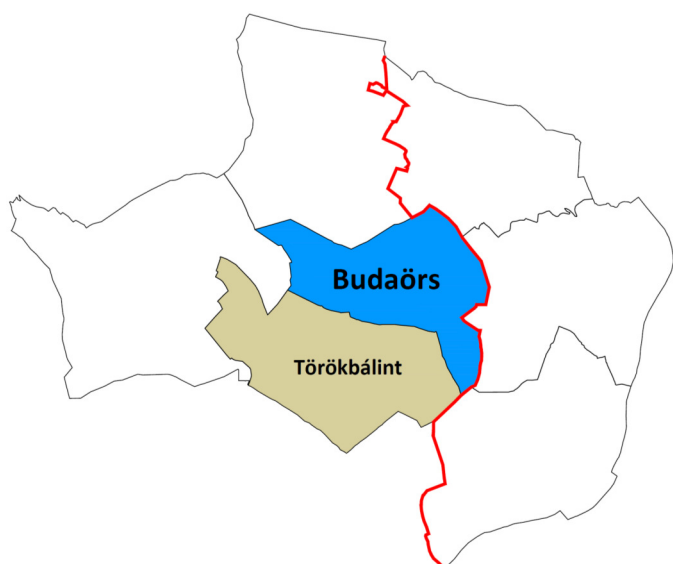
Az agglomerációs Budaörs legfontosabb kötődési elemei a Fővároshoz Budapesthez az Újbuda XI. kerület közigazgatási határ mentén realizálható, ahol számos településhatáron átívelő közlekedési- (pl.: M1-M7 gyorsforgalmi út bevezető szakasza, országos kerékpárút, gyorsforgalmi vasút) és közmű hálózati elem-, valamint közigazgatási határ menti beépítésre szánt (jellemzően lakó és gazdasági) területek találhatók. Ezen elemek üzemeltetése és fenntartása valamint a tervezett fejlesztések összehangolása szinte mindennapi feladatként jelentkezik. A jelenlegi többszintes fővárosi és kerületi tervezési hierarchiarendszer dokumentumai jelenleg nincsenek teljes mértékben összhangban Budaörs város kitűzött fejlesztési elképzeléseivel (legfontosabb példaként említendő ki a Budaörsi Szervízút Egér úti csomópontig történő továbbvezetése, mely jelenleg Budapest Településszerkezeti tervében jelenik meg mint „településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút”, Újbuda fejlesztési és rendezési dokumentumokban nem jelenik meg mint tervezett fejlesztés), ezért a készülő dokumentumok során kiemelt figyelmet kell fordítani a fejlesztési elképzelések összehangolására (pl.: Alsó- és Felsőhatár utak fejlesztései; 1.sz főút Alsó és Felsőhatár út csomópontjában körforgalom létesítése; Kamaraerdei út, Torockó utca csomópont tervezett körforgalom stb.).



#### Budapest XXII. kerület Budafok-Tétény

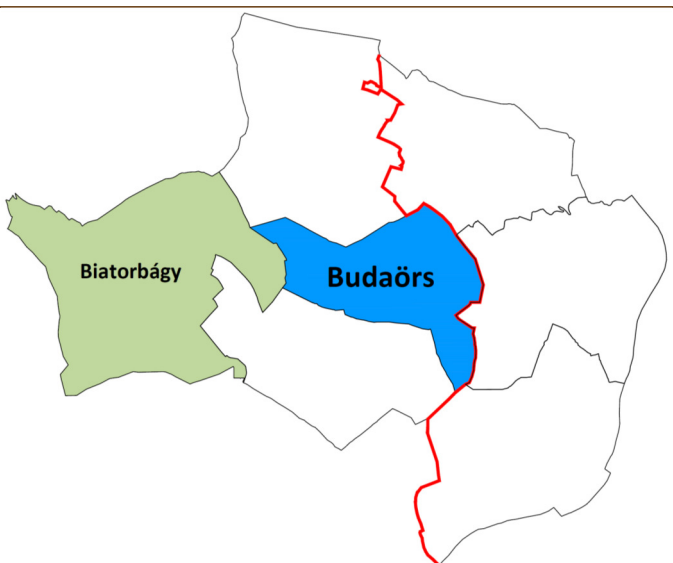
- 12/2010 (VI.30.) - a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról

A kerület erdőterülettel csatlakozik Budaörs közigazgatási határához. A két település között közvetlen kapcsolat nincsen településrendezés vonatkozásában, viszont a XI. kerületen áthaladó hosszúréti patak a XXII. kerületi szakasza lakóterületeken halad keresztül, ahol egy intenzív esőzés után jelentős problémát okoz a patak kapacitáshiánya, melynek közvetett hatása Budaörs szinte egész területét érinti, mivel Budaörs csapadékvizeinek befogadója a Hosszúréti patak, így a településrendezési eszközökben speciális előírásokat szükséges előírni (pl.: új beépítésnél késleltetett csapadékvíz elvezetés).



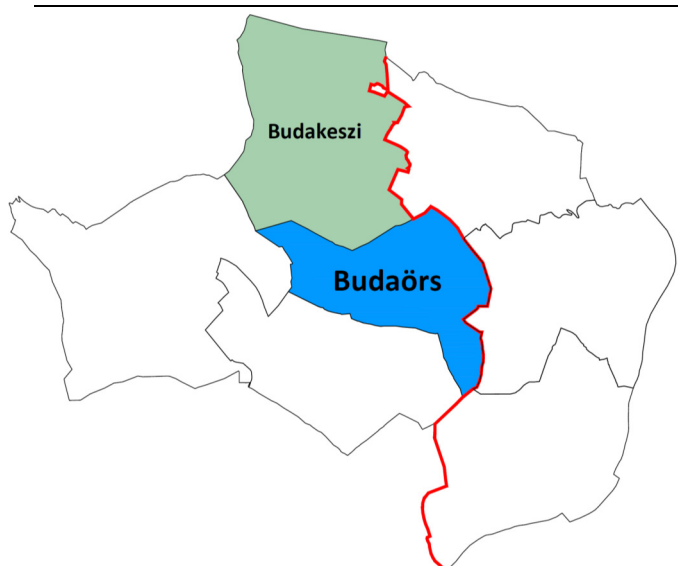
#### Törökbálint

A két Város kiterjedt területen kapcsolódik egymáshoz. A települések közigazgatási határai mentén jelentős ipari-, gazdasági-, lakó és közlekedési (pl.: M1 gyorsforgalmi út) területek találhatóak, Törökbálint területén található a Budaörsi temető, melynek bővítési lehetőségét már biztosítja a törökbálinti TSZT. Budaörs „Szilvás”, jelenleg különleges területfelhasználási egységbe sorolt területének fejlesztése közép-hosszútávon tervezett ütemezetten, mely terület feltárása a közigazgatási határ mentén tervezett gyűjtőúton tervezett. Szintén a két város TSZT-ében lett ábrázolva egy ÉD-i irányú tervezett gyűjtőút, mely a budaörsi Baross utcára kötne ki az M1-M7 autópálya felett létesítendő felüljárón át. A Hosszúréti-patak a mindkét településen áthalad, melynek kezelése és a patakba való csapadékvizek bevezetései kiemelten kezelendő feladat. A két Város közigazgatási határmódosításának folyamatát kezdte meg 2015 évben folyamán, mely során területcseré történne.



#### Biatorbágy

A két település nagyterjedésű erdő-, gazdasági- és iparterületekkel kapcsolódnak egymáshoz. Az országos jelentőségű közlekedés hálózati elemek (M1 gyorsforgalmi út és az 1.sz. Főút) és a közigazgatási határokon átnyúló gazdasági területeken kiépített úthálózat biztosítják az átjárhatóságot a két Város között. A M0-ás körgyűrű tervezett nyomvonala mindkét Város településrendezési eszközeiben megjelenik, viszont a nyomvonal még nem tekinthető véglegesnek, az változhat az egyeztetések során. A településrendezési eszközök - a szoros együttműködésnek köszönhetően - összhangban vannak a települések fejlesztési elképzeléseivel.



#### Budakeszi

A két Város jelentős kiterjedésű erdőterületekkel tervezett gazdasági területekkel csatlakozik egymáshoz, valamint a közigazgatási határ mentén található az új Budakeszi szennyvíztisztító telep is. Az agglomeráció ÉD-i közlekedés úthálózati eleme a 8102 sz. főút (mely mentén kerékpárút építése tervezett) biztosítja a térség és a két Város közvetlen. A két város jövőjét is jelentősen meghatározó, befolyásoló tervezett beruházás az M0-es körgyűrű szakaszának megépítése, melynek nyomvonalát tartalmazzák a hatályos TSZT-k, de azok nyomvonalai még változhatnak az előkészítő munkálatok során.

TD10. ábra: Budaörs szomszédos településeinek településrendezési eszközeinek vizsgálata

## I.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### I.5.1. Budaörs Város Településfejlesztési Konceptiója

Budaörs Város Településfejlesztési Konceptiója a 110/2002. (V. 28.) ÖKT sz. önkormányzati határozattal lett elfogadva. A hatályos fejlesztési koncepció egy megalapozott és reális jövőképet határozott meg számos konkrét fejlesztést meghatározva a Város számára. A dokumentum szinte mindegyik eleme nyomon követhető és mára már megvalósultak, vagy megvalósításuk folyamatban van, de fellelhető még aktuális és felülvizsgálandó elemek is. A dokumentum az elmúlt 15 év során minden településrendezési és fejlesztési dokumentum kidolgozásának alapjául szolgált, de a magasabb szintű jogszabályok és a térszerkezeti-térszerveződési igényrendszer változásai miatt szükségessé vált annak komplex felülvizsgálata.

A hatályos dokumentum 27 db fejlesztési terület vonatkozásában határozott meg hosszútávon megvalósítandó fejlesztési irányelveket.

A hatályos településfejlesztési koncepció az alábbiakban megfogalmazottakkal foglalta össze a területfejlesztési célokat:

*„A településfejlesztés olyan állandó feladat, amelyet kis lépésekben sok konfliktus megoldása árán mégis rendkívül hosszútávon értelmezve kell végezni. Ezért az önkormányzat Képviselő-testületének és apparátusának tisztában kell lennie a célokkal és napi munkájában állandóan szem előtt kell tartania ezt.*

***Az eddigi, gazdaságilag sikeres településfejlesztést az extenzív, elsősorban új területek bevonására irányuló törekvésekkel sikerült megvalósítani.***

***A jövő az intenzív fejlődés, mely a különböző területfelhasználási egységek fenntartható, korlátozott fejlesztését kell előíranyozza: az új területek építési célra való bevonásának korlátozása, a létesítendő új beruházások telepítése esetében a környezetvédelmi követelmények érvényesítése, a már beépített területek korszerűsítése.***

A különböző szakági célok röviden összefoglalva:

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- közigazgatási határ vizsgálata, pontosítása,
- kereskedelmi-szolgáltató, ill. ipari gazdasági területfelhasználás céljára további területek bevonásának korlátozása (döntés esetén 22. sz. fejlesztési terület kivétel),



- kereskedelmi-szolgáltató, ill. ipari gazdasági területfelhasználású ingatlanok lakóterületektől való izolálása,
- zöldfelületek méretének, számának növelése, színvonalának emelése,
- a még nem beépített gazdasági területek esetében a zöldfelületek növelése, burkolt felületek csökkentése érdekében bonusz-rendszer kidolgozása, felállítása,
- a stratégiaileg fontos területek megvásárlása,
- központi telkek esetében az elővásárlási jog gyakorlása,
- részletes rehabilitációs, beépítési tervek elkészíttetése,
- városi közösségi tér helykijelölése, kialakítása,
- a tömbrehabilitáció elősegítése építési közösségek létrehozásával, támogatási rendszerek, pályázatok kidolgozásával,
- sport- és rekreációs zöldfelületi intézmények megvalósítása,
- a szociális lakásépítés megvalósítása.

#### INFRASTRUKTÚRA

- a belterületi közmű- és útfejlesztések támogatásának preferálása a külterületi zártkerti területekkel szemben,
- a szennyvízcsatorna-hálózat fejlesztése,
- felszíni vízrendezés,
- a város közlekedési rendszerének kidolgozása,
- az 1-es út tehermentesítésének, rekonstrukciójának végrehajtása,
- kerékpárút rendszer kiépítése,
- helyi tömegközlekedés létrehozása,
- turizmusfejlesztés.

#### KÖRNYEZETVÉDELEM

Az elfogadott Környezetvédelmi Konceptió programpontjainak végrehajtása.

#### GAZDASÁG:

A magántulajdonosi beruházások megvalósulása esetén az abból befolyó iparüzési adóbevételeket az eddigi ilyen célra fordított anyagi erőforráson felül is az elkövetkezendő években általánosságban a településfejlesztésre, környezetvédelemre kell fordítani a fenti összefoglalásban szereplő témák preferálásával.”

### 1.5.2. Budaörs Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája (2009)

A korábban – 2007-2013 közötti időszakban – készült Integrált Városfejlesztési Stratégiák számára az akkor hatályos országos és térségi fejlesztési dokumentumok határozták meg a tervezés kereteit. Ezek:

- az akkor hatályos Országos Fejlesztéspolitikai Konceptióról és az Országos Területfejlesztési Konceptióról (OTK) szóló országgyűlési határozatokban,
- valamint az Új Magyarország Fejlesztési Tervben megjelenített országos fejlesztési célrendszer,
- az OTK által a versenyképes budapesti metropolisz térség területére vonatkozó részcélok,
- a Budaörsi Kistérség területfejlesztési koncepciója,
- a Közép-magyarországi Operatív Program 2007-2013,
- a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005 (2011)

Az ajánlott tervezési módszertan vonatkozásában az NGM Területfejlesztési és Építésügyi Szakállamtitkárság által 2007-ben kiadott városrehabilitációs kiadvány volt az irányt mutató. (Városrehabilitáció 2007-2013-ban – Kézikönyv a városok számára)

A vonatkozó jogszabályokban előírt államigazgatási eljárást és a széleskörű társadalmi egyeztetés lezárásaként Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 320/2009.(X.29.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyta Budaörs Város Integrált Városfejlesztési Stratégiáját. A dokumentum az alábbi célokat tűzte ki a Város fejlődési tendenciájának iránymutatásul:

*Budaörs jövőképe, hogy a minőségi szolgáltatások városává váljon és intenzív identitásépítési programjának segítségével némiképp módosítsa a róla kialakított egysíkú „bevásárlóváros” megítélését. Ezen jövőkép elérését szolgálják az életminőség-javítással összefüggésben megvalósítandó intézményhálózat-fejlesztési és identitásépítési célok, valamint az ezekhez szükséges infrastrukturális beruházások (közlekedés, közmű). Kiemelten kezelendő cél, hogy mindezen fejlesztések fenntartható és környezetkímélő módon valósuljanak meg.*

**Hosszú távú jövőkép:**

Budaörs legyen a minőségi szolgáltatások városa; jövőjét a magas hozzáadott értéket termelő vállalkozásokra alapozza

**Középtávú tematikus célok:**

Életminőség-javítás  
Infrastruktúra-fejlesztés  
Intenzív gazdaságfejlesztés

**Rövid távú célok:**

- A. Zöldfelületi, sport- és rekreációs fejlesztések
- B. Intézményhálózat fejlesztése
- C. Történelmi városközpont fejlesztése
- D. Identitásépítés
- E. Tudás- és technológia-intenzív vállalkozások letelepítése
- F. Városi idegenforgalom fejlesztése
- G. Közlekedésfejlesztés
- H. A tömegközlekedés fejlesztése
- I. Infrastruktúra fejlesztés
- J. Környezetvédelem és energiagazdálkodás

Az egyes városrészek sajátos adottságaiknak valamint fejlődési lehetőségeinek és korlátainak megfelelően vesznek részt a város egészére vonatkozó célok elérése érdekében megvalósuló fejlesztésekben. Az egyes városrészi fejlesztések és a városi célok összefüggését az alábbi ábra szemlélteti:

# BUDAÖRS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

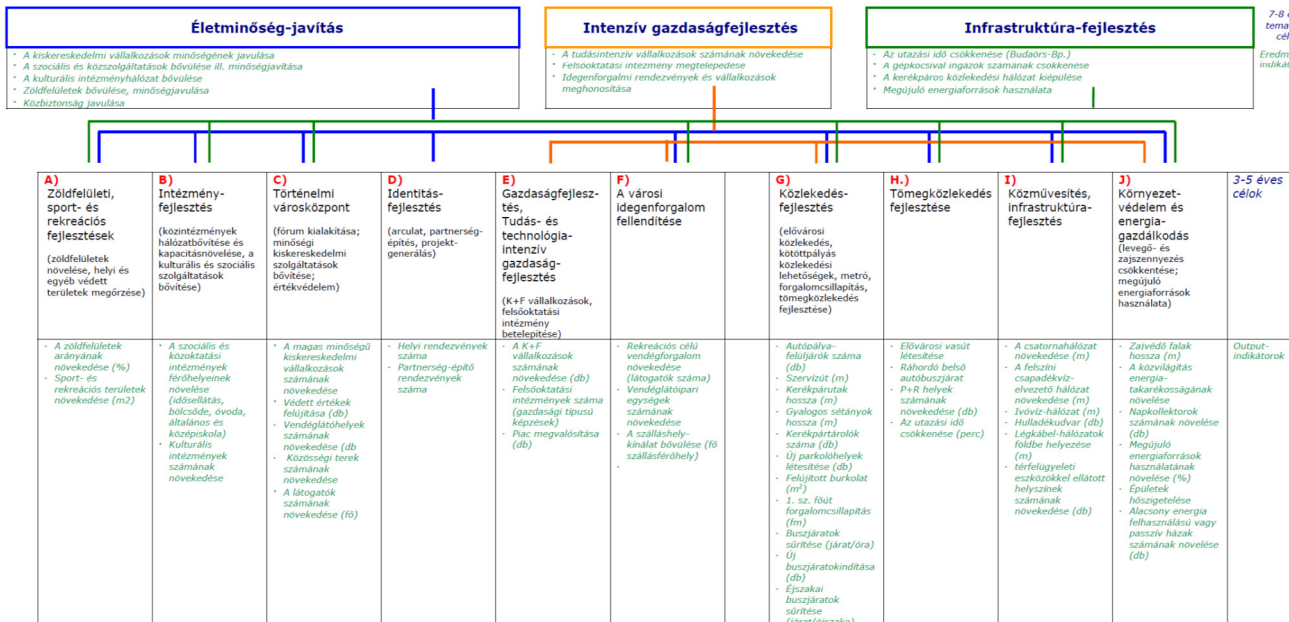
## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

BUDAÖRS IVS



### Célhierarchia rendszer

<b>BUDAÖRS</b> a minőségi szolgáltatások városa; jövőjét a magas hozzáadott értéket termelő vállalkozásokra alapozza	15-20 év  Hátér- indikátorok
--	---------------------------------------



BUDAÖRS IVS



### Városrészi célok

A) F) G) H)	A) D) F) G) H) I) J)	A) B) E) G) H) I)	A) G) I) J)	A) F) J)	D) G) H) I) J)	B) C) D) F) G) J)	A) B) D) G) H) I) J)	E) G) H) I) J)	A) E) F) G) H) I) J)	A) B) E) G) H) I) J)
1. Nyugati Ipari Gazdasági terület	2. Hegyvidékek (Törökugrártó, Csikidű, Új-hegy, Ödvar-hegy)	3. Intézményi városközpont és lakótelep	4. Szállások	5. Hegyvidéki erdőterületek	6. Frankhegy	7. Történelmi belváros	8. Kertvárosias lakóterület és új alközpont	9. Autópálya és vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek	10. Szilvás	11. Kamaraserdő
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Autópálya Hídepítő AT</li> <li>Körforgalom kialakítása</li> <li>Szervizút beiktatása</li> <li>Kötőpályás tömegközlekedés (elővárosi vasút) + ráhardó hálózat</li> <li>Kerékpárút</li> <li>P+R</li> <li>Jelenleg üres magán ingatlanok gazd. hasznosítása</li> <li>Rekreációs fejlesztések</li> <li>OMSZ légimentő bázis létesítése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. Törökugrártó AT</li> <li>Természetközeli rekreációs fejlesztések: tanösvény, bányaterület és savanyító hasznosítása</li> <li>Idegenforgalmi és vendéglátóipari egységek betelepítése</li> <li>Közösségi terek kialakítása</li> <li>Zöldterület-fejl.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3. Lakótelep-rehabilitáció folytatása</li> <li>További ipar-fejlesztések (K+F)</li> <li>Intenzív sport- és szabadidős fejl.</li> <li>Közülatási és egyéb intézményi fejlesztések</li> <li>Kerékpárút</li> <li>Teniszcentrum bővítése</li> <li>További lakásfejlesztések</li> <li>Közösségi tér-fejlesztések</li> <li>Elővárosi vasútra ráhardó hálózat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3. Alsószállás AT</li> <li>Üdülőterület-előkészítési mintaprojekt</li> <li>Alap-infra + előközművesítés</li> <li>Felzárkóztatás</li> <li>Vízvezetés</li> <li>Kerékpárút</li> <li>Futópálya</li> <li>Utépítések</li> <li>Meglévő zöldfelületek védelme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Természetközeli rekreációs fejlesztések (tanösvény, futópálya)</li> <li>Idegenforgalmi fejlesztések (vadaskert, lovasturizmus)</li> <li>Az erdőterületek megőrzése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4. Frankhegy AT</li> <li>Alap-közművek</li> <li>Csapadékvíz-elvezetés</li> <li>Vízmosók rendezése</li> <li>Utépítés</li> <li>Kerékpárút</li> <li>A tömegközlekedési hálózat bővítése</li> <li>Közösségi alközpont szervezése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Templom tér AT</li> <li>Közösségi tér fejlesztése</li> <li>Körző kialakítása</li> <li>Magas minőségű kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari szolgáltatások</li> <li>Kulturális intézményhálózat bővítése</li> <li>Művészeti központ létrehozása</li> <li>Parkolóhelyek kialakítása</li> <li>A közlekedési intézmények fejlesztése</li> <li>1. sz. főút forgalomcsillapítási lehetőségei</li> <li>6. Kö-hegy AT</li> <li>Idegenforgalmi célú fejlesztések (szálláshelyek, vendéglátó egységek, kiskereskedelem)</li> <li>Infrastrukturális fejlesztések</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7. Budaörsi Városliget AT</li> <li>Tömegközlekedési hálózat fejlesztése</li> <li>Kerékpárút</li> <li>7. Budaörsi Városliget AT</li> <li>Zöldterületi, rekreációs fejlesztések</li> <li>Közösségi terek kialakítása</li> <li>Közülatási intézmény-fejlesztés: új óvoda és általános iskola</li> <li>Helyi tömegközlekedés fejlesztése: belső buszjárat az új iskolaig, uszodához</li> <li>Szervizút</li> <li>Gyalogos felújítás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8. Vasútállomás és környéke AT</li> <li>Kötőpályás tömegközlekedés fejl. és ráhardó hálózat</li> <li>P+R a vasútállomás mellett</li> <li>8. Vasútállomás és környéke AT</li> <li>Kötőpályás tömegközlekedés fejl. és ráhardó hálózat</li> <li>P+R a vasútállomás mellett</li> <li>8. Vasútállomás és környéke AT</li> <li>Kötőpályás tömegközlekedés fejl. és ráhardó hálózat</li> <li>P+R a vasútállomás mellett</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>9. Szilvás AT</li> <li>Buszvégállomás, átszállási kapcsolatok, új vasútállomás, P+R</li> <li>Sport u-i felújítás (Törökbalinttal közösen)</li> <li>Kötőpályás tömegközlekedés fejl.</li> <li>Gyalogos és közúti autópálya-felújítás</li> <li>Csomópont-fejlesztés (Törökbalinttal közösen)</li> <li>Zajvédő fal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10. Kamaraserdő AT</li> <li>Előközművesítés a lakóterület-fejlesztés területén (Tétény-fennsík)</li> <li>A Budaörsi (tömeg)közlekedési kapcsolatok javítása</li> <li>Kerékpárút</li> <li>Rekreációs célú fejlesztések a Hosszúréti-patak mentén</li> <li>Közülatási intézmény-fejlesztés</li> <li>Szociális fejlesztés (örögek otthona)</li> <li>K+F együttműködés a Corvinus Egyetemmel</li> </ul>

A táblázatban az egyes városrészek alatt szereplő projektek felsorolása a következő logika alapján történt: Legfelül a városrészt általánosan érintő, átfogó projektek kerültek nevesítésre, az egyes akcióterületek megnevezése alatt pedig az ahhoz kapcsolódó fejlesztések, amelyek alapján történt az akcióterület indikativ kijelölése.

\* az városrészen és az akcióterületen megvalósuló fejlesztések esetében figyelembe veendő szempont (intézmény, épített környezet, közúti fejlesztés)

TD11. ábra: Budaörsi IVS célrendszere

## Budaörs Város Integrált Városfejlesztési Stratégiájának értékelése

A korábban készült városfejlesztési dokumentumok is megállapították, hogy a városok kiemelt fejlesztéspolitikai megjelenítését e városoknak a térségük versenyképessége meghatározásában játszott kulcsszerepe indokolja. Budaörs IVS helyzetértékelése is rögzíti a város mikrotérségi központi pozícióját, a 2009-ben készült stratégiában azonban még nem kapott kellő hangsúlyt a térségi szerep erősítése. A városok fejlesztésénél korábban is kiemelt szempont volt a társadalmi- gazdasági- környezeti értelemben vett fenntarthatóság érvényesítése, amely a várospolitikában integrált megközelítést igényelt. Elismert tény volt, hogy a városok hozzájárulása a gazdasági növekedéshez a fejlesztési pólusok együttműködő városhálózati rendszerében érvényesül a leginkább. Budaörs IVS-e elsősorban az egyes városrészekben azonosított akcióterületek fejlesztésére koncentrált.

A stratégia megvalósulását az egyes akcióterületeken a következő táblázat tartalmazza.

Megvalósult?	További szándék?
„I” igen	„V” változatlanul fenntartva
„N” nem	„M” módosítás szükséges a tartalomban
„R” részben	„T” törlendő

### 1. Autópálya Hídépítő AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
Szervizút bekötése	N	V
Kötött pályás tömegközlekedés (metró)	N	M (a budakeszivel való kötöttpályás összeköttetés projektje el lett vetve, Budaörs hatályos TSZT-je azonban szerepel a hosszútávú fejlesztésként a metró meghosszabbítása a Tópark projektig)
P+R parkoló kialakítása	N	T
Csíki-pihenőkert rekreációs fejlesztése	R	V
Rekreációs fejlesztések az LM Magyarország telkein	N	M (a terület fejlesztési elképzeléseinek koncepcionális felülvizsgálata jelenleg folyamatban van)
Körforgalom kialakítása	N	V
Jelenleg üres magán ingatlanok gazdasági hasznosítása	N	V

### 2. Törökugrató AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
A tanösvény kialakítása a sziklacsúcsig I. ütem (körpanorámás kilátópont)	I	V (Hiány Zoona)
A bányagödör balesetmentesítése	R	V
A bányagödör idegenforgalmi / ismeretterjesztési célú hasznosítása	N	V

(Hiányzoona projekt)

Mohakert projekt (Mohakert, Vendéglátóegységek kialakítása, Törökugrató u. rendezése)	N	V
Tanösvény II. ütem a Mohakertig	I	T
Tanösvény III. ütem az erdő felé	I	T

### 3. Alsószállás AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
Futópálya kialakítása	N	V
Kerékpárút (csatlakozva a megépítendő városi hálózathoz)	N	V
Közterületté történő átsorolások út és csapadékvíz elvezetés céljára	R	V
Felszíni csapadékvíz elvezetési rendszer kiépítése	R	V
Szabályozási terv elkészítése a kapcsolódó alpinfrastruktúra kiépítésének és a megfelelő telekstruktúra és úthálózat szabályozásának megalapozására	I	T
Közterület céljára szükséges területszerzés	R	V
Árkok, vízmósások rekultivációja	N	V
Területleadások a közterület-fejlesztések céljára	R	V
Zöldterület-fejlesztés: fasorok telepítése	R	V
Közművesítés	N	V
Útépítés	N	V

### 4. Frankhegy AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
Kerékpárút	N	V
Intézményfejlesztés	N	T
Tömegközlekedési rendszerbe való bekapcsolódás biztosítása	N	V
Teljes közművesítés	N	V
Útépítések	N	V
Útszabályozás	N	V
Zöldterületi fejlesztések (Csalit u. – Cserebogár u.: területrendezés, játszótér)	I	T

## 5. Templom tér AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
Esze Tamás utcai Általános Iskola oktatási intézmény fejlesztése	R	V (az elmúlt időszakban elkészültek az engedélyezési tervek)
Templom tér – közösségi tér létrehozása	N	M (a Templom tér és környékére készült egy részletes közterület rendezési terv, mely új alapokra helyezte a fejlesztéseket, mely koncepcionális elemek beépültek a BHÉSZ módosításaként 4/2016. (II.26.) önk. rendelettel jóváhagyott Szabályozási Tervbe)
Templom téri piac létrehozása, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények kialakítása	N	M (a projektelem újragondolása szükséges a korábban leírt közterület rendezési terv és a Zichy major fejlesztésének tükrében)
Ebner György Korzó kialakítás, térfalak létrehozása és gyógyszertár felújítás	N	V (a gyógyszertár épületének felújítására készült engedélyezési terv)
Zichy Korzó kialakítás és funkcióbővítés	N	M (a „korzó projektelem” el lett vetve a Templomtéri Akcióterületi terv pályázattól való elállás után)
Zichy Major Művészeti Központ kialakítása	R	M (2015 év során újrazekzdődött a Zichy-major épületegyüttes fejlesztési koncepciójának újragondolása és az engedélyezési terv elkészítése)
Posta funkcióváltása	R	M (2014 évben az Önkormányzat tulajdonba vette a régi posta épületét, elkészítette az épület részletes felmérését és közösségi funkció kialakítására koncepcionális javaslatok készültek, de az épület hosszú távon való hasznosítása nem eldöntött)

## 6. Kő-hegy AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
Borospincék idegenforgalmi hasznosítása	R	V
Infrastrukturális fejlesztések: Gravitációs rendszerű szennyvízcsatorna	R	V
Útépitések, lépcsők kialakítása	R	V
Játszótér kialakítása (Budakeszi u. – Máriavölgyi u. találkozósa)	I	T
Gyalogút rendszer kiépítése – „borkultúra tanösvény”	N	V
idegenforgalmi marketing	N	V



## 7. Budaörsi Városliget AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
Közüktatási intézmény-fejlesztés (új, 150 férőhelyes óvoda – Hársfa u.)	N	M (10 éves fejlesztési időtávban nem szerepel)
Helyi tömegközlekedés fejlesztése: belső buszjárat az új iskolához és az uszodához; ill. a tervezett kötőtpályás rendszerre (metró) ráhordó hálózat – a meglévő hálózat nyomvonalának, és menetrendjének módosításával	I	T
A szervízút bekötése az Egér útig (XI. ker.) – nem az AT területén, de annak megközelítéséhez is kötődően	N	V
Gyalogos felüljáró építése a Tesco és a Solaris területe között	N	M (közúti felüljáró megépítését tartalmazza a hatályos TSZT)
2 ha zöldterületi fejlesztés (csónakázó helye) – Városliget	N	V
Park és csónakázó tó kialakítása	N	V
VIZÉP telek – lakásépítési fejlesztés	N	M (konferencia turizmus)

## 8. Vasútállomás és környéke AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
Az épület kiszolgáló funkcióinak bővítése és minőségjavítása	N	V
A vasútállomás épületének felújítása	N	V
P+R parkoló megépítése	N	V
A ráhordó tömegközlekedési hálózat fejlesztése (belső buszjárat járatainak sűrítése; menetidejének módosítása)	R	V
Az állomás gyalogos és kerékpáros elérhetőségének fejlesztése is (B+R, Bike and Ride)	N	V
Gyalogos aluljáró	N	V

## 9. Szilvás AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
P+R parkoló kiépítése (75 férőhely)	N	M (a Szilvás területének végleges hasznosítási változata még nem eldöntött, a területen Intermodális csomópont kialakítására készült megvalósíthatósági tanulmány)
Sport u-i felüljáró bővítése és terület biztosítás	N	M (a megvalósíthatósági tanulmány a közlekedéshálózati kapacitásokat megvizsgálta a tervezett fejlesztések

		tükrében és új körforgalmi csomópont kialakítására tesz javaslatot a Sport utcai felüljáró déli oldalára, melyet a hatályos TSZT is tartalmaz)
Gyalogos és közúti autópálya-felüljáró	N	M (a megvalósíthatósági tanulmány a közlekedéshálózati kapacitásokat megvizsgálta a tervezett fejlesztések tükrében és új közúti felüljáró kialakítására tesz javaslatot Baross utcai bekötéssel, melyet a hatályos TSZT is tartalmaz)
Csomópont-fejlesztés	N	M (a megvalósíthatósági tanulmány a közlekedéshálózati kapacitásokat megvizsgálta a tervezett fejlesztések tükrében)
Kerékpárút kiépítése	N	M (új koncepcionális elképzelésekhez igazodva újragondolandó)
Zajvédő fal	N	V
Kötőtpályás tömegközlekedés fejlesztése - vasút állomás	N	M (a Szilvás területének végleges hasznosítási változata még nem eldöntött, a területen Intermodális csomópont kialakítására készült megvalósíthatósági tanulmány)
Felszíni vízelvezetés megoldása (autópálya alatti átvágással, a Hosszúréti-patakba való bekötéssel)	N	V
Termálvíz hasznosítása	N	T
Sport- és rekreációs fejlesztések (pl.: termálfürdő, jégcsarnok, wellness)	N	M (egyéb funkció is elképzelhető pl.: intermodális csomópont, ipari park stb.)

## 10. Kamaraerdő AT

Projekt neve	Megvalósult?	További szándék?
Elő-közművesítés a Tétényi fennsíkon a lakóterület fejlesztés területén, és párologtató medence kialakítása	N	M (párologtató medence törlése)
Közműfejlesztés a dél-budai regionális hálózatokhoz csatlakozva	N	V
A Kamaraerdei út csapadékvíz csatornájának kiépítése	R (a fejlesztés 2/3-ad részben megvalósult)	V
Zöldfelületi fejlesztés a Hosszúréti-patak mentén (park, kutyafuttató, alternatív közvilágítás)	I	T
Közüktatási intézményfejlesztés	N	V
Szociális intézményfejlesztés (öregok otthona) bővítése	R	V (jelentős előrelépés történt az idősek otthona bővítésével kapcsolatban, a telekalakítás és az engedélyezési tervek elkészítése megtörtént)
A „Hacienda” melletti rész rekreációs célú	R	M (elkészültek a terület hasznosításának

hasznosítása	dokumentációi és megépült a műfüves foci pálya)	
Kerékpárút kiépítése	N	V
Hulladékudvar kialakítása	N	M

TD3. táblázat: IVS megvalósulása

### I.5.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Budaörs Város Önkormányzata és a fejlesztésben érdekelt gazdasági szereplők, vállalkozások között jelenleg az alábbi hatályos településfejlesztési ill. településrendezési szerződések vannak:

#### 1. „Solaris projekt”

tárgy:	Budaörs M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület infrastruktúrájának fejlesztése
szerződő felek:	Budaörs Város Önkormányzata – Urbana Real Estate Ingatlanfejlesztési és Hasznosítási Kft.
szerződéskötés dátuma:	2007. január
készültség foka:	99% (a Beruházó megvalósította a közel 1 milliárd forint értékben vállalt fejlesztéseket, viszont a szerződés alapján nem lettek átadva a megvalósított közterületi elemek az Önkormányzat tulajdonába, kezelésébe).

#### 2. Auchan

tárgy:	Auchan Magyarország területén terület és településrendezési feladatok ellátása
szerződő felek:	Budaörs Város Önkormányzata – Auchan Magyarország Kft.
szerződéskötés dátuma:	2014. augusztus

#### 3. Alsószállás

tárgy:	Budaörs Alsószállás – Településfejlesztési szerződés
szerződő felek:	Budaörs Város Önkormányzata – Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület
szerződéskötés dátuma:	2008.
készültség foka:	80%

## I.6. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

### I.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Az alábbi településrendezési eszközök vannak jelenleg hatályban Budaörs Város közigazgatási területére vonatkozólag:

1. **Településszerkezeti terv** 267/2014.(IX.24.) sz. ÖKT határozatával elfogadva (továbbiakban: TSZT);
2. **Helyi Építési Szabályzatok, Szabályozási tervek:**
  - BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelettel módosított 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: BHÉSZ);
  - Merengő utca és környékére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terve, többször módosított 44/2000. (XII.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyva (továbbiakban: FHÉSZ);

Budaörs közigazgatási területén jelenleg a „Szilvás” (Budaörs DNY-i Törökbálinttal határos részén található cca. 37ha-os terület, mely a TSZT-n különleges területfelhasználási egységbe van sorolva) településrészre nem készült, így jelenleg nincs arra a területre hatályos Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv.

3. **Folyamatban lévő Településrendezési eszközök:**
  - BHÉSZ eseti módosítása, várható hatálybalépése 2016 II. félévére;
  - BHÉSZ módosítása Budaörs, Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt terület vonatkozásában;
  - FHÉSZ komplex felülvizsgálata;

A készülő településrendezési eszközök készítésének időszakára elrendelt **változtatási tilalmakról** szóló rendeletek:

- Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 25/2015. (IX. 25.) önkormányzati rendelet;
- Budaörs, Frankhegy területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 32/2015. (XI.05.) önkormányzati rendelet;

A hatályos településrendezési eszközök közül az FHÉSZ felülvizsgálatának szükséges megtörténnie 2018. december 31-ig, a 2014. november 01-én hatályba lépett BHÉSZ már összhangban van a magasabb szintű jogszabályokkal, így annak komplex felülvizsgálata jelenleg nem szükségszerű, viszont a HÉSZ egyes részeinek pontosítása, vagy részterületek módosításai elképzelhetők rövid-középtávon (pl.: Kőhegy, LM Magyarország területére, Szilvás+ ö98 hrsz. "Háromszög telek", Auchan területe, 7187 hrsz-ú ingatlan és környéke).

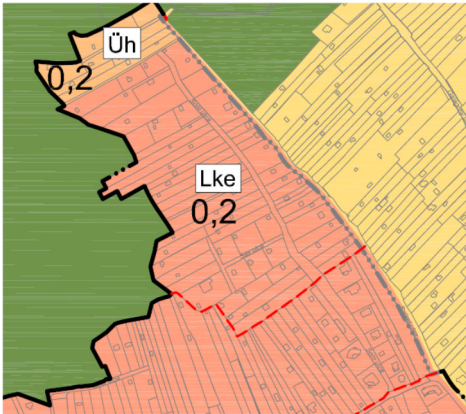
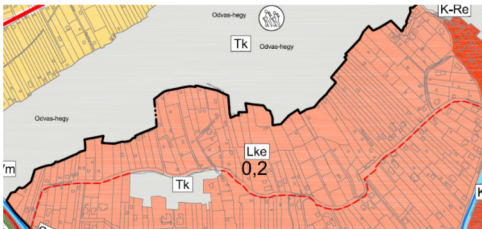
A hatályos településszerkezeti tervet áttekintve a településfejlesztés lehetőségei vonatkozásában az alábbi összegző megállapítások tehetők:

- Megfelelő mennyiségű lakó és gazdasági célú területkijelölés található a településszerkezeti tervben, elegendő mozgásteret biztosítanak a város fejlődésére. A település fekvéséből és települési környezetéből adódóan fő fejlesztési iránynak nevezhető a gazdaságfejlesztés, rekreációs célú területfejlesztés is.

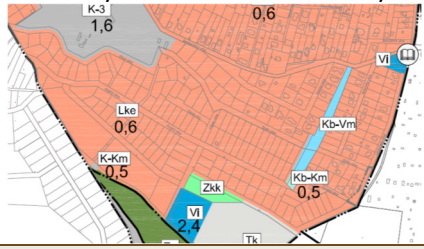
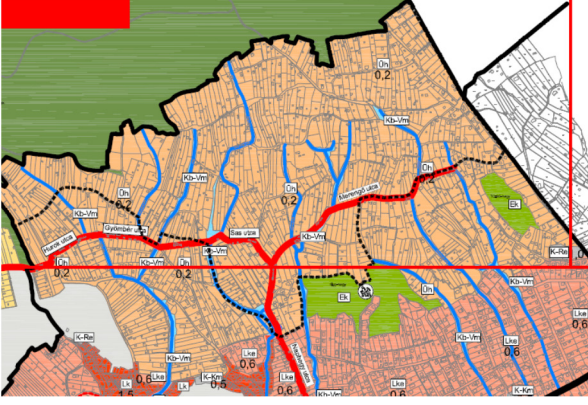
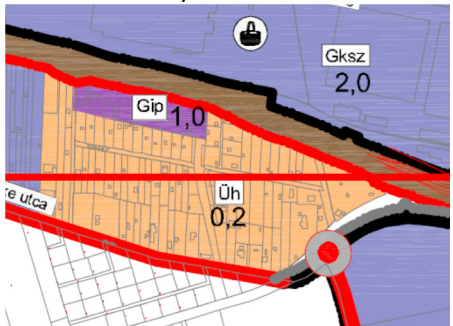
- Lakóterületi ellátottság vonatkozásában megállapítható, hogy elegendő lakóterületi tartalékokkal rendelkezik a város (pl.: 2014-ben üdülőterületből átsorolt területek), amely újabb területfejlesztési igényeket generál, úgy mint intézményi és infrastruktúra hálózat bővítés, kiépítés.
- Budaörs nagyterjedésű gazdasági területekkel rendelkezik, ahol szabad terület már nem igen található, az új fejlesztési területként kijelölt területeken (pl.: Szilvás, LM Magyarország területe) első ütemben infrastrukturális fejlesztéseket szükséges megvalósítani.
- Turisztikai-rekreációs vonatkozású területfejlesztési szándékok a hatályos tervben megjelennek, de a fejlesztési ütemezetten valósulnak meg.
- Közlekedési szempontból a város főúthálózata jelentősen terhelt. Az 1.sz. főút kiváltását szolgáló M1-M7 autópályák bevezető szakaszával párhuzamos szervízút Keleti (Egér útig) és Nyugati Budakeszi útra) irányba történő megépülése közép hosszútávon várhatóak. A hatályos TSZT két új átkötést javasol az M1-M7 autópályák bevezető szakasza felett, az egyik a Stefánia utca meghosszabbításaként, a másik a Baross utca Ny-i végén. A tervezett M0 autópálya nyomvonalát tartalmazzák a hatályos településrendezési eszközök, viszont az még változhat a további egyeztetések során.

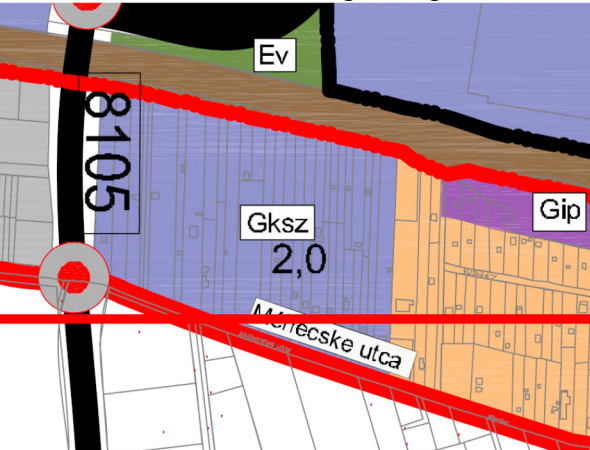
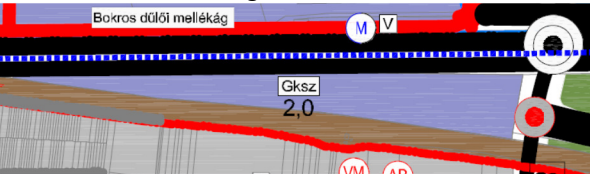
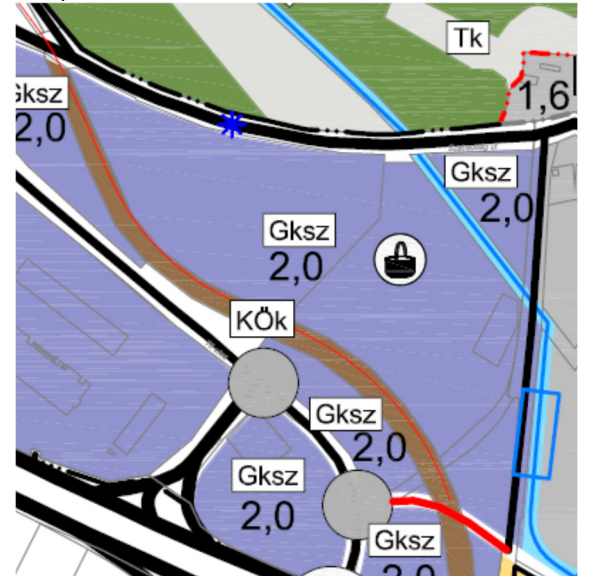
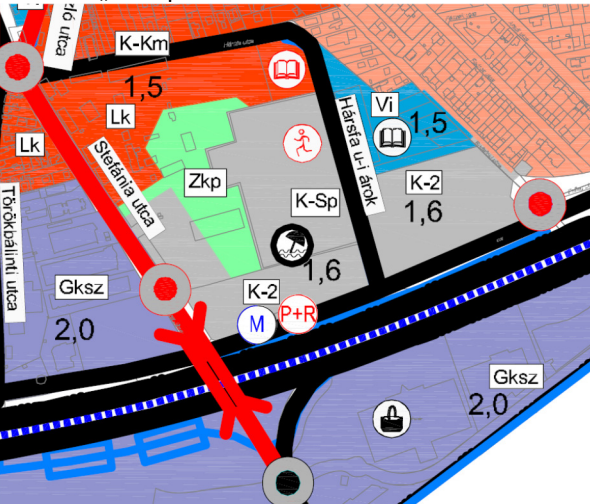
## 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 267/2014.(IX.24.) sz. ÖKT határozatával fogadta el Budaörs Város Településszerkezeti tervét. Az eltelt időszak igen rövidnek számít településrendezés szempontjából így az elmúlt másfél éves időszak vonatkozásában jelentős megvalósult fejlesztési elemről nem lehet beszámolni. Viszont a 2014. novemberben hatályba lépett TSZT jelentős módosításokat nem irányzott elő a korábbi 2005-2014 időszakban hatályban lévő 2014. nov. 01-től hatályon kívül helyezett TSZT-hez képest. Az alábbi táblázatban a 2005-ben és 2014-ben TSZT-ben kijelölt „átalakuló” fejlesztési területek fejlődési tendenciáit mutatjuk be.

Területfejlesztési célok megvalósulásai	megvalósult/ megvalósításra váró fejlesztések
<b>Lakóterületek</b> Som utca – Szüret utca és környéke  valamint a Hegyalja utca É-i részének 2014. novemberében üdülőterületből átsorolt lakóterületek 	<p>A Som utca – Szüret utca és környékén a szükséges szabályozási szélességek kialakulása után megvalósultak a közműfejlesztések, így a 2014 novemberében történt lakóterületi átsorolása óta intenzív ütemben, folyamatosan épülnek be az ingatlanok.</p> <p>A Hegyalja utca északi részén található területegységnél részben megtörténtek a közterületek szabályozási szélességek szerinti szélesítései és a közművek- (pl.: csatorna) és a szilárd útburkolat kiépítése. A terület ingatlanjai a 2014 novemberében történt lakóterületi átsorolása óta intenzív ütemben folyamatosan épülnek be.</p>



<p>Kamaraerdő Sirály utca és Fácán utca környéke</p> 	<p>A terület lakóterületi átsorolása már több mint 10 éve megtörtént, viszont a közművek (pl.: ivóvízhálózat, gáz), az útburkolatok és a csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése azóta is várat magára. A vízhálózat kiépítésénél jelentős problémát jelentenek a domborzati adottságok, ezért folyamatban van egy megvalósíthatósági tanulmány készítése, mely alapján a képviselő-testület dönthet az ivóvízhálózat kiépítésének koncepciójáról.</p>
<p><b>Üdülőterületek</b></p> <p>Frankhegy – Merengő utca és környéke</p> 	<p>Az 1976-ban kertes, gyümölcsös területből belterületi üdülőterületbe sorolt, 130 ha-os - cca. 1300 ingatlan magába foglaló -, jelentős tereplejtéssel rendelkező településrész. Frankhegy területi kiterjedése Budaörs vonatkozásában nem elhanyagolható, területe több mint 18%-a Budaörs meglévő lakó- és intézményi területeinek. Frankhegy volt szőlő és gyümölcsös területének 1978-as belterületi üdülőterületbe való átsorolása óta szinte teljes mértékben megőrizte annak rendezetlen közterületi adottságait (szűk közterületek, részlegesen kiépített út- és közműhálózat), ahol számos esetben közterületként a szűkös, néhol 3,00 m széles volt vízmosásokat használnak. Tekintettel a terület karsztos, felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos, érzékeny és fokozottan érzékeny besorolására, továbbá a részleges csúszásveszélyességére, a megfelelő feltételrendszer keretei között tartott közterületi fejlesztések hiányában, a terület jelenlegi adottságaival alkalmatlan az ingatlanok beépítésére és azok rendeltetészerű használatára. A településrész fejlesztése szempontjából a TSZT-n meg lett osztva és annak jelentős része „hosszútávú üdülőterületi besorolást kapott, az ezen kívüli részek közterület fejlesztéseinek előkészítései folyamatban vannak. A képviselő-testület korábbi döntései alapján a jelentős értéknövelő hatású közterület fejlesztések „önszerveződő beruházásként” valósulhatnak meg. A területen már jelenleg is jelentős a környezetszennyezés (a megépült lakóingatlanok töredékéről végez szippantást az egyedüli szolgáltató, így a keletkező szennyvizek jelentős része a karsztos, felszíni vizek védelmével érintett, részlegesen csúszásveszélyes, agyagos talajba szivárog), ezért a közterületi fejlesztések nélkül az ingatlan további beépülése beláthatatlan következményekkel járna, mind környezetvédelmi, mind közlekedés szervezési szempontból.</p>
<p>Méhecske utca és környéke</p> 	<p>Az üdülőterületi besorolású területen a csatornahálózat nincsen kiépítve, a csatorna beruházás megvalósítása társulati formában javasolt.</p>

Kereskedelmi-gazdasági területek	
<p>Méhecske utca menti tervezett gazdasági terület</p> 	<p>A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, a jelenlegi előírások lapján, ameddig a területen nem alakul ki az övezetben előírányzott legkisebb telekterület (5000m<sup>2</sup>), addig az ingatlanok nem beépíthetőek. A jelenleg kialakult „nadrágszík” telkek átalakulása, így azok beépülése közép hosszútávon várható.</p>
<p>098/2 hrsz. „Háromszögtelek”</p> 	<p>A terület 2014. novemberében lett gazdasági területbe sorolva. Azóta intenzív egyeztetések vannak az ingatlan beépítésével kapcsolatban. A végeleges, elfogadott koncepció alapján lehet elkészíteni a részletes Szabályozási tervet, mely után valósulhatnak majd meg a fejlesztések.</p>
<p>„Hídépítő területe”</p> 	<p>A területre elkészült a Szabályozási terv, mely 2014 év folyamán lépett hatályba az ingatlanokon beruházás ezidáig nem valósult meg, pedig az elmúlt évek folyamán több elképzelés is volt azok hasznosítására. A területet határoló közterületek vonatkozásában jelentős fejlesztések lettek előírányozva (pl.: 1.sz. főút Budakeszi út csomópontjának körforgalmi csomóponti fejlesztése), melyek ezidáig szintén nem valósultak még meg.</p>
<p>Budaörsi „alközpont” kialakítása</p> 	<p>Az alközponti terület fejlesztése és ingatlanjainak beépítése 2006-2009-ig folyamatos volt, ebben az időszakban valósult meg a Szervizút és a Hársfa utca, valamint épült meg a Budaörsi Városi Uszoda és Sportcsarnok és az 1.sz. Általános Iskola. A 2009-es gazdasági világválság hatására a terület fontos magántőkés beruházása a „Solaris projekt” félbe maradt, így nem valósulhatott meg az Irodai-, közösségi-, kereskedelem szolgáltatás funkciókat magába foglaló épületegyüttes. Azóta a K-2 területfelhasználási egységbe sorolt ingatlanok beépítésére több koncepcionális elképzelés is volt az elmúlt időszakban és máig nem zárultak le az egyeztetések az ingatlan tulajdonosával.</p> <p>A terület előnyösebb feltárásának érdekében a TSZT a Budafoki út D-i végén új autópálya lehajtót és a Stefánia utca vonalában egy új híd megépítését irányozza elő.</p>



TD4. táblázat: Szerkezeti terv elemei és megvalósulásuk

## I.7. A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA

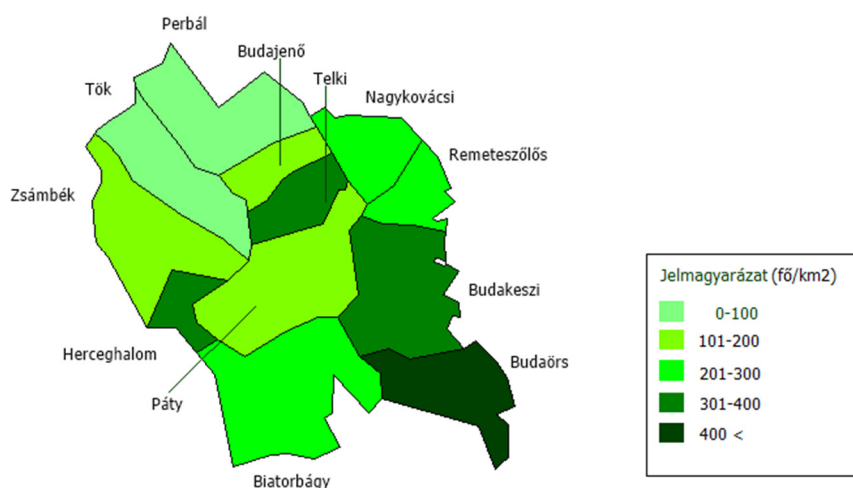
### I.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

Budaörs társadalmát a demográfiai (pl. iskolázottság, nemzetiségi összetétel) és népesedési (pl. vándorlás, természetes szaporodás) folyamatok, a foglalkoztatás, a jövedelmi viszonyok, valamint az életminőség fontosabb jellemzőin keresztül mutatjuk be.

Az elemzések összehasonlítási alapja legtöbb esetben a Budakeszi járás települései és Pest megye, melyekkel a város Pest megyén és a Közép-magyarországi régión belüli, illetve a Budakeszi járáson belül az egyes települések Budaörshöz viszonyított helyzetét lehet értelmezni.

#### Népsűrűség

Budaörs Pest megye 7. legnépesebb városa. Népsűrűsége viszonylag kis területe és nagy népességszáma miatt kiugróan magas, 1189 fő/km<sup>2</sup> (2014).



T1. ábra: Budakeszi járás népsűrűsége (2014)

Forrás: KSH adatok alapján

A Budakeszi járás településeit vizsgálva (T1. ábra) Budaörs népsűrűségi adata kiugró a többi településhez képest. A pest megyei városok tekintetében is csak Szigethalom és Dunakeszi bír nagyobb népsűrűséggel Budaörsnél.

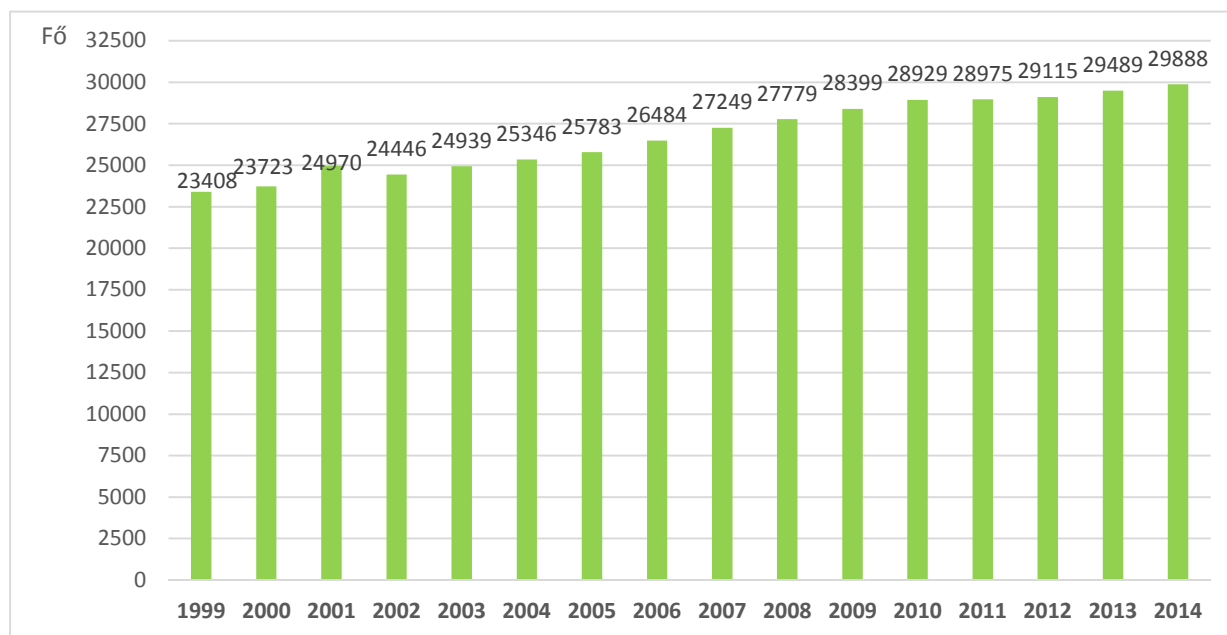
## Lakónépesség

A hosszútávú népességváltozást vizsgálva megállapítható, hogy az országosnál lényegesen kedvezőbbek a budaörsi folyamatok. Magyarországon 1981 óta gyorsuló ütemben csökken a népesség. Budaörsön ezzel ellentétes folyamatként jelentős népességnövekedés zajlott le az elmúlt évtizedekben. Az 1980-as évtizedben elkezdődő, majd az 1990-es évtizedben felerősödő szuburbanizációs folyamat révén Budapest népességszáma csökkenő tendenciát vett fel, a kiköltözők többsége a Budapesti Agglomeráció (ezáltal Pest megye) népességszám növekedést eredményezte. A kiköltözések egyik kedvelt célpontjaként szolgál Budaörs. A város népességnövekedése az 1980-as évtizedben viszonylag kismértékű volt (mintegy 3500 fővel bővült a népesség egy évtized alatt). Az erősödő szuburbanizáció révén az 1990-es évtizedben jelentősebb, mintegy 6000 fős növekedés történt (T1. táblázat).

	1970	1980	1990	2001	2011	2014
<b>Budaörs</b>	13 385	15 491	18 946	24 970	28 975	29 888
<b>Előző időpont arányában (%)</b>		116%	122%	132%	116%	108%
<b>Pest megye</b>	862 291	950 804	940 133	1 067 581	1 185 256	1 226 115
<b>Budapest</b>	1 945 083	2 059 226	2 016 681	1 777 921	1 729 040	1 757 618
<b>Magyarország</b>	10 322 099	10 709 463	10 374 823	10 198 315	9 937 628	9 855 571

T1. táblázat: Lakónépesség alakulása

Forrás: KSH és KEKKH adatai alapján



T2. ábra: Budaörs lakónépességének változása (1999-2014)

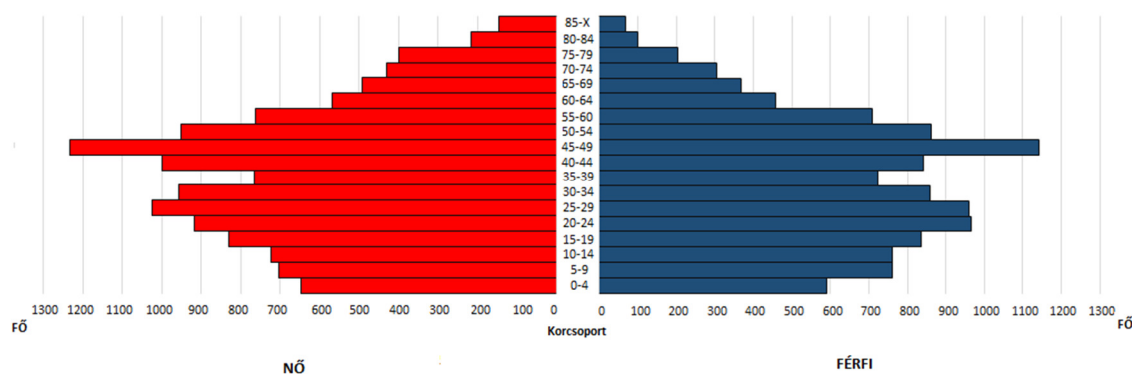
Forrás: KEKKH adatok alapján

Budaörsön az elmúlt 15 évben mintegy 6800 fővel nőtt a lakosság száma, 1999-ben 23408 fő, 2014-ben 29888 fő élt a városban (T2. ábra). A növekedés köszönhetően a 2008-ben bekövetkezett pénzügyi válságnak, a kedvező hitelkonstrukciók beszűkülésének, a lakásépítések jelentős visszaesésének 2010 óta lelassult, azóta évente csak 200-300 fővel emelkedik a népességszám. Legintenzívebb időszak a 2004 és 2010 közötti volt, ebben az időszakban évről évre mintegy 500-700 fővel nőtt a város népességszáma.



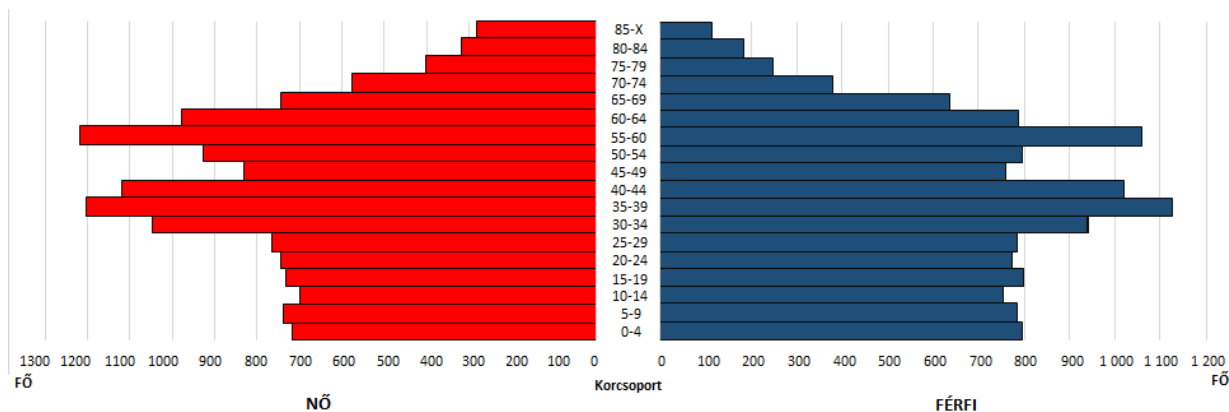
## Korösszetétel

Budaörs város korösszetétele a 2001 és 2011-es népszámlálási adatok felhasználásával készített korfák vizsgálatával szemléltethető. Budaörs korfája 2001-ben az alábbi sajátosságokat mutatta (T3. ábra):



T3. ábra: Budaörs korfája (2001)  
Forrás: KSH Népszámlálás 2001 adatai alapján

Kiemelkedő a 20-34 (23%) és 40-54 (25%) évesek közötti korosztály aránya a teljes népességből, mind a nők, mind a férfiak esetében. A fiatal korcsoportok súlya is erős (17%), így „széles talpú a korfa”. A város korfája a modern társadalmakra is inkább jellemző urna típusra<sup>1</sup> utal, azzal a kitétel, hogy a fiatal korosztályok és a fiatal középkorúak létszáma jelentősebb, az idősek aránya ellenben kisebb a „típikus urna” korfához képest. Kitekintve az országos viszonyokra Budaörs korfája és demográfiai folyamatai kedvezőbb képet festenek a magyarországi demográfiai folyamatoknál.



T4. ábra: Budaörs korfája (2011)  
Forrás: KSH Népszámlálás 2011 adatai alapján

2011-re jól látható az elmozdulás a koreloszlás tekintetében (T4. ábra). 10 év elteltével a hullám továbbgördült és a 30-44 (24%) illetve az 50-64 (22%) évesek korosztálya felé. A 30-44 évesek létszáma

<sup>1</sup> urna korfa: keskeny alapú, felfelé kissé szélesedő forma, amit a fiatalok arányának csökkenése, az idősek arányának növekedése okoz (magas születéskor várható átlagos élettartammal). Ilyen korfával rendelkezik sok fejlett ország.

méhkass korfa: a fiatalok és a középkorúak aránya közel egyformán magas, a korfa csak az idősek arányánál keskenyedik el és veszi fel jellegzetes, méhkas-hoz hasonló formáját.

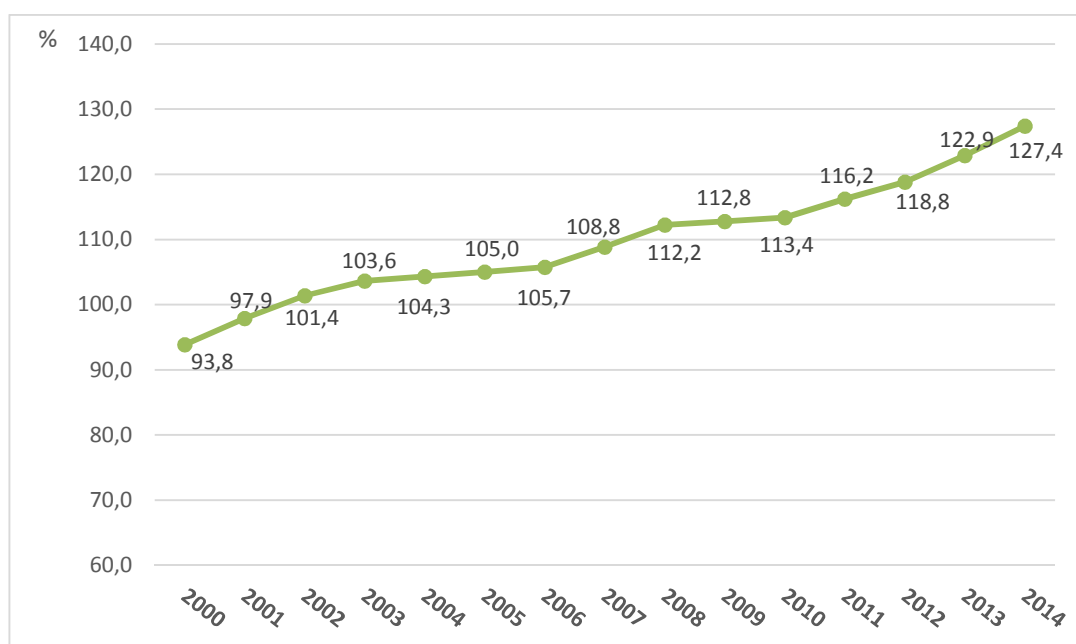
megemelkedett a 10 évvel korábbi 20-34-es korosztály létszámához képest, és számát tekintve elérte illetve egyes kategóriákban (35-39 éves férfiak) meg is haladja az 50-64 éves korosztály létszámát. Ez azzal magyarázható, hogy a vándorlási folyamatokban elsősorban a fiatal középkorosztály tagjai vesznek részt és az elmúlt 10 évében jelentkező népességnövekedés döntően ezt a korosztályt érintette. A 30-44 és 50-64 évesek aránya a teljes lakossághoz képest jelentősebben nem változott (24% és 22%).

A fiatalok korosztály stabil, mintegy 300 fővel nőtt a létszámuk 2001-hez képest. A korfa talpa még inkább „kiszélesedett”, tükrözve a kedvező demográfiai folyamatot. A fiatalok aránya azonban nem változott (17%) a teljes népességhez viszonyítva.

Ellenben az idősek aránya nagyobb növekedést mutatott a 2001 és 2011 közötti időszakban (11%-ról 15%-ra). Mintegy 1000 fővel nőtt a 65 éven felüliek száma 10 év alatt, ami figyelmeztető jel. A fiatal korosztályok számának növekedése, mint pozitív demográfiai folyamat mellett erősödött a modern társadalmakra jellemző elöregedés is. Kiszélesedett a korfa feje.

Az ellátórendszerek tervezése szempontjából döntő fontosságú a lakossági korösszetétel változásának nyomon követése. A fiatal korosztály igényeinek kielégítése mellett jelentős figyelmet kell fordítani az időskorúak ellátórendszerének fejlesztésére is. Főleg annak függvényében, hogy magas az 50-64 éves és korosztály (ezen belül is az 55-60 évesek) aránya. 25-30 éven belül pedig jelentkezik a kiemelkedő létszámú 30-44 éves korosztály elöregedési problémája.

Az öregedési index az időskorú népességnek (65–X éves) a gyermekkorú népességhez (0–14 éves) viszonyított arányát fejezi ki. A mutatószám idősoros (2000-2014) alakulásának vizsgálata is alátámasztja az elöregedési folyamat gyorsulását Budaörsön (T5. ábra). A 2000-ben a gyermekkorúak még nagyobb súlyt képeztek az időskorúakhoz képest (100 gyermek korúra 94 időskorú jutott). 2002-ben fordult a trend, ekkortól az időskorúak súlya nagyobb a gyermekkorú népességhez viszonyítva. 2014-ben már minden 100 gyermekkorúra 127 időskorú budaörsi jutott. Budaörs öregedési index mutatóját összevetve a Budakeszi járás értékével (2013. év: 108,4%) valamivel kedvezőtlenebb értéket mutat.



T5. ábra: Budaörsi öregedési index alakulása (2000-2014)

Forrás: KSH adatok alapján

## Természetes szaporodás, Vándorlás

A népességszám változást a természetes szaporodás/fogyás és a vándorlás folyamatai befolyásolják. A természetes szaporodás, fogyás az élveszületések és a halálozások különbsége. Természetes szaporodásról akkor beszélünk, ha a születések száma meghaladja a halálozásokét, ellenkező esetben természetes fogyásról van szó.

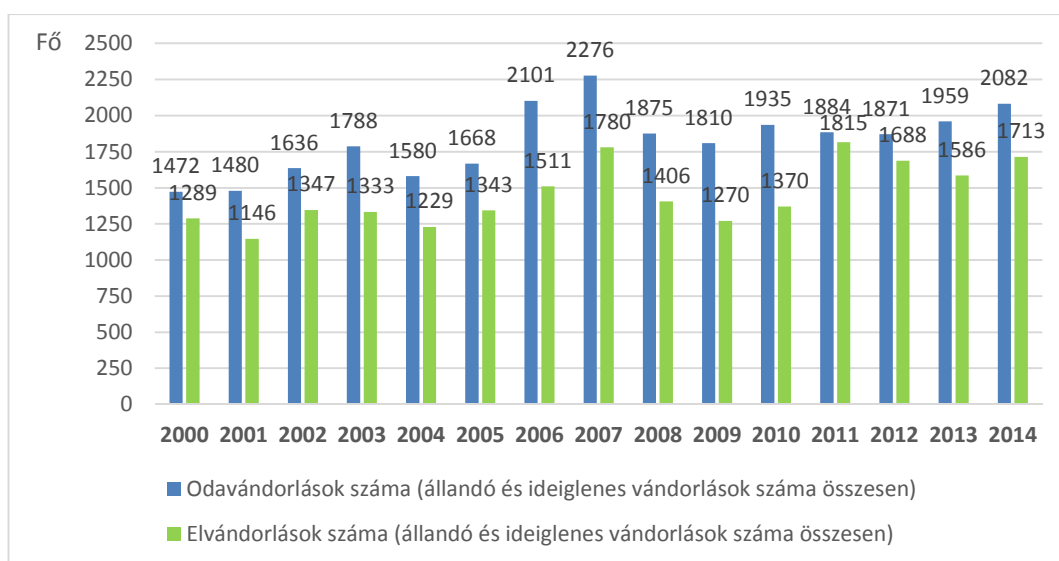


T6. ábra: Budaörsi élveszületések és halálozások számának változása (2000-2014)

Forrás: KSH adatok alapján

Budaörsön a születések száma, a 2002-es és 2013-as év kivételével, a halálozások száma felett van, így természetes szaporodásról beszélünk (T6. ábra). A 2006-os és 2009-es évben volt a legmagasabb a születések száma. 2003-2009 között a születések és halálozások különbsége nagyobb mértékű volt, 2010-től a halálozások száma jobban megközelítette a születések számát.

A népességszám változást befolyásoló további jelentős folyamat a belső vándorlás.



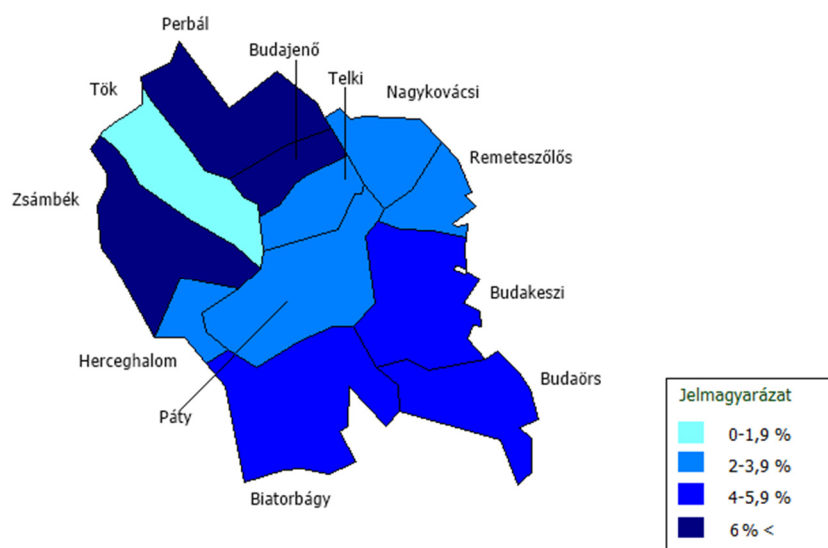
T7. ábra: Budaörs vándorlási egyenlege (2000-2014)

Forrás: KSH adatok alapján

A vizsgált időszakon belül Budaörs minden évben pozitív vándorlási egyenleget könyvelhetett el (T7. ábra). Ez a kedvező folyamat a szuburbanizációs kiköltözésekkel magyarázható. A 2006-os és 2007-es évben volt a legmagasabb az odavándorlások száma (2101 és 2276 fő). 2011-ben és 2014-ben figyelhető meg a legnagyobb elvándorlás Budaörsről.

## Nemzetiségek

A 2011-es népszámlálás adatai alapján Budaörs népességének 86%-a vallotta magát magyar nemzetiségűnek. A népszámlálás adatai alapján Budaörs soknemzetiségű városnak tekinthető, igaz a magyaron kívül csak egy nemzetiség, a németek aránya haladta meg az 1%-ot a teljes lakosságszám arányában. A németen kívül a hazai tradicionális nemzetiségek közül bolgárok, görögök, horvátok, lengyelek, örmények, romák, románok, szerbek, szlovákok, ukránok is élnek a városban. A romák, a románok, a görögök, az örmények, a szlovákok és a szerbek száma valamivel magasabb a többihez képest (a németen kívül). Aktuálisan a felsorolt nemzetiségek közül a németeknek, a románoknak, a romáknak, a görögöknek, az örményeknek és a szerbeknek van nemzetiségi önkormányzata a városban. A város lakosságának mintegy 3%-t adják a Magyarországon nem tradicionális nemzetiségek, mint pl. kínai, arab, vietnámi, orosz, egyéb nemzetiségek. A nemzetiségek közül a tradíciók és számarányuk alapján a német nemzetiséget kell kiemelni. A török pusztítást követő időszakban a 18. sz. első felében német nyelvterületről érkező új lakosság miatt Budaörs német nyelvű településsé vált (Wudersch). 1941-es népszámlálás alapján a lakosság 85%-a volt német ajkú. 1946 januárjában a budaörsi németekkel kezdődött meg a hazai német ajkú lakosság kitelepítési folyamat, melynek révén Budaörs etnikai térképe teljesen átrendeződött. A német lakosság mintegy 90%-át elűzték. A 2011-es népszámlálás adatai alapján a budaörsi népesség 5%-a vallja magát németnek. Német nemzetiségi önkormányzattal is rendelkeznek.



T8. ábra: Német nemzetiségűek aránya a Budakeszi járásban (2011)

Forrás: Népszámlálás 2011 adatai alapján

A T8. ábra alapján a Budakeszi járás településeinek többségében is jelentősebb számú német nemzeti kisebbség él (arányát tekintve Perbálon a legmagasabb az érték: 7,8 %). A Budakeszi járás átlaga 4,4%, így e tekintetben Budaörs átlag feletti értékkel rendelkezik.

A romák számaránya 0,6% a teljes lakosságon belül. Ez az érték közel megegyezik a járás átlagértékével (0,5%) és jelentős mértékben elmarad az országos átlagtól.

## Iskolázottság

A 2011-es népszámlálás adatai alapján Budaörs népességén belül egyenlő arányban vannak az érettségivel és a diplomával rendelkezők (30,8%-30,1%). A legfeljebb szakmunkás végzettséggel rendelkezők aránya ennél valamivel nagyobb arányú (39%). A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya 7,3%.

Budaörs népessége jól képzett, az iskolai végzettség az elmúlt évtizedekben egyre magasabbá vált, az érettségizettek és diplomások száma folyamatosan nőtt. Magas a budaörsi népesség iskolai végzettség, sok közöttük a diplomás.

Összevetve az országos és járási adatokkal látható, hogy Budaörs messze az országos átlag felett van, lakosai jóval iskolázottabbak az ország összes lakosához képest. Legnagyobb a különbség a diplomás és az érettségiig el nem jutók arányában van. Országos viszonylatban 56 %-nak nincs érettségije, ez az arány Budaörsön csak 39%. Az ország lakosságának 16%-a rendelkezik diplomával, Budaörsön ez az arány 30%.

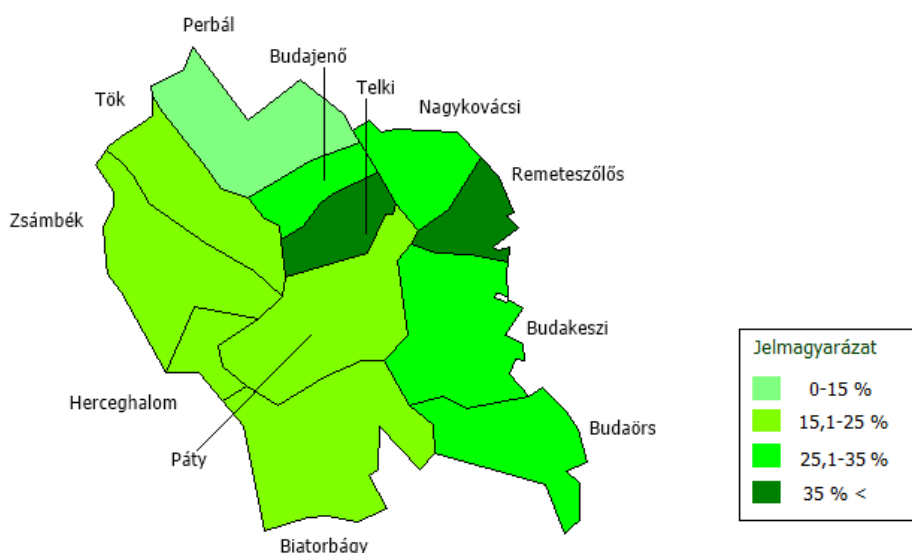
Iskolai végzettség	Budaörsi arány	Országos arány
Maximum 8 osztály + szakmunkás	39%	56%
Érettségi	31%	28%
Diploma	30%	16%

T2. táblázat: Iskolai végzettség aránya Budaörsön és országos viszonylatban (2011)

*Forrás: KSH Népszámlálás 2011 és Budaörsi Szociális Térkép adatai alapján*

A Budakeszi járásban a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya 6,1%, e tekintetben Budaörs egy kevéssel a járási átlag felett van. Az érettségivel és felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a Budakeszi járásban 29,5% és 28,7%. Ezen mutatókban Budaörs jobb a járási átlagértéknél.

A járáson belül Budaörs az egyik legjobb helyzetben van a felsőfokú végzettséggel rendelkezők mutatója alapján (T9. ábra). A legjobb értékekkel Remeteszőlős (39,1%) és Telki (41,5%) rendelkezik.



T9. ábra: Felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (2011)

*Forrás: Népszámlálás 2011 adatai alapján*



## Családszerkezet

A 2011-es népszámlálási statisztikai adatok szerint Budaörsön 7436 családot regisztráltak (T3. táblázat). A családok 70%-a gyermekes, melyek között 20%-ban találhatóak egyszülős családok. Ezek az értékek jól érzékeltetik Budaörs kedvező családszerkezeti jellemzőit az országos és budapesti arányokhoz képest. A gyermekes családok aránya országosan és Budapesten is 60% felett van. Az egyszülős családszerkezet aránya mind országos, mind budapesti (38%) viszonylatban meghaladja a Budaörsön élő gyermeküket, gyermekeiket egyedül nevelő szülők alkotta háztartások számát.

	Egy szülő + gyermek(ek) típusú családok száma összesen	Gyermeke családok száma	Gyermekek nélküli családok száma	Családok száma összesen
Budaörs	1051	5234	2202	7436
Pest megye	61375	232334	104955	337289
Budapest	109764	284131	168774	452905
Magyarország	536614	1777740	935640	2713380

T3. táblázat: Családszerkezet (2011)  
Forrás: Népszámlálás 2011 adatai alapján

## Foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok

Az ország népessége gazdaságilag aktív (foglalkoztatott és munkanélküli), valamint gazdaságilag nem aktív (inaktív kereső, eltartott) népességből tevődik össze. A Budaörsre vonatkozó 2001-es és 2011-es aktív és inaktív népesség adatok összevetéséből látszik (T10. ábra), hogy a foglalkoztatottak száma valamelyest csökkent, de nagyságrendileg azonos a tíz évvel korábbi adathoz képest. A munkanélküliek száma megnőtt. Az eltartottak és az inaktív keresők arányában sem történt jelentősebb módosulás, mindösszesen az eltartottak aránya csökkent egy százalékponttal. A változások mögött elsősorban a 2008-as gazdasági válság okozta hatások húzódnak. Általánosságban elmondható, hogy a válság következtében érezhetően nőtt a munkanélküliség, a foglalkoztatottak száma kismértékben csökkent és kismértékben nőtt az inaktivitás.



T10. ábra: Budaörs gazdasági aktivitása 2001-ben és 2011-ben  
Forrás: Népszámlálás 2001 és 2011 adatai alapján

A foglalkoztatottak és munkanélküliek együttesen 70,6%-át tették ki a 15-64 éves népességnek, ami a gazdaságilag inaktív népesség 29,4% körüli értékét tükrözi (T.4. táblázat). Ez az arány valamivel kedvezőbb Budapesten (28%), de valamelyes rosszabb a Budakeszi járásban (31,3%). Budaörs foglalkoztatottsági értékei kedvezően alakulnak az országos, megyei és járási székhelyi viszonylatban. 2011-ben az országos szinten igen alacsony, 56,6%-os volt a foglalkoztatottsági mutatótól, ettől eltérően Budaörsön a 15-64 éves népesség 64,7%-a volt foglalkoztatott. Budaörsnél valamivel magasabb foglalkoztatási értékeket mutat a budapesti adat (65,1%), a járás adata (63,5%) valamelyest kevesebb Budaörs értékénél.

	Munkanélküliségi ráta (%)	Foglalkoztatottak és munkanélküliek a 15-64 éves népesség arányában (%)	Foglalkoztatottak a 15-64 éves népesség arányában (%)
Budaörs	4,1	70,6	64,7
Budakeszi járás	4,0	69,7	63,5
Pest megye	7,5	67,5	60
Budapest	10,4	72,7	65,1
Magyarország	12,6	64,8	56,6

T4. táblázat: Gazdasági aktivitás alakulása (2011)

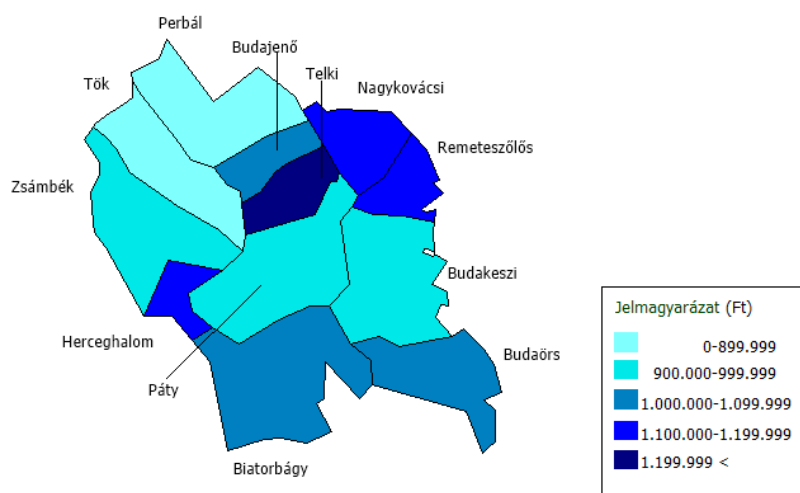
*Forrás: Népszámlálás 2011 adatai alapján*

A munkanélküliségi rátát vizsgálva Budaörs értéke kedvezőbb az országos, a pest megyei és a budapesti átlagnál, a Budakeszi járás és Budaörs értéke közel azonos.

A budaörsi munkanélküliség alakulását, a nyilvántartott álláskeresőket szármánk 2000-2014-es évek közötti alakulását részletesebben is elemezzük az I.10.4. Foglalkoztatáspolitikai fejezetben.

## Életminőség

A budaörsi lakosok kedvező iskolázottsági és jó foglalkoztatási helyzetéből következik a városban élő népesség kedvező jövedelmi viszonyai is.

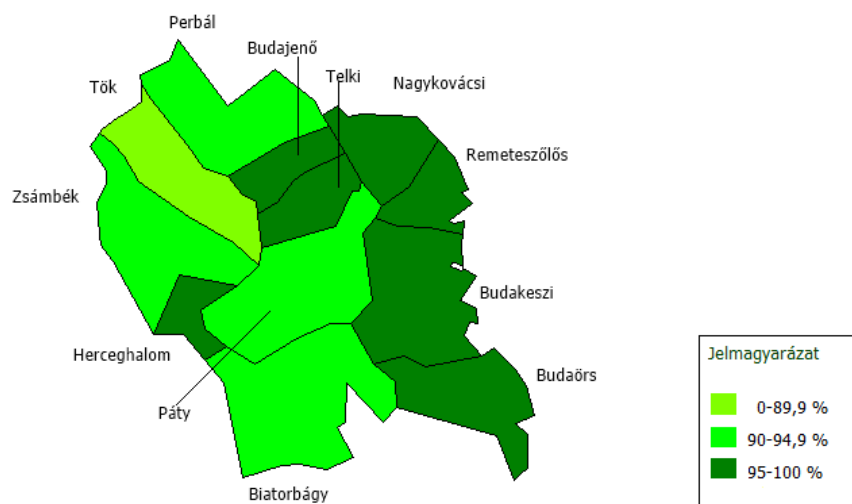


T11. ábra: Egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem értéke a Budakeszi járásban (2013)

*Forrás: TEIR adatok alapján*

A tematikus térképen bemutatott egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem értéke alapján Budaörs a járási települések között a középmezőnyben helyezkedik el az 1.079.897-Ft értékével (T11. ábra). A járáson belül a legjobb értékkel Telki rendelkezik (1.512.331-Ft). Viszonyítás képen az országos adat 2013-ban 719.086-Ft volt, ez is jól szemlélteti a Budakeszi járás településeinek (így Budaörsnek is) a kedvező jövedelmi viszonyait (Budakeszi járás értéke: 1.048.878.-Ft)

Az életminőség egy másik szemléltető mutatója a lakások komforthelyzete. A T12. ábra az összkomfortos és komfortos lakások arányát mutatja be a teljes lakásállományhoz viszonyítva. Budaörsön a lakások 97 %-a rendelkezik összkomforttal vagy komforttal. A járáson belül a legjobbak között van Budaörs ebben a mutatóban.



T12. ábra: Komfortos és összkomfortos lakások aránya (2011)

Forrás: Népszámlálás 2011 adatai alapján

Budaörsön az életszínvonal, a körülmények, és a lakosok szociodemográfiai jellemzői is az országos átlag felett vannak. A városra jellemző minőségi életet jól támasztja alá a közszolgáltatások magas színvonala és a fejlett intézményhálózat, melynek részletes bemutatására az I.8. A település humán infrastruktúrája fejezetben kerül sor.

### Lakásállomány

lásd: I.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás fejezet

### Zöldfelület aránya, kihasználtsága

lásd: I.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálat fejezet

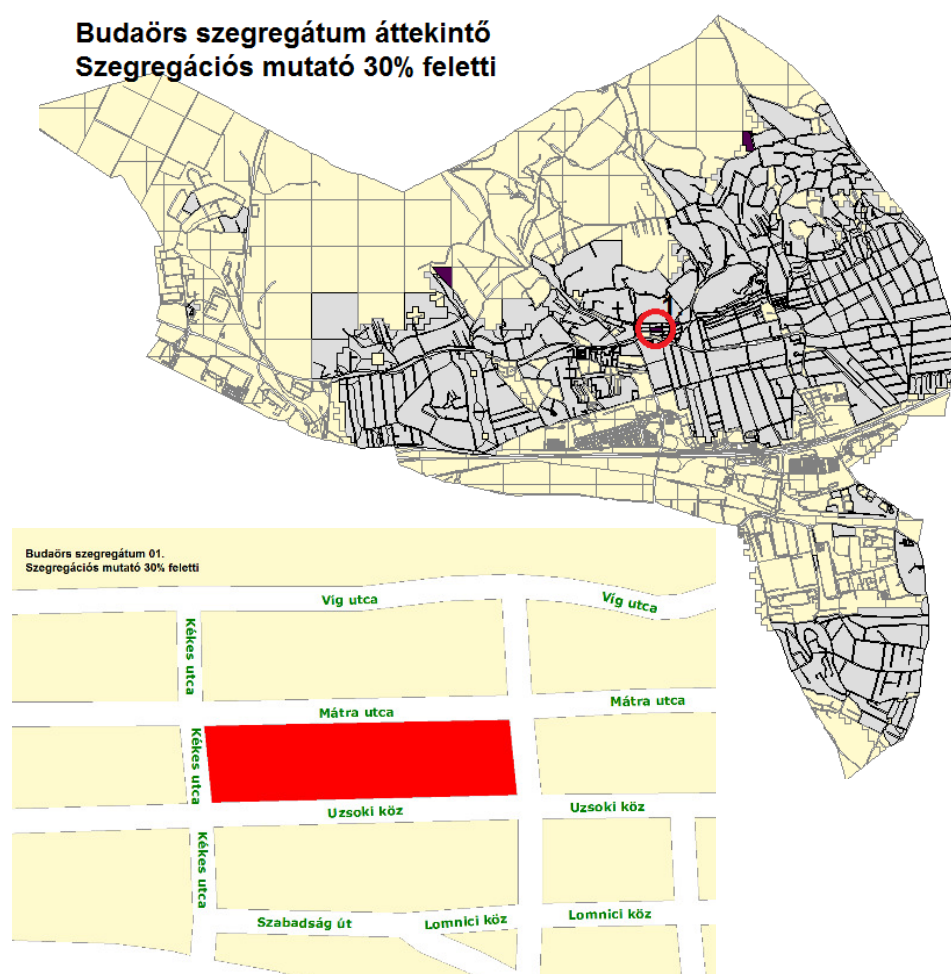
### Esélyegyenlőség

lásd: I.8.2 Esélyegyenlőség biztosítása fejezet

## I.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

Budaörsön nem jellemző a szegregátumok jelenléte. A településszerkezet homogén, az eltérő jövedelmi és vagyoni helyzetű polgárok a település egészén, szétszórva helyezkednek el, szegregált gócpontok nincsenek. A KSH legfrissebb adatszolgáltatása alapján Budaörsön nincs szegregátum<sup>2</sup>. Egy területet azonosítottak, mely a mutatószám értékek alapján szegregációval veszélyeztetett területnek minősül<sup>3</sup> (T13. ábra). Az azonosított terület a Mátra utca-Kékes utca-Uzsoki köz által határolt tömb.

Ezen a területen a szegregációs mutató értéke a 30-35% közötti sávban van és a terület népességszáma eléri az 50 főt.



T13. ábra: Szegregációval veszélyeztetett területek Budaörsön

Forrás: KSH adatszolgáltatás

<sup>2</sup> A szegregációs mutató (legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül) értéke az érintett területen 35% feletti és a területen élő népesség száma eléri az 50 főt.

<sup>3</sup> A szegregációs mutató (legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül) értéke az érintett területen 30% feletti és a területen élő népesség száma eléri az 50 főt

### 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők

#### *Helyi kulturális és természeti értékekhez való kötődés, civil tevékenységek, térségi együttműködések*

Budaörsön a települési identitást erősítő tényezők elsősorban a helyi kulturális és természeti értékekhez, a civil élet tevékenységeihez, valamint a térségi együttműködésekhez köthetők. Ezen kívül szintén fontos a városi identitástudat formálásában a helyi rendezvények, programok, a helyi média jelenléte, a testvárosi kapcsolatok rendszere, valamint a helyi sportélet.

#### *Természeti értékek*

A festői természeti környezet erős közösségi érzést, erős Budaörs tudatot ad. A Budai-hegység Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík ölelésében fekvő város igazi kisvárosi hangulatot mutat. A sok szép természeti érték közül kiemelendő:

- Kőhegy

A 235 méter magas hegy Budaörs egyik kedvelt kiránduló- és egyben vallási emlékhelye is. A Kőhegy tetejéről csodálatos kilátás nyílik a városra.

- Törökugrató

A Budai-hegység legdélebbi hegycsúcsa, Budaörs jellegzetes hegye a város címerében és zászlójában is szerepel. A 249 méter magas, védett hegycsúcsához közeli, egykori kőbányában több millió éves állati és növényi maradványokra is bukkanhatunk.

- Odvas-hegy

A város legmagasabb pontja (343 m).

- Kálvária domb

A 174 méter magas Kálvária-domb egy szabályos alakú gejzirkúp Budaörs közepén. Budaörs egyik kiemelt szakrális helye.

#### *Kulturális értékek, szokások*

A történelmi múlt emlékei és a tradicionális szokások és is nagyban formálják a budaörsi tudatot:

- Úrnapi körmenet

Az egyik leglátványosabb és legnagyobb múltra visszatekintő nevezetesség a városban, melyhez hozzákapszódik a körmeneti virágszőnyeg megalkotásának hagyománya a 18. század óta.

- Budaörsi Passió

Krisztus szenvedéstörténetét 1933-ban mutatták be először Budaörsön, hat éven keresztül játszották nyaranta, melynek óriási hazai és nemzetközi sikere volt. A mostoha időjárási körülmények és a pénzhiány miatt 1939-ben leálltak az előadások. Az 1950-es években a Passiójátékok épületeit lerombolták, köveit elhordták.

Sikeres helyi összefogás eredményeként a Budaörsi Passiót 2006-ban mutatták be ismét, így a háromévenkénti előadások immár hagyománnyá váltak a Kőhegyen.

## Rendezvények

A helyi kultúra támogatása, kulturális események szervezése és előmozdítása a város Önkormányzatának mindenkori és kiemelt feladata. A Községi Városháza előcsarnokában kiállítások, koncertek nyújtanak kulturális élményt a város lakóinak, vendégeinek. Budaörsön több kulturális intézmény működik, melyek állandó és időszakos programokkal is várják a látogatókat. A közösségi programok, az állandósult rendezvények szintén nagyban erősítik a helyiek lokálpatriotizmusát. Kisebb eltérésekkel, programváltozásokkal, de éves szinten az alábbiak a főbb rendezvények Budaörsön:

Január:	Megemlékezés a magyarországi németek kitelepítésének évfordulójáról
Február:	Farsang
Március:	Tavaszi Ifjúsági Német Nemzetiségi Napok
Április:	Floralia ünnep - Tavaszköszöntő
Május:	Nepomuki Szent János ünnepe, Budaörs Fesztivál, Városi Sportnap
Június:	Budaörsi Passió, Úrnapi körmenet – Virágszőnyeg
Augusztus:	Idesüss - Budaörs Napja
Szeptember:	Városi közbiztonsági nap, Budaörsi Vigasságok
Október:	Fut az Örs, Szüreti Mulatság
November:	Márton-napi Vesperas, Sváb bál,
December:	Budaörsi Advent rendezvények, Budaörs Karácsonya, Élő betlehemes játék

## Civil élet

Budaörsön pezsgő a civil élet, mintegy 150 civil szervezet működik a városban. A város területén működő civil szervezetek, alapítványok és egyesületek tevékenyen részt vesznek a település mindennapi életében. Az önkormányzat különböző programok, rendezvények, egyéb feladatok tekintetében támogatási szerződést köt a szervezetekkel.

## Testvérvárosok

Jelenleg 4 testvértelepülése van Budaörsnek:

### Bretzfeld (Németország)

1989 óta testvérvárosa Budaörsnek. A II. világháborút követően elűzött budaörsi családok nagy része Bretzfeld környékén telepedett le, innen ered a kapcsolat. Az együttműködés a kulturális és oktatási kapcsolatok mellett, a közigazgatás és a gazdaság területén is remekül működik a két város között.

### Kisújfalu (Szlovákia)

1997 óta partnertelepülése Budaörsnek. A kisújfalui kitelepítések során mintegy húsz család került Budaörsre. Főleg oktatási és kulturális területen szoros az együttműködés.

### Magyarkanizsa (Szerbia)

1999 óta partnervárosa Budaörsnek. Jelenleg inkább a közigazgatási-szakmai együttműködés körvonalazódik a két település között.

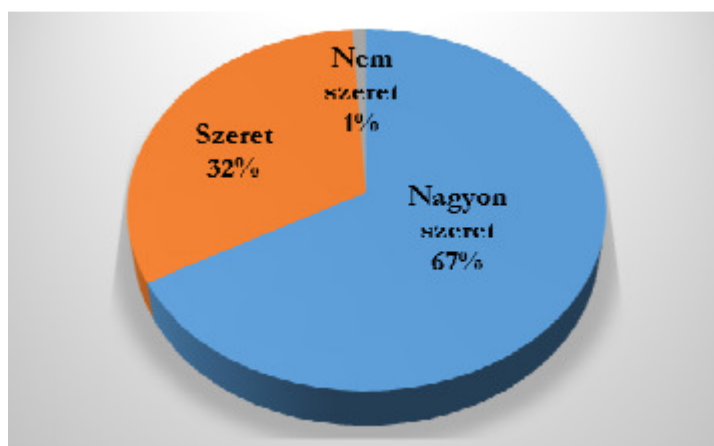
### Pirgosz (Görögország)



1997 óta testvérvárosa Budaörsnek a görög település, melynek létrejöttében Görög Kisebbségi Önkormányzatunk játszott nagy szerepet. A kapcsolatot főként ők tartják fent.

Össességében elmondható, hogy a helyi társadalom nagy többségében benne van egy erős lokálpatriotizmus, egy erős és pozitív „Budaörs tudat”. Az emberek szeretik a várost és szívesen élnek is. Ezt támasztja alá az Önkormányzat által 2015. novemberében készített lakossági elégedettségi felmérés (T14. ábra).

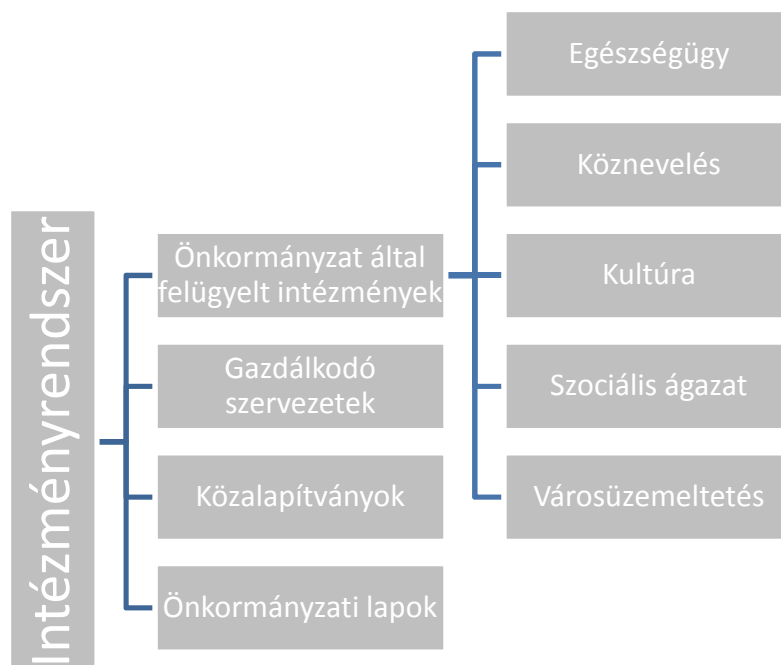
Szinte kivétel nélkül a település összes lakosa szeret Budaörsön élni, mindössze 1% nyilatkozott úgy, hogy nem szeret ott lakni. A válaszadók 32%-a szeret, 67%-a pedig nagyon szeret a Budaörsön élni.



T14. ábra: Lakossági elégedettségi felmérés (2015)  
Forrás: Budaörs Város Önkormányzatának felmérés

## I.8. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

Önkormányzati intézmények listája:



HI 1. ábra: Az önkormányzati intézményrendszer hierarchikus felépítése

Forrás: [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu) alapján

A humán közszolgáltatásokhoz tartozik az egészségügyi és a szociális ellátás, az oktatás, valamint a kultúra és a sport (HI 1. ábra).

### I.8.1. Humán közszolgáltatások

#### Egészségügy

Az egészségügy teljes ellátási spektrumát a magánvállalkozóként működő orvosok látják el a Budaörs Város Önkormányzatával kötött feladat-ellátási szerződés és az OEP-pel kötött szerződés alapján. Az esetek nagy részében a rendelők épülete az Önkormányzat vagy valamely szervezete tulajdonában van, ezeket az orvosok az Önkormányzattal kötött szerződés alapján használják. Az önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel, 6 gyermekorvossal, 12 felnőtt háziorvossal, valamint 8 fogorvossal kötött feladat ellátási szerződést.

Egészségügyi Központot az Önkormányzattal kötött szerződés keretében az Europ-Med Orvosi Szolgáltató Kft. működteti. Az Europ-Med Orvosi Szolgáltató Kft. és Egészségügyi Központ komplex egészségügyi ellátást nyújt – az alaptól, a járóbetegén át az egy napos és plasztikai sebészeti ellátásig. Az alapellátás, – háziorvosi, (felnőtt és gyermek) fogászati, védőnői, iskola egészségügyi, 24 órás ügyeleti ellátás – a budaörsi lakosok részére így egy helyen elérhető. A járóbeteg szakellátás több mint 30 féle szakrendeléssel áll a betegek rendelkezésére. A szakorvosok munkáját korszerű diagnosztikai részlegek segítik: laboratórium, ultrahang, röntgen, mammográfia, csontsűrűség mérés. Az intézetben 2010-ben új egészségügyi ellátási formát indítottak be, az egynapos és plasztikai sebészeti ellátást. Korszerű, jól felszerelt műtőben, 2-3 ágyas klimatizált, fürdőszobás hotel részlegben történik a páciensek ellátása. A műtétek jellegétől függően csak pár

órát, de 24 óránál rövidebb időt töltenek az ügyfelek az intézményben. Ez idő alatt jól képzett, udvarias személyzet végzi a megfigyelést és ellátást.

Jelentős változást hozhat a szakellátás elérhetőségében a fejlesztés alatt álló betegirányítási rendszer bevezetése, amely az időpontfoglalástól a beteghívó rendszer bevezetéséig széles körben javíthatja a betegek komfortérzetét.

Az Egészségügyi Központban működő orvosi rendelők mellett még 5 felnőtt háziorvosi rendelő (a Szabadság úton, a Budapesti úton, a Kismartoni úton, a Szivárvány utcában, valamint a Lévai utcában) és 2 gyermekorvosi rendelő működik a városban (összesen 6 gyermekorvos rendel 2 helyszínen).

Felnőtt és ifjúsági fogorvosi ellátás működik az Egészségügyi Központban, valamint még három másik helyen (Szabadság út, Kossuth Lajos utca, Károly király utca) biztosított a felnőtt fogorvosi ellátás a városban. A fentiekén kívül még több magánrendelő is működik Budaörsön. A felnőtt fogorvosok száma 6 fő, míg az ifjúsági fogorvosoké 2 fő.

A védőnői feladatokat 13 védőnő látja el önkormányzati alkalmazásban. Betöltetlen védőnői státusz nincs. A védőnői szolgáltatás (várandós- és csecsemő-tanácsadás) az Egészségügyi Központban (5 védőnővel), a Lévai utcai (3 védőnővel) és a Kismartoni úti gyermekrendelőben (1 védőnővel) működik. Az iskolavédőnők az Illyés Gimnáziumban, az I.sz. Általános Iskolában, a Hermann Ottó Általános Iskolában, a Kesjár Csaba Általános Iskolában, a Mindszenty József Róm. Kat. Általános Iskolában, valamint a Jakob Bleyer Általános Iskolában látják el tevékenységüket.

A gyógyszerterek magántulajdonban vannak, saját tulajdonú ingatlanokon üzemelnek. A városban összesen 8 patika található.

Budaörsön nincs kórház vagy egyéb fekvőbeteg-ellátó intézmény. A helyi lakosokat fővárosi kórházak különböző szakosztályai látják el.

## Szociális ellátás

Az önkormányzat szociális segélyezésre 2016-ban 259 millió forintot, személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, és idősgondozási ellátásokra, ellátási szerződésekre mintegy 600 millió forintot költ, amely nem tartalmazza az oktatási és egészségügyi kiadásokat.

Budaörs Város Önkormányzata a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. számú törvényből kikerült minden ellátást megőrzött, és a települési támogatások tekintetében is széleskörű támogatási rendszert tartott meg. A pénzügyi és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 53/2013. (XII.21.) önkormányzati rendeletének eszerinti módosítását a Képviselő-testület a 2015. február 26.-i ülésén fogadta el.

Jelenleg a helyi rendelet alapján a következő önkormányzati támogatások érhetőek el a szociálisan rászoruló személyek és családok részére:

Pénzügyi ellátások:

- lakbértámogatás
- személyszállítási díj támogatás: A személyszállítási díj fizetését 120 literes edényméretig az önkormányzat átvállalja annak a 70. életévét betöltött, a lakásában életvitelszerűen lakó kérelmezőnek, aki az önkormányzati rendeletben szereplő feltételeknek megfelel.
- települési támogatás, azon belül:
  - krízishelyzetre
  - gyermekvédelmi támogatás
  - temetés költségeihez hozzájárulás
  - önkormányzati kamatmentes kölcsön
  - lakásfenntartási támogatás
  - gyógyszer-támogatás
  - ápolási támogatás: a tartósan ápolásra, gondozásra szoruló személy otthoni ápolását ellátó nagykorú hozzátartozó részére biztosított anyagi hozzájárulás. A jogosultak számában 2013-ban volt egy kisebb emelkedés, amely a következő évben ismét negyedével csökkent. Figyelemmel arra, hogy a jogszabályváltozások következtében nem csak a hozzájárulás elnevezése változott ápolási támogatásra, hanem a feltételei

- is szigorodtak, (18 éven aluliak ápolása kikerült a jogosító feltételek közül) várható, hogy a jogosultak száma tovább fog csökkenni.
- adósságcsökkentési támogatás: a feltételeknek megfelelő személy kaphatja, lakásonként egy jogosultnak állapítható meg, és legfeljebb 18 hónap időtartamra adható. A feltételek között szerepel, hogy a támogatásban részesülőnek részt kell vennie az Esély Szociális és Gyermekjóléti Központ adósságkezelési tanácsadásában.
  - életkezdési kiegészítő támogatás: célja a fiatalok önálló életkezdésének anyagi megsegítése, a gyermek születését követő egy éven belül igényelhető a 30.000 Ft összegű hozzájárulás, amennyiben a család az egyéb feltételeknek megfelel.
  - Születési támogatás: a gyermek születésekor, a gyermek neveléséhez nyújtott egyösszegű hozzájárulás.
  - gondozási támogatás: Gondozási támogatásban azok a családok részesülhetnek, amelyek saját háztartásukban iker vagy többes ikergyermekeket neveltek
  - gyermekétkeztetési térítési díj kedvezmény
  - gyermekek karácsonyi támogatása

#### Természetbeni ellátások:

- köztemetés: ha nincs, vagy nem lelhető fel olyan személy, aki a jogszabályok szerint kötelezhető az elhunyt eltemetetésére, vagy van ilyen személy, de nem gondoskodik erről.
- kedvezményes üdülés: Az önkormányzati rendeletben foglalt feltételeknek megfelelő személyek számára az Önkormányzat kedvezményes üdülést biztosít a költségvetésben meghatározott keretösszeg erejéig.
- védőoltások támogatása: az önkormányzat a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre jogosult 13 – 18. éves leányok részére a méhnyak-rák kialakulásáért felelős humán papilloma vírusfertőzés (HPV) okozta megbetegedés elleni védőoltást biztosít.
- babaköszöntő csomag: Babaköszöntő csomagra jogosult az a gyermek, aki 2013. július 1-jét követően született és a gyermek születésekor legalább egyik szülője életvitelszerűen Budaörs város közigazgatási területén él és bejelentett lakcímmel rendelkezik.

Budaörs a város lakossága számára a Szociális törvényben és a Gyermekvédelmi törvényben, valamint a vonatkozó önkormányzati rendeletekben szabályozott intézményes ellátásokat a Budaörs Kistérség Többcélú Társulása, majd 2013. július 1-jétől az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központja, továbbá az Egyesített Bölcsődei Intézmények, valamint egyházi és civil szervezetekkel kötött ellátási szerződésekkel biztosítja.

#### Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ

2013. áprilisától Budaörs, Pusztazámor, és Sósút önkormányzata a korábbi kistérségi társulási intézményfenntartás pozitívumainak megőrzése érdekében úgy döntött, hogy szociális ellátórendszerét közösen, társulási formában, az Esély Szociális Társuláson keresztül tartja fent. Ugyanakkor 2016. január 1-étől a településeken csak integrált család- és gyermekjóléti szolgálatok illetve család- és gyermekjóléti központok működhetnek. A változásokat az egyes szociális és gyermekvédelmi tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi CXXXIII. törvény tartalmazza. A települési önkormányzat feladatköre a lakóhely szintű minimumszolgáltatások és az általános segítő feladatok biztosítása maradt, aminek család- és gyermekjóléti szolgálat működtetésével kell eleget tennie, míg család- és gyermekjóléti központot a járásszékhely települési önkormányzata köteles működtetni. Itt történik a hatósági feladatokhoz kapcsolódó tevékenységek valamint a speciális szolgáltatások ellátása.

Az Esély Szociális Társulás továbbra is működik. A jogszabályi környezet változásából adódóan fontos döntést kellett hoznia a társulás tagjainak, ugyanis a családsegítés és gyermekjóléti szolgáltatás működési szabályozása, és hatásköri rendszere megváltozott. 2015. november 30.-ig a települési önkormányzatoknak meg kellett hoznia a döntést, hogy milyen szervezeti keretek között, és fenntartással kívánják a továbbiakban ellátni a család- és gyermekjóléti szolgáltatási feladatokat. Budaörs Város Önkormányzata és a

társtelepülések úgy döntöttek, hogy ezt a szolgáltatást egy intézmény keretében, továbbiakban is a Társulás fenntartásában kívánják megoldani. A törvényi változások miatt tehát szükségessé vált az intézmény alapító okiratának és szervezeti és működési szabályzatának módosítása, amely határidőben megtörtént.

Budaörs esetében ez azt jelenti, hogy a város csak család- és gyermekjóléti szolgálat működtetésére köteles. Ennek megfelelően a hatósági intézkedésekhez kapcsolódó gondozási feladatok/esetek elkerültek a Szociális és Gyermekjóléti Központtól. „A Szociális és Gyermekjóléti Központ eddigi tevékenységének, szerteágazó szolgáltatásstruktúrájának ismeretében valószínűsíthető, hogy ezeket az ellátásokat ilyen intenzitással a járásszékhelyi család- és gyermekjóléti központ nem fogja tudni biztosítani. Így egyértelmű, hogy ha a megváltozott jogszabály szerint a jelenlegi Központ a továbbiakban csak egy minimumszolgáltatásokra redukált család- és gyermekjóléti tevékenységet fejthet ki, akkor Budaörs lakosságának gyermekjóléti ellátottsága nagymértékben, a lakosság számára is jól érzékelhetően romlani fog.” (Forrás: Budaörs Város Szociális Térképe, 2015. december)

### Család és Gyermekjóléti Szolgálat

	2012 (fő)	2013 (fő)	2014 (fő)
Kliens forgalom (látogatások száma)	6218	5395	4299
Kliensek száma (alkalmi és rendszeres)	724	634	605
Gondozottak száma (együttműködési megállapodással)	332	406	343

HI 1. táblázat: Ellátottak számának alakulása a Családsegítő Szolgálatnál

Forrás: Budaörs Város Szociális Térképe alapján

Érzékelhető, hogy a kliensforgalmi mutatószámokban 2012 és 2014 között csökkenés mutatkozott (HI 1. táblázat) – ez azonban elsősorban a szabályozó-, illetve nyilvántartási rendszerben történt változásokkal függ össze. A múlt év tapasztalatai is arra utaltak, hogy ez a csökkenés nem a segítségre, támogatásra szorulóknak számának valós csökkenését jelenti. A Családsegítő Szolgálat munkatársainak reális tapasztalatai azt jelzik, hogy a különböző állami támogatások ellenére a városban is nő a szegénység. Ennek hátterében részben a betelepülők anyagi helyzete áll, de érzékelhető az ún. dolgozói szegénység is, ami azt jelenti, hogy a munkajövedelemmel rendelkezők közül is sokan napi megélhetési gondokkal küzdenek. Az anyagi problémák mellett a leggyakrabban előforduló problémátípus a foglalkoztatással összefüggő problémák. Ez utóbbi kezelésére szolgál a beilleszkedési program, melynek célja a munkaerőpiaci reintegráció, a segélyezett munkába állítása. A Családsegítő klienskörében meghatározó (50 % és afölötti) arányt tesznek ki az 50 év felettiek. Összefügg ez tendencia természetesen azzal is, hogy Budaörsön ennek a korosztálynak az aránya folyamatosan emelkedik. Különösen igaz ez a 60 évesnél idősebbekre, akiknek az aránya a KSH statisztikák szerint az elmúlt 15 évben 15,3 %-ról 22,3 %-ra emelkedett. Ennek a jelenségnek különösen az időskorúakat támogató szolgáltatások középtávú tervezése során kell figyelmet szentelni, így a Családsegítő által kínált szolgáltatásstruktúrában is igazodni kell ehhez a potenciális igénybevevői körhöz.

A Gyermekjóléti Szolgálat jó tárgyi feltételek mellett mind az előírásoknak, mind a szakmai igényeknek megfelelő munkakörülmények között működik. A munkatársak létszáma és szakképzettsége megfelel az előírásoknak, a feltételek ilyen szempontból is jobbak az országos arányoknál. A kezelt problémák gyakorisági sorrendjüket tekintve vezető helyen állnak a különböző családon belüli konfliktusok; az anyagi és megélhetési nehézségek és a gyermeket közvetlenül veszélyeztető szülői magatartások, így a bántalmazás, az elhanyagolás és a nem megfelelő nevelői módszerek, nevelési nehézségek.

### Támogató Szolgálat

A Támogató Szolgálat klienskörét a városi lakosság körébe tartozó hallási, látási, értelmi és mozgásszervi fogyatékosokkal élő személyek, a halmozottan fogyatékosok valamint autista személyek alkotják. A Szolgálat feladatait a szállítási szolgáltatás biztosítása és a személyi segítség teszi ki. Ehhez tárgyi feltételként 2 gépkocsi

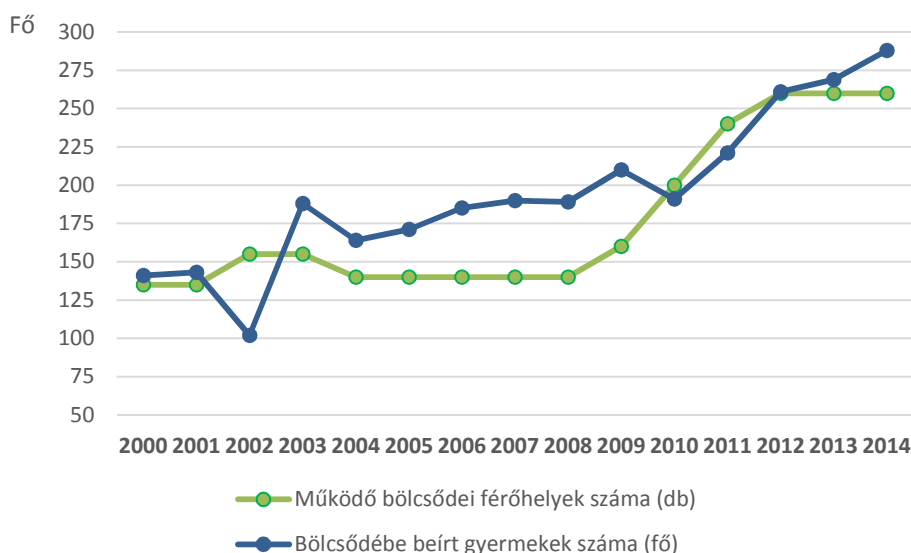
és egy minden munkanapon 8-16 óra között nyitva tartó helyiség áll rendelkezésre, működésének feltételei megfelelően biztosítottak. Az ellátottak között legnagyobb számban a mozgásszervi fogyatékossgal küzdők valamint az ún. „Egyéb” esetek (tartós betegség miatt emelt összegű családi pótlékra jogosult gyermekek; koruk és betegségük miatt fogyatékos idős emberek) fordulnak elő.

### Egyesített Bölcsődei Intézmények

A 3 éven aluli gyermekek napközbeni ellátását biztosítja az önkormányzati fenntartásban működő Egyesített Bölcsődei Intézmények, melynek két telephelye van: Pitypang Bölcsőde és Gyermekközpont; Százszorszép Bölcsőde. A két tagintézmény a bölcsődei alapellátás mellett számos többlétszolgáltatást biztosít részben a bölcsődébe beíratott, részben „külsős” gyermekek számára. A bölcsődék összesen 260 férőhellyel működnek, a férőhely kihasználtság magas (HI. 2. ábra).

Mindkét bölcsőde kifejezetten jó tárgyi és személyi feltételek mellett működik. Kiemelendő, hogy a Pitypang bölcsődében az elmúlt időszakban történt fejlesztések eredményeként nem csak jelentős férőhelyszám-bővülés történt, hanem az építészeti kialakítással olyan többlétszolgáltatások megteremtésére is lehetőség nyílt, amelyek az ország kevés bölcsődéjében állnak rendelkezésre.

Negyedmilliárdos uniós támogatásból, és majdnem ugyanennyi önkormányzati forrásból több mint duplájára bővült a Pitypang bölcsőde férőhelyeinek a száma. A beruházás révén az intézmény alkalmas különleges nevelési igényű gyermekek ellátására is. Külön hang- és fényterápiás szoba épült, de lett vízi terápiás medence, só szoba, valamint egy hatalmas fedett játszó rész, ugyanakkor a meglévő mellé egy újabb tornaterem is készült a kicsik örömeire. Megújult a gyermekintézmény konyhája, a mosoda kapacitása is nőtt, ipari gépeket helyeztek üzembe a felújítás befejezésekor. Az épületben teljes körű akadálymentesítés valósult meg. A bővítéssel az épület alapterülete majdnem két és félszeresére nőtt, a projekt eredményeként pedig a bölcsőde 60 helyett 140 gyereket fogadhat. A bővítéssel hosszútávon biztosítható Budaörsön a családok igényeihez igazodó magas színvonalú, ugyanakkor a férőhelyek számát tekintve is elegendő mértékű bölcsődei ellátás.

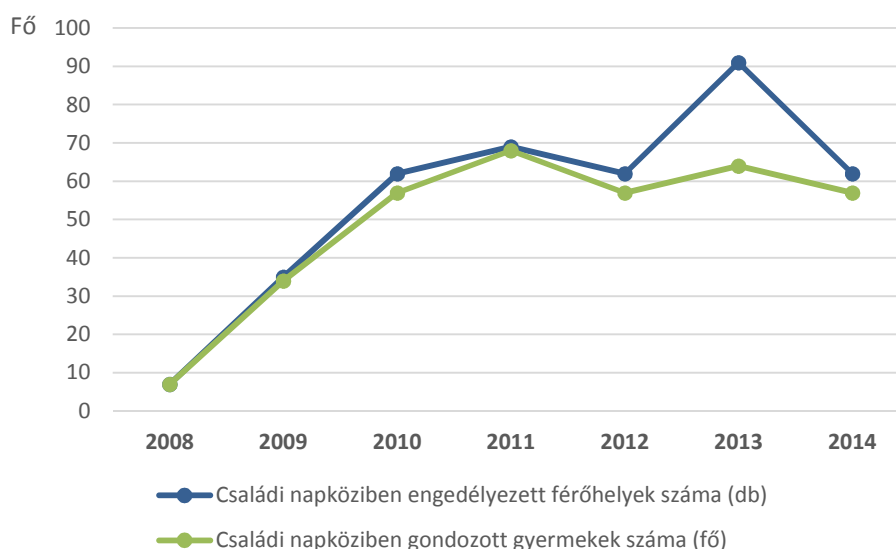


HI 2. ábra: A működő bölcsődei férőhelyek, valamint a beírt gyermekek számának változása Budaörsön (2000-2014)  
Forrás: KSH adatok alapján

A fenti ábra alapján elmondható, hogy 2000 és 2007 között egyetlen év kivételével a bölcsődei férőhelyek száma minden évben jelentősen alacsonyabb volt, mint a ténylegesen beíratott gyermekek száma. Ez arra utalt, hogy kevés volt a rendelkezésre álló férőhely, 2005 és 2008 között évente 65-75 gyermek felvételét kellett elutasítani helyhiány miatt. A két bölcsődében történt fejlesztések eredményeként ez a helyzet megszűnt, és gyakorlatilag minden jelentkező kisgyermeket tudnak fogadni a bölcsődékben. A budaörsi népesség koreloszlását valamint a születési adatokat figyelembe véve úgy értékelhetjük a város bölcsődei



helyzetét, hogy a jelenlegi férőhelyszám a következő évtizedben ki tudja elégíteni a várható igényeket, további férőhelyfejlesztésre a jelenlegi ismeretek szerint nem lesz szükség.



HI 3. ábra: A családi napköziben engedélyezett férőhelyek, valamint a gondozott gyermekek számának változása  
Budaörsön (2008-2014)  
Forrás: KSH adatok alapján

Budaörsön 5 engedéllyel rendelkező családi napközi működik. A szolgáltatást végző a támogatott férőhelyeket az Önkormányzat által fenntartott bölcsődékben és óvodákban férőhely hiányában fel nem vett gyermekek számára biztosítja (HI 3. ábra). A családi napközik egy részével az önkormányzatnak ellátási szerződése van – az esetlegesen hiányzó férőhelyeket ezek a szolgáltatók eddig biztosítani tudták. A Gyvt. most elfogadott módosítása szerint azonban a családi napközik 2017. január 1-jével megszűnnek, helyükre az ún. napközbeni gyermekfelügyelet lép. A törvénymódosítás ugyanakkor új bölcsődei ellátási formaként lehetővé teszi a mini bölcsőde, munkahelyi bölcsőde és családi bölcsőde, valamint napközbeni gyermekfelügyelet működtetését.

### Gyermekek átmeneti gondozása

A Gyermekvédelmi törvény előírása szerint az a települési önkormányzat, amelynek területén húszezernél több állandó lakos él, köteles gyermekek átmeneti otthonát működtetni vagy ilyen ellátást biztosító férőhelyekről gondoskodni. Budaörs Város Önkormányzata a gyermekek átmeneti gondozását a Fészek Gyermekvédő Egyesülettel kötött szerződéssel biztosítja.

Gyermekek átmeneti otthonban történő elhelyezésére a 2012-2014-es időszakban egy alkalommal, 1 fő részére 2014. folyamán került sor.

A Gyermekvédelmi törvény rendelkezései szerint annak érdekében, hogy a gyermeket lehetőség szerint ne kelljen szüleitől, családjától elválasztani, az otthontalanná vált szülő kérelmére a családok átmeneti otthonában együttesen helyezhető el az átmeneti gondozásba vett gyermek és szülője, testvére. Az Önkormányzat családok átmeneti otthonában történő elhelyezés érdekében a Sorsunk és Jövőnk Szeretetszolgálattal kötött ellátási szerződést. Az intézmények diplomás szociális munkásai, szociális gondozói 24 órában nyújtanak segítséget a családoknak. A Családok Átmeneti Otthona, nem a hajléktalanságból érkezőket tudja fogadni, hanem azokat a gyermekes családokat, akik átmenetileg kerültek nehéz helyzetbe. Az ellátás mindenképp a gyermekek érdekeit szolgálja. Ennek keretében 16 fő elhelyezésére van lehetőség a Szolgálat családok átmeneti otthonaiban. Ennek az ellátási szerződésnek az alapján 2014-ben összesen 22 főt, 2013-ban és 2012-ben 14-14 főt láttak el az otthonokban.

Az eltelt időszak adatai alapján a szerződéssel biztosított férőhelyek elegendőek voltak ahhoz, hogy a gyermekek átmeneti gondozásába került kiskorúak és szüleik elhelyezése és gondozása megvalósuljon.

### **Ellátási szerződés keretében biztosított szolgáltatások**

A Gondviselés Háza Szociális Szolgáltatásokat Nyújtó Integrált Intézményt a Máltai Szeretetszolgálat működteti, melynek tagintézménye a Fogyatékosok Napközi Otthona (Fejlesztő Napközi). Az intézmény az önkormányzattal kötött feladat ellátási szerződés alapján:

- szociális étkeztést,
- házi segítségnyújtást,
- jelzőrendszeres házi segítségnyújtást,
- a nappali ellátások közül az idősek klubját,
- és a fogyatékos személyek napközbeni ellátását biztosítja.

Az utcai szociális munkát és ezzel együtt a hajléktalanok ellátását szintén a Magyar Máltai Szeretetszolgálat végzi az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés alapján. Az ellátottak száma folyamatos csökkenést mutatott 2011 és 2014 között (57 főről 48 főre csökkent a számuk), ugyanakkor figyelmeztető jel, hogy az említett időszakban az új ellátottak száma nemhogy csökkenést nem mutatott, de több mint 30 százalékkal nőtt, 9-ről 12 főre. Mindezzel együtt az alacsony számok és az 1,5 ezrelékes arány arra utal, hogy Budaörsön jelenleg és a közeljövőben a hajléktalanság nem fog kezelhetetlen mértékű problémát jelenteni.

### **Idősek Otthona**

Az Idősek Otthonát az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján a Magyar Evangéliumi Testvérközösség működteti (mely újabb 10 évre szól). Az intézmény funkciója a bentlakásos idősellátásnak a biztosítása, céljuk az otthonban élő idős emberek életminőségének javítása, a békés, kiegyensúlyozott idős kor megélésének segítése. 48 idős személy elhelyezésére van lehetőségük, ebből 42 fő kérheti tartósan, véglegesen az elhelyezését, 6 férőhelyen pedig átmeneti gondozást (legfeljebb 1 évig) biztosítanak azok számára, akik betegek, önmagukat nem tudják ellátni, vagy átmenetileg kérnek segítséget. Az elhelyezésért, a szolgáltatásokért havi rendszerességgel térítési díjat kell fizetni. Az intézmény az elmúlt 8 év folyamán teljes kihasználtsággal működött. A beérkezett kérelmek száma jelentősen meghaladja a rendelkezésre álló, megüresedett férőhelyeket, így az átlagos várakozási idő 1-1,5 év. A folyamatos teljes férőhely-kihasználtság, a felvételi kérelmek magas száma és a viszonylag hosszú várakozási idő jelzi, hogy az idősellátásnak ez a szegmense feltétlenül bővítésre szorul. Tervben van az otthon 32 férőhellyel történő bővítése, az intézménnyel szomszédos telken. A terveket engedélyezésre beadták.

## **Oktatás**

### **Óvodák, Iskolák**

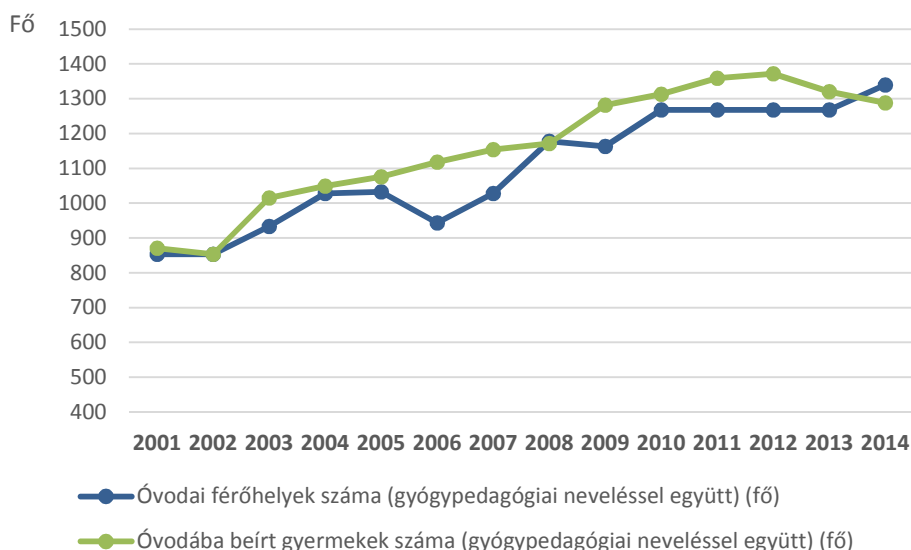
Az oktatást, mint humán közszolgáltatást az óvodák, az általános iskolák és a középiskolák képviselik Budaörsön.

Budaörsön az alábbi 10 óvoda és egy tagintézmény (11 telephely) működik összesen 1340 férőhellyel:

- Budaörsi Csicsergő Óvoda
- Budaörsi Csicsergő Óvoda Rózsa Utcai Tagóvodája
- Budaörsi Kincskereső Óvoda
- Budaörsi Vackor Óvoda
- Budaörsi Csillagfürt Óvoda
- Farkasréti Pagony Óvoda
- Holdfény Utcai Óvoda

- Kamaraerdei Óvoda
- Budaörsi Mákszem Óvoda
- Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda
- Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda

2011 szeptemberétől 2013 június végéig kistérségi fenntartásban voltak az intézmények. Az óvodák 2013. július 1-től (az egyházi intézmény kivételével – Mindszenty Óvoda) is Budaörs Város Önkormányzat fenntartásában működnek.



HI 4. ábra: Az óvodai férőhelyek és a beírt gyermekek számának változása  
Budaörsön (2001-2014)  
Forrás: KSH adatok alapján

Az óvodai férőhelyek száma 2008 óta 40 százalékkal bővült Budaörsön, amelynek jelentős részét teljesen önerőből finanszírozta a város. A fenti ábrából is jól kitűnik, hogy az elmúlt évek során a 2014-es év kivételével az óvodába beíratott gyermekek száma meghaladta az óvodai férőhelyek számát. A 2014-es év adatai szerint az óvodai férőhelyek száma bővítésre került a 2010 óta stagnáló 1268 főről 1340 főre, míg a bírt gyermeket létszáma 1288 fő volt (HI 4. ábra) (HI 2. táblázat)

	Létszám (fő)	Ebből bejáró (fő)
Budaörsi Csicsergő Óvoda	160	16
Rózsa Utcai Tagóvoda	99	19
Budaörsi Csillagfürt Óvoda	144	14
Farkasréti Pagony Óvoda	123	12
Holdfény Utcai Óvoda	105	0
Budaörsi Kincskereső Óvoda	134	12
Budaörsi Mákszem Óvoda	97	8
Kamaraerdei Óvoda	92	14
Budaörsi Vackor Óvoda	121	5
Zippel-Zappel Óvoda	108	7

HI 2. táblázat: Az óvodás gyermekek létszámának megoszlása az önkormányzati fenntartású intézményekben Budaörsön (2015)  
Forrás: Önkormányzati Adatszolgáltatás alapján

Budaörsi Csicssergő Óvoda: A Csicssergő Óvoda 1971 óta működik Budaörs Óvárosában. A gyerekek egy része az óvoda közvetlen környezetében lévő családi házakból jön, elsősorban az itt lakók igényeit elégíti ki. A gyermekek több mint fele a német nemzetiségi identitást megőrizni kívánó családokból kerül ide.

Budaörsi Csicssergő Óvoda Rózsa Utcai Tagóvodája: Az óvodai férőhelyhiány enyhítésére a város a 2010-ben, a Hársfa utcában átadott új iskolaépületbe költözés miatt kiürülő Rózsa utcai iskolaépület alsó szintjét egy 4 csoportos, 100 férőhelyes óvoda létrehozásához alakította át, mely 2010 szeptember 1-jén kezdte meg működését. A férőhelyek további bővítése érdekében hat hónap alatt készült el, és 60 kisgyermek elhelyezésére alkalmas az új óvodaépület, amely a Csicssergő Óvoda Rózsa utcai telephelyén épült fel Budaörsön. A beruházás 305 millió forintba került, amelyből 230-at a Közép-Magyarországi Operatív Program pályázatán nyert el Budaörs Város Önkormányzata. Hivatalosan 60 férőhelyes az új épület, de 75 gyerek is kényelmesen, és szabályszerűen elhelyezhető benne.

Budaörsi Kincskereső Óvoda: A Budaörsi Kincskereső Óvoda Budaörs központjában működik, jelenleg két (egy új és egy felújított) épületben. 2013. szeptemberében kezdődött az építkezés, melynek eredményeképpen 2014. szeptember 1-jén nyitotta meg kapuit az új óvoda a Kossuth Lajos utca 51. sz. alatt. Az új épület a mai kor követelményeinek megfelelő felszereltséggel rendelkezik, fenntarthatósági, környezetvédelmi és esélyegyenlőségi szempontokból is XXI. századi. A régi épület pedig a Budaörs Város Önkormányzatának 2014. évi felújítási terve szerint teljes körű átalakításban és felújításban részesült.

Budaörsi Vackor Óvoda: Az óvoda több évtizedes múltra tekint vissza. Kétszintes, öt csoportszobával, jól felszerelt tornaszobával, logopédiai szobával, az alapellátáshoz szükséges felszereltséggel rendelkezik. A férőhelyek száma maximálisan 120 fő. A gyermekek nagy része a lakótelepről, s a közvetlen környezetükben lévő családi házakból jár, mivel az óvoda a lakótelep elején, s a régi budaörsi település végén épült.

Budaörsi Csillagfürt Óvoda: Az óvoda a lakótelep szélén, jól frekvenciált helyen található. Az épület 43 éves, folyamatos felújításokkal tartja karban az önkormányzat. Budaörsön egyedülállóan 220 négyzetméteres tornateremmel rendelkezik. Az óvodában hat csoportszobában folyik a nevelő munka, ebből kettőben német nemzetiségi nevelés zajlik.

Farkasréti Pagony Óvoda: Az óvoda a Farkasréti úton található, Budaörs egyik legdinamikusabban fejlődő kertvárosi részében. Területi elhelyezkedése szerencsés, környezeti ártalmaktól – zaj, gépjárműforgalom – mentes, csendes, családi házas környezetben található. Az épület tornateremmel épült, jól felszerelt, speciális eszközeivel megfelelő testnevelés foglalkozások megtartását teszi lehetővé. Intézményében két csoport működik német nemzetiségi programmal.

Holdfény Utcai Óvoda: A Holdfény Utcai Óvodát 2008-ban alapította Budaörs Város Önkormányzata. A város nyugati részén a lakótelep mellett helyezkedik el, modern, tágas, minden igényt kielégítő környezetben. Az óvoda tágas csoportszobákkal rendelkezik, a tornaszoba 100 m<sup>2</sup>-es, külön egyéni fejlesztő szoba áll fejlesztőpedagógusunk, és a logopédus (Szakszolgálat munkatársa) rendelkezésére.

Kamaraerdei Óvoda: Kamaraerdő egyik csendes, jó levegőjű területén épült 1999-ben, négy jól felszerelt csoport működését teszi lehetővé. Az épülethez 1200 nm parkosított terület tartozik. Európai Unió pályázati forrás révén egy hálózatra kapcsolt fotovoltaikus rendszer valósult meg a budaörsi Kamaraerdei Óvoda épületén. A projekt előkészítési szakasza 2009 negyedik negyedévében kezdődött el, a megvalósítás 2010 negyedik negyedévében kezdődött és 2011 második negyedévében ért véget.

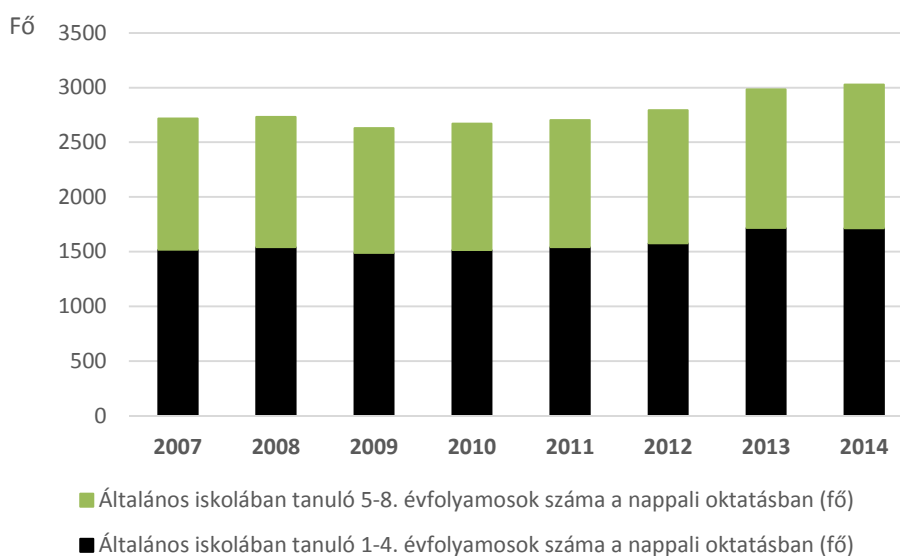
Budaörsi Mákszem Óvoda: Az óvoda 1986 óta működik Budaörsön, épülete lakótelepi környezetben, emeletes házakkal patkó alakban szegélyezve, egy domboldalon helyezkedik el. A Fejlesztő pedagógus naponta végez felzárkóztató és tehetséggondozó foglalkozásokat. Heti két alkalommal logopédus, kéthetente pszichológus foglalkozik a gyermekekkel. 2001-ben épült nagy alapterületű, korszerűen felszerelt tornatermük, valamint városi szinten is kiemelkedő méretű udvarral rendelkezik.

**Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda:** Az óvoda 1978-ban épült a város lakótelepi övezetében, a kertesházak határán. 2007 tavaszán nyerte el mai, az intézményben folyó nemzetiségi nevelést hangsúlyozó Zippel-Zappel Német Nemzetiségi Óvoda elnevezést. Az óvoda felvállalta a német nemzetiségi kétnyelvű nevelést, így a magyar és német nyelv fejlesztése mellett a német kisebbség még élő szokásainak, hagyományainak ápolását, kultúrájának, nyelvének megismerését.

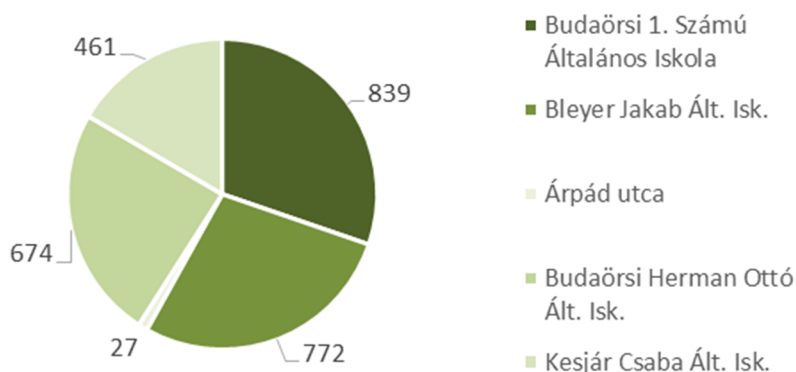
**Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda:** Az óvodát 1993 szeptemberében Szentgyörgyvölgyi Zoltán plébános atya alapította. Az intézmény 2007-ig Szent Vince Óvoda néven működött és vált ismertté. A 2007/2008-as tanévtől kezdve többcélú, közös igazgatású közoktatási intézmény lett, a Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskolával, és nevük ettől kezdve Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda. A 2013-as évtől kezdve hivatalos elnevezése: Mindszenty József Római Katolikus Óvoda és Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola. A hat óvodai csoportból egyben, középsúlyos fogyatékos gyermekeket fejlesztenek, foglalkoztatnak.

Az iskolák (az egyházi és magánintézmények kivételével) az állam fenntartásában, az önkormányzat működtetésében állnak. A fenntartói jogokat a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ gyakorolja 2013. január 1 óta.

4 általános iskola állami fenntartásban van (Budaörsi 1. Számú Általános Iskola, Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola, Budaörsi Herman Ottó Általános Iskola, Kesjár Csaba Általános Iskola), a Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola egyházi fenntartású intézmény.



HI 5. ábra: Az általános iskolában tanuló alsó- és felső tagozatos diákok számának változása Budaörsön (2007-2014)  
Forrás: KSH adatok alapján



HI 6. ábra: Az állami fenntartású általános iskolák tanulóinak megoszlása Budaörsön 2015-ben (fő)  
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás alapján

A HI 6. ábrából is jól kitűnik, hogy a Budaörsi 1. Számú Általános Iskolába jár jelenleg a legtöbb általános iskolás Budaörsön. Budaörs legújabb és legmodernebb iskolaépületében 2010 januárja óta működik az intézmény. Megjelenésével, belső kialakításával és egyedülállóan magas technikai felszereltségével minden területen megfelel a XXI. század elvárásainak. 24 tanterem, továbbá köztük több szakterem, könyvtár és olvasóterem, nyelvi labor és számítástechnika terem van az épületben. Az iskolának van saját főzőkonyhája és étterme. Számtalan sportolási lehetőség adott. Budaörs Város Önkormányzata az 1. számú Általános Iskola fenntartási költségeinek csökkentésére pályázatot nyújtott be az épületen történő napelemes rendszer kiépítésére. A kivitelezés munkálatai 2014 decemberében kezdődtek el és a 2015. február végén befejeződött projekt keretében a kivitelező áramtermelő napelemes rendszert szerelt fel az iskola tetőszerkezetére. A beruházásnak köszönhetően az intézmény energiafogyasztása nagymértékben csökken, amely jelentős költségmegtakarítást fog eredményezni.

A Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola tanulóinak száma 772 + 27 fő a 2015/2016-os tanévben, ugyanis az általános iskola két feladatot lát el, ami egyben két oktatási formát (Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola és Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola Gyógypedagógiai Intézményi Egysége) is jelent. Az oktató-nevelő munka két helyszínen folyik: az Iskola téri épületben a nyolc évfolyamos általános iskola működik, valamint biztosított a német nemzetiségi nyelvoktatás (nyelvoktató forma), az Árpád utcai épületben a sajátos nevelési igényű (enyhe és közép súlyos értelmi fogyatékos) gyerekekkel foglalkoznak. Az általános Iskola Budaörs lakótelepén épült. Az épület szinte teljes felújítása megtörtént az elmúlt években, az osztályteremek száma jelenleg huszonnégy, és öt szaktanterem segíti az oktató munkát.

A Budaörsi Hermann Ottó Általános Iskolában jelenleg 674 diák tanul. 2014-ben valósult meg az iskola emeletráépítése és felújítása, melynek eredményekképpen 8 új tanterem és a szükséges kiszolgáló helyiségek kerültek kialakításra. A meglévő, megmaradó épületszinteken kisebb átalakítások történtek. Az emeletráépítés mellett megvalósultak továbbá: akadálymentesítés, az elégtelen tűzbiztonsági állapotok felszámolása az oktatási szárnyban (tűzoltó felvonulási terület, tűzszakaszok, menekülési útvonalak, tűzcsapok, tűzjelző rendszer), oktatási szárny homlokzat hőszigetelés és nyílászáró csere.

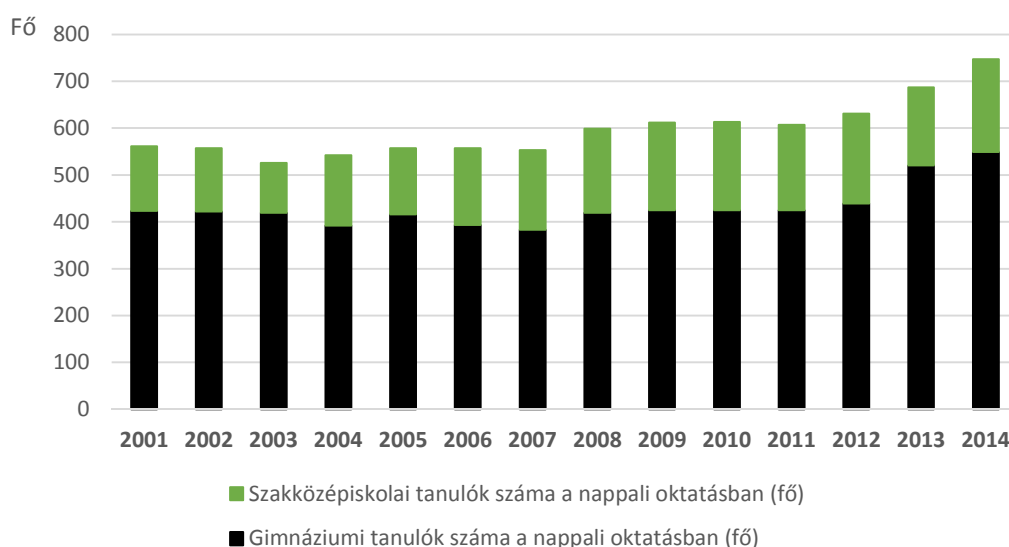
A Kesjár Csaba Általános Iskola Budaörs legfiatalabb alapítású általános iskolája, 1988-ban épült, jelenleg 461 tanuló jár ide. Az intézmény a Zsámbéki Tanítóképző Főiskola külső gyakorló iskolájaként tevékenykedett 1992-ig, 1992 végén befejeződött a tetőtér beépítése, mely lehetővé tette - az Önkormányzat felkérésére - egy középiskolai osztály beindítását, ezzel is megadva minél több budaörsi diáknak a lehetőséget helyben



történő középiskolai tanulmányok megkezdésére. A 2000/2001-es tanévtől finanszírozási nehézségek miatt nem indult újabb középiskolai osztály, majd a 2003/2004-es tanévtől, mint általános iskola működik.

A nem önkormányzati fenntartású Mindszenty József Római Katolikus Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola 2007-ig Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola néven működött és vált ismertté. A 2007/2008-as tanévtől kezdve többcélú, közös igazgatású közoktatási intézmény lett a volt Szent Vince Óvodával és nevük ettől kezdve Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda. Az iskola indulása óta német nemzetiségi nyelvoktatást biztosít. Mivel térségi beiskolázású, itt csak a helyek egy részét, kb. 60%-át töltik be budaörsi diákok.

A városban két középfokú iskola működik. Az Illyés Gyula Gimnázium és Közgazdasági Szakközépiskola állami fenntartásban van. A Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium 2011 óta a pannonhalmi Szent Benedek Gimnázium tagintézménye.



HI 7. ábra: A gimnáziumi és a szakközépiskolai tanulók megoszlása Budaörsön (2001-2014)

Forrás: KSH adatok alapján

2014-ben összesen 549 gimnáziumi és 198 szakközépiskolai tanuló folytatta a középfokú tanulmányait Budaörsön (HI 7. ábra). Bár a középiskolás korúak száma mintegy 1000 főre tehető, Budapestnek az elérhető távolságban lévő óriási középiskolai kínálata, csak úgy, mint az általános iskola felső tagozatában, itt is érezteti hatását. 2014-ben a bejáró középiskolások száma 422 fő volt, hátrányos helyzetű gimnáziumi hallgató mindössze 3, középiskolai hallgató pedig 13 fő volt.

A Budaörsi Illyés Gyula Gimnázium és Közgazdasági Szakközépiskola hallgatói létszáma jelenleg 639 fő ebből 380 tanuló nem budaörsi lakos. Budaörs város egyik legszebb, jól megközelíthető részén található. Az iskola felszereltsége átlagon felüli. Az iskolában továbbtanuló diákok hat évfolyamos (7. osztállyal induló), ill. öt évfolyamos (9. osztállyal induló) képzési forma közül választhatnak. A Szakközépiskola vezette a szakközépiskolák 2015-ös rangsorát, a gimnáziumok versenyében az Illyés az első tíz vidéki gimnázium között volt, az összesített gimnáziumi rangsorban a 20. helyen végzett. Az Illyés Gyula Gimnázium és Közgazdasági Szakközépiskola fenntartási költségeinek csökkentésére pályázatot nyújtottak be egy napelemes rendszer kiépítésére. A közbeszerzési eljárásban nyertes kivitelező 2014. május 27-én megkezdte a napelemes rendszer telepítését. A sikeres műszaki átadás 2014. október 07-én történt meg. A kivitelező egy áramtermelő napelemes rendszer elhelyezését valósította meg.

A Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium Budaörsi Tagintézménye kapuját 2011 nyarán tárta ki a tanulni vágyók előtt. Jelenleg nappali rendszerben, szakközépiskolai osztályokban, négy éves képzésben, kereskedelem-marketing, üzleti adminisztráció valamint informatika szakmacsoportba járó

diákok tanulnak. Ezen kívül felnőtt diákok, esti munkarendben tanulnak érettségire épülő képzésekben (pl. pénzügyi-számviteli ügyintéző, ügyviteli titkár, logisztikai ügyintéző, irodai asszisztens), amelyek OKJ-s végzettséget adnak. Érettségivel nem rendelkező diákoknak is indítanak képzést Számítógép-szerelő, -karbantartó és eladó szakon.

A város a jogszabályokban előírt oktatási intézményeket meghaladóan törekszik a speciális oktatási igényeket kielégíteni, mind a sajátos adottságú, mind pedig a magasabb igényű, a zenei képzettséget előtérbe helyező társadalmi igények terén. A sajátos adottságú gyerekek oktatását a korábban már ismertetett Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola Gyógypedagógiai Intézményi Egysége látja el. A Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskolához tartozó tagozat tanulásban akadályozott (értelmileg enyhe fokban sérült) és értelmileg akadályozott (közepesúlyos értelmi fogyatékos) tanulókat oktat, fejleszt, akik a Tanulásképeséget Vizsgáló Szakértői és Rehabilitációs Bizottság szakvéleménye alapján kerülnek az intézménybe. Az iskola a kötelező tanórai foglalkozásokon kívül rehabilitációs fejlesztéssel, logopédiai ellátással, kutyás terápiás és lovas terápiás foglalkozások biztosításával, illetve informatika és bábszakkörrel, kirándulásokkal, színházlátogatással, könyvtári és kézműves foglalkozásokkal is igyekszik a tanulók fejlődését elősegíteni. 2015. szeptember 29-én ünnepélyes keretek között tették le a Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola - Gyógypedagógiai Intézményi Egység új épületének alapkövét az Árpád u. 4-8. szám alatt. A minden igényt kielégítő, összesen mintegy 330 millió forintba kerülő új épületet 2016 szeptemberében vehetik birtokba a sajátos nevelési igényű tanulók. A 40 tanuló fogadására alkalmas új iskolában 4 tanterem, egy könyvtár és számítógépterem, egy technika terem és egy foglalkoztató kap helyet. Az épületet teljesen akadálymentesre tervezték, és az Árpád utca irányából szintkülönbség nélkül megközelíthető lesz.

A művészeti képzést a magánintézményként működő Leopold Mozart Alapfokú Művészeti Iskola és a Vivaldi Alapfokú Művészetoktatási Iskola látja el. Az 1992-ben alapított Leopold Mozart Alapfokú Művészeti Iskola Budaörsi Zeneiskola néven működött 2005. szeptember 1-ig, amikor felvette a Leopold Mozart nevet. Az alapító okirat 300 főben határozza meg a zeneiskola tanulólétszámát. A beiratkozni kívánók száma ennél több, azonban a létszámemelés engedélyezését az önkormányzat az iskola bővítéséhez köti. Az iskola kizárólag klasszikus zenei képzést nyújt, az előképző osztálytól kezdődően a továbbképző negyedik osztályával bezárólag, ez összesen 12 évfolyamot jelent 6 tanszakon (vonós-húros, fafúvós, rézfúvós, ütőtanszak, zeneelmélet, kamarazene) 2013. január 1-jétől az iskola állami fenntartásban működik.

A szakszolgálatként működő Budaörsi Nevelési Tanácsadó a Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat (PMPSZ) Budakeszi tagintézménye állami fenntartású intézmény. Az intézmény 2013. szeptember 01-től működik szakszolgálati intézményként, a korábbi Budaörsi Nevelési Tanácsadó és a Logopédia Intézet utódjaként. Budaörsön a pedagógiai szakszolgálatok közül nevelési tanácsadás, logopédiai ellátás és gyógytestnevelés működik. A logopédusi és gyógytestnevelői státuszok intézményekhez, óvodákhoz, iskolákhoz telepítettek. A Budaörsi Nevelési Tanácsadó a szülőkkel és az oktatási, egészségügyi intézményekkel együttműködve hatékonyan segíti a magatartási zavarokkal, tanulási, illetve képességbeli zavarokkal, pszichoszomatikus problémákkal küszködő fiatalokat.

### *Kultúra és sport*

Budaörs több – kissé szétaprózódott – kulturális, közművelődési intézményi hálózattal rendelkezik. A kulturális-közművelődési intézmények funkciómegosztásának, szétválasztásának, áthelyezésének, bővítési lehetőségeinek újragondolása szükséges, mert a városi közművelődésben központi szerepet betöltő Szabadság út 26. alatti épületegyüttes korszerűtlen.

A Jókai Mór Művelődési Központ (JMMK) az önkormányzat intézménye, mely több más szabadidős létesítményt is koordinál, mint társintézményt. A Községi Ház, mint a Jókai Mór Művelődési Központ társintézményét, az önkormányzat működteti. A városi Községi Házban baba-mama klub zajlik. A kisgyermekükkel otthon tartózkodó nők társadalmi integritásuk megőrzésében segít a baba-mama klub. A Budaörsi Nyugdíjasok Háza és a Budaörsi Ifjúsági Klub szintén a JMMK társintézménye. 2015. október 6-án ünnepélyes keretek között tették le a Nyugdíjas Klub új épületének alapkövét a Szabadság út 24/2-3. szám

alatt. Az épületben a Budaörsön bejegyzett, aktív klubéletet folytató nyugdíjas szervezetek kapnak majd végleges elhelyezést.

A Szabadság út 26. szám alatt, de önálló önkormányzati intézményként működik a Budaörsi Latinovits Színház (volt Játékszín).

A Kamaraerdei Községi Ház önálló költségvetéssel nem rendelkezik (nem önálló gazdálkodású). Jelenleg a BTG Kft. üzemelteti. A Kamaraerdei Községi Házban működik rendszeresen asztalitenisz és sakk foglalkozás.

A közművelődési szolgáltatást ellátó intézmények közé a gr. Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtár tartozik, mely önkormányzati intézményként működik. Az intézményt 1950-ben alapították, alap- és kiegészítő tevékenységei révén ma már a város egyik kulturális központja. Feladatainak bővülése következtében 1978-ban az általa addig részben használt épület egészét birtokba vehette. 1990-ben zeneszobai feladatok ellátására kis alapterületű épülettel bővült. 2000-ben, a millennium évében az addigi épülethez 150 m<sup>2</sup>-es új szárnyat építtettek, így a Városi Könyvtár ma mintegy 500 m<sup>2</sup>-en fogadhatja látogatóit. Beiratkozott olvasóinak száma 2014-ben 3809 fő volt.

A muzeális gyűjtemények és kiállítóhelyek körébe tartozik a Bleyer Jakab Helytörténeti Gyűjtemény-Heimatmuseum, melyet a Budaörsi Német Nemzetiségi Önkormányzat tart fent. Ebbe a kategóriába tartozik a Városi Régészeti kiállítás is, melynek működtetését az önkormányzattal kötött külön szerződés alapján a Szintén ez az egyesület működteti a Csiki Pihenőkert – Árpád-kori régészeti park, erdei iskola és nyári tábor is. Alaptevékenysége a német nemzeti, kulturális hagyományok megőrzése, méltó folytatása, a közösségi és egyéni művelődés személyi, szellemi, gazdasági feltételeinek javítása; az egyetemes, a nemzeti, a nemzetiségi és más kisebbségi kultúra értékeinek megismertetése, a megértés, a befogadás elősegítése, az ünnepek kultúrájának gondozása.

A helyi közösségi élet egyik legújabb színtestje Budaörsön a PostArt, amely a régi posta épületében, a város központjában helyezkedik el. Helyszínt biztosít koncertek, kiállítások, színházi és klubesemények megtartására.

Fontos megemlíteni, hogy maga a Városháza is kulturális színtérként funkcionál. Koncertek, kiállítások és egyéb, ünnepekhez kapcsolódó rendezvények, valamint konferenciák helyszínéül szolgál.

Az aktív mozgásra nevelés, az egészséges életmódra nevelés folyamatosan jelen lévő feladat az önkormányzat életében. A sportkoncepció fő célja a szabadidősport fejlesztése, a jelenlegi szintű versenysport fenntartása mellett. A lakosság minél szélesebb rétegeinek bevonása a szabadidősportba. Budaörs önkormányzata kiemelten kezeli az iskolai testnevelés infrastruktúrájának fejlesztését. A tornatermek és a szabadtéri sportudvarok túlnyomó részt jó állapotban vannak. Az iskolák nagy része is elégedett a sportlétesítmények állapotával, az önkormányzat tömegsportra fordított figyelmével. A tornatermek rendkívül kihasználtak, néhány esetben még hétvégén is reggeltől estig foglaltak. A fiatalok azonban azt is kiemelték, hogy a tornatermeket az iskolák sokszor külsős foglalkozásoknak, csoportoknak adják bérbe és így a tömegsportra vágyó fiataloknak kevesebb lehetőségük van a spontán játékra, sportolásra.

A településen lévő sportlétesítmények, amelyek az autópálya mentén, valamint a nagyobb lakótelepek mellett helyezkednek el, magas színvonalú sport és rekreációs igényeket képesek kielégíteni. A város legnagyobb sportlétesítménye a Sportcentrum és Szabadidőpark, ahol a Budaörsi Sport Club labdarúgó szakosztálya és az utánpótlás neveléssel foglalkozó Liver FC működik, valamint civil szervezetek használják. A létesítmény és a kiszolgáló épület állapota jó, de a csapatok nagy száma miatt az öltözőhelyiségek szűkösen mondhatók. 2005. júniusában átadták a világítással ellátott szabvány méretű műfüves labdarúgópályát. Tervezik fedett modern főlelátó építését is.

2010 őszén adták át a városi uszodát és sportcsarnokot. Az úszási lehetőségek hiányát sok fiatal említette a korábbi kérdőíves felmérések során. Az uszoda nyitva tartásában is alkalmazkodik a fiatalok szabadidő-eltöltési szokásaihoz. A Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand átadásával a helyi sportolási lehetőségek és az iskolai úszásoktatás feltételei jelentős mértékben javultak, és olyan létesítménnyel gazdagodott Budaörs, amely országos és nemzetközi sportesemények lebonyolítására alkalmas. Emellett a strand területe – a budaörsiek strandolási tevékenységén kívül – remek helyszíne a nyári sporttáboroknak.

A városban működő öt iskola sportkörei: kosárlabda, atlétika, labdarúgás, röplabda, floorball, sorverseny, kondicionáló torna, aerobik, ritmikus gimnasztika, karate. Az oktatási intézmények rendszeresen szerveznek házi versenyeket, bajnokságokat különféle sportágakban, az intézmények részt vesznek a Városi Sportnapon és a Fut az Örs rendezvényen is. Minden iskolában évente legalább egy alkalommal sportnap megrendezésére is sor kerül. Ezek közül is kiemelkedik a kosárlabda, valamint az atlétika.

Budaörsön két nagy versenysport egyesület működik.

- Az 1924-ben alapított Budaörsi Sport Club /BSC/.
- Az 1987-ben alapított Budaörsi Diák Sportegyesület /BDSE/.

A BSC és a BDSE egyes szakosztályai kiváló eredményeket érnek el, mind az utánpótlás (egyéni és csapat), mind a felnőtt kategóriákban.

A BSC és a BDSE szorosan együttműködik, ugyanakkor szóbeli megállapodásuk alapján azonos szakosztályokat nem működtetnek. Mindkét egyesület esetében egyértelmű és kiemelt cél a minőségi (eredményes) versenysport megvalósítása, lehetőség szerint minél több szakosztályban

Aramis SE: A több mint 35 éve alakult futsal csapat többszörös magyar bajnok és kupagyőztes. 2010 óta Budaörsön játssza mérkőzéseit a Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand létesítményében. A csapatvezetés a felnőtt csapat eredményessége mellett, nagy hangsúlyt helyez az utánpótlás nevelésre és képzésre is.

Budaörsi Kézilabda SE: A Budaörsi Kézilabda SE 2011 nyarán alakult meg, 2015 óta a női szakág az NB 1 résztvevője.

Budaörs városában néhány nagy múltra visszatekintő sportesemény kerül megrendezésre minden évben, ezek közül a legismertebbek:

- „Fut az Örs”, Kovács Zsigmond Emlékverseny (1991 óta), minden október első szombatján kerül megrendezésre. Gyermekektől a felnőttekig mindenki lefuthatja a kijelölt távokat, s már nemcsak az iskolák között folyik versengés, hanem felnőttek és családok között is.
- 1999 óta minden esztendő decemberében kerül sor a Városi Amatőr Asztalitenisz Bajnokságra.
- Szintén jelentős hagyománya van a Városi Sportnapnak (május), amely több mint sportnap, kapcsolódási lehetőség a családoknak, hiszen a program rendkívül sokszínű.
- A cselgáncsozók, a karatésok és az aerobikosok szintén több országos versenyt rendeztek városunkban.
- Asztalitenisz sportágban: Utánpótlás Budapest-bajnokság ranglistaverseny és Országos Újonc Serdülő Asztalitenisz Ranglista Verseny. 2005 óta Magyar Bajnokság rendezése, és az első magyarországi pénzdíjas Pro Tour Bajnokság lebonyolítása öregbítette Budaörs és az Asztalitenisz Szakosztály jó hírét. A 2010/2011-es idényben Magyar Bajnoki címet szerzett a csapat. Sporttörténelmi siker volt, hiszen 1946-ban fordult elő utoljára, hogy nem budapesti székhelyű csapat nyerte az élvonalbeli bajnokságot. Ez az aranyérem Budaörs város sportéletének első csapatbajnoki aranyérme volt. A 2013-as Bajnokok Ligájában pedig ezüstérmet szerzett a női szakág.
- 1990 óta kerül megrendezésre a Március 15. Kosárlabda Torna.

A város fejlődését mutatják a Budaörsön megrendezésre kerülő, hazai és nemzetközi viszonylatban is jelentős sportesemények.

## I.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

Az önkormányzat öt évente öt évre szóló Helyi Esélyegyenlőségi Programot fogad el. Ennek megfelelően, összhangban az Egyenlő Bánásmódról és az Esélyegyenlőség Előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény, a helyi esélyegyenlőségi programok elkészítésének szabályairól és az esélyegyenlőségi mentorokról szóló 321/2011. (XII. 27.) Korm. rendelet és a helyi esélyegyenlőségi program elkészítésének részletes szabályairól szóló 2/2012. (VI. 5.) EMMI rendelet rendelkezéseivel, Budaörs Város Önkormányzata Esélyegyenlőségi Programban (HEP) rögzítette az esélyegyenlőség érdekében szükséges feladatokat, melyet a testület 2013. december 18-án fogadott el. A HEP helyzetelemzésből és intézkedési tervekből áll. A helyzetelemzésben meg kellett határozni a településen élő hátrányos helyzetű társadalmi csoportok, különösen:

- a mélyszegénységben élők és romák
- gyermekek,
- nők,
- idősek,
- fogyatékkal élők

teljes lakossághoz viszonyított képzettségi, lakhatási, foglalkoztatási, egészségi, szociális és területi mutatóit, az adott település esélyegyenlőtlenségi problémáit.

A Helyi Esélyegyenlőségi Programban leírt célok megvalósítása, az öt célcsoport helyzetének javítására 25 intézkedési terv készült:

1. Települési társadalomtérkép frissítése a problémák kezelésére
2. A beköltöző hátrányos helyzetű családok integrálódásának segítése szabadidő klub szervezésével
3. Korai szűrés, tanácsadás a budaörsi gyermekeknél néhány hetes kortól 1 éves korig. Korai fejlesztés.
4. Szülői klub 0- 6 éves korig
5. A budaörsi lakótelepen élő gyermekek részére (12-16 év) ifjúsági klub létrehozása a Községi Házban. Az iskolán kívüli szabadidő eltöltésére foglalkozások, szakkörök, programok szervezése.
6. Kamasz szülők iskolája / 12 év-18 év/
7. A rászoruló tehetséges gyermekek támogatása az iskolán kívüli szabadidő eltöltésében
8. Kinyílik a világ — az idősek és a világháló
9. Pótnagyszülő Szolgálat
10. Nyugdíjasok Háza Nyugdíjas klub méltó helyének kialakítása
11. Idősek nappali ellátásának bővítése
12. Nem vagyunk egyedül
13. A szociális bérlakásokban kártyás mérőórák felszerelése, a rezsi hátralékok keletkezésének megelőzése érdekében
14. Az idős 50 év feletti munkanélküliek bevonása a város üzemeltetésébe, munkához juttatásuk segítése
15. A városi szintű betegirányítás informatikai szintű megvalósítása
16. Akadálymentes környezet Budaörsön
17. Segítő szervezetek „segítése”
18. Empátia nap
19. Álláskeresési klub fejlesztése
20. Baba-mama klubok létrehozása
21. Mozgási lehetőség biztosítása tartósan munkanélküli nők részére
22. Bölcsődei férőhelybővítés
23. Gyermekefelügyelői hálózat és tanúsítvány-rendszer létrehozása
24. Szakmai Konferencia Ifjúságot érintő témában
25. Idősek Otthona bővítése

A HEP időarányos megvalósulását kétevente át kell tekinteni. Az áttekintés során, szükség esetén a helyi esélyegyenlőségi programot felül kell vizsgálni, illetve a helyzetelemzést és az intézkedési tervet az új helyzetnek megfelelően kell módosítani. A dokumentum kötelező felülvizsgálata 2016 március-áprilisban megtörtént.

Az alábbi módosítások, átvezetések történtek a 2013-as alapidokumentumhoz képest:

- Az azóta eltelt időszakban bekövetkezett jogszabályváltozások átvezetésre kerültek.
- Az egyes ellátásokat érintő változások átvezetésre kerültek.
- A friss dokumentumokat (pl. Új Szociális térkép) és új pozíciókat (HEP szószóló) is figyelembe veszi az anyag.
- Az alapidokumentumban 25 intézkedést határoztak meg. A megvalósultak kikerültek a felülvizsgálati anyagból, így már csak 8 meg nem valósult intézkedés maradt bent: Beköltöző hátrányos helyzetű családok integrálódásának segítése szabadidő klub szervezésével, Kamasz szülők iskolája, Szülői klub 0-6 éves korig, Pótnagyszülői Szolgálat, Mozgási lehetőség biztosítása tartósan munkanélküli nők részére, Gyermekfelügyelői hálózat és tanúsítvány-rendszer létrehozása, Az idős 50 év feletti munkanélküliek bevonása a város üzemeltetésébe, munkához juttatásuk segítése, Nem vagyunk egyedül.
- Új intézkedést nem tartottak szükségesnek beiktatni a HEP dokumentumba.

Az esélyegyenlőség érvényesülése területén fontos megemlíteni, hogy az országban egyedülálló módon helyi esélyegyenlőségi szószóló kezdheti meg a munkát 2016-tól Budaörsön. A helyi ombudsman feladata a társadalom sérülékeny csoportjainak képviselete, érdekeik érvényesítése lesz a döntések során. A szószóló tárgyalási joggal részt vehet a bizottsági munkában és a képviselő-testületi üléseken, hogy megfogalmazza és érvényesítse az esélyegyenlőségi szempontokat. A szószóló kötelezettsége a naprakész tájékozódás az adott csoportokat érintő ügyekről, részvétel a bizottsági és a testületi munkában, szoros együttműködésben a hivatallal, annak szakmai csoportjaival. Emellett feladata az általa képviselt csoportok civil illetve szakmai szervezeteivel való kapcsolattartás, a vélemények, kérések becsatornázása a testületi munkába. Emellett évente beszámol az általa képviselt csoportok számára.



## I.9. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

### I.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

A város gazdasági súlyát és szerepkörét döntően meghatározza elhelyezkedése, ezen belül az M1, M7 autópályák és az M0 körgyűrű közelsége, illetve a fővárosi agglomerációs hatás. A kimagasló gazdasági teljesítményt jól mutatja, hogy 2012-es adatok alapján, Budaörsön volt a magyarországi városok között a legmagasabb az egy főre eső helyi iparüzési adóbevétel. Összesen 7,5 milliárd forint HIPA érkezett Budaörsre, amellyel, - a főváros kivételével - a negyedik legnagyobb bevételt produkálta, maga mögé utasítva majdnem az összes megyei jogú várost (Forrás: Budaörsi Napló; KSH).

A 2014 évi adatok alapján a település a helyi iparüzési adóbevételek tekintetében a 6,2 milliárd forint adóbevétel egy fő lakosra vetítve a régió településeinek listájában a harmadik helyet foglalja el. Budaörsöt csak Törökbálint és a listát vezető Százhalombatta előzi meg. Fontos azonban megemlíteni, hogy az iparüzési adó mértéke településenként minimálisan eltér. Budaörsön már 2014 évben is csak 1,8%-os volt az adókulcs, míg Törökbálint csak 2015-ben döntött a 2%-os adókulcs csökkentéséről.

Terület	Egy főre jutó HIPA (1000 Ft)
Százhalombatta	258
Törökbálint	246
Budaörs	230
Veresegyház	154
Herceghalom	124
Dunavarsány	106
Biatorbágy	104
Alsónémedi	93
Újhartyán	89
Vecsés	82
Dunaharaszti	77
Bugyi	74
Ipolytölgyes	73
Vác	66
Szigetszentmiklós	62
Gödöllő	61
Csömör	61
Visegrád	54
Fót	54
Pilisszentiván	52

G1. táblázat: A 20 legerősebb település a régióban az egy főre jutó HIPA bevételek alapján (1000 Ft), 2014

Forrás: KSH

Budaörs gazdaságilag kimagasló teljesítménye miatt körültekintően kell kiválasztani azokat a viszonyítási pontokat, amelyekhez mérve a településre érvényes és a fejlesztési stratégiát megalapozó megállapítások tehetők. A Budapesttel és a Pest megyei átlaggal, a megyei járásközpontok átlagával és Budakeszivel (mint a Budaörsöt is magába foglaló járás központjával) való összehasonlítás mellett a legtöbb vizsgálat során feltüntettük Törökbálint és Gödöllő város vonatkozó adatait is. Törökbálint település adatai azért tekinthetők

érvényes viszonyítási pontnak, mert bár a település mérete jelentősen elmarad Budaörsétől, több területen is fontos együttműködő partnere, illetve konkurens a településnek.

Gödöllő város azért tekinthető összehasonlításra alkalmasnak, mert lakosságában így az ellátandó feladatok nagyságrendjében a G1. táblázatban felsorolt települések között a legközelebb áll Budaörshez. Tehát méretében és gazdasági súlyában egyszerre tekinthető hasonlónak.

A fenti városokhoz hasonlóan Budaörs jelentős foglalkoztatónak is minősül a régióban.

Budaörs város területe 23,59 km<sup>2</sup>, népsűrűsége 1134,3 fő/km<sup>2</sup>, amely a megyei átlagot – 190,5 km<sup>2</sup> – jelentős mértékben meghaladja. Lakónépessége 2011-ben 26 757 fő volt (Forrás: KSH), ez a 2001-es adatokhoz képest közel 2500-as növekedést mutat. A helyi munkahelyek száma 10 év alatt 14 275 db-ról 21 341 db-ra nőtt, ami az agglomerációban is kiemelkedő mértékű munkahelybővülést jelent. Ennek a növekedésnek köszönhető, hogy Budaörs a helyben foglalkoztatottak számában legnagyobb abszolút változást mutató települések listáján, 2001 és 2011 között a Főváros és több nagyobb város után a 6. helyen áll +7066 fővel (KSH). A településről dolgozni eljárók száma 2001 és 2011 között 456 fővel nőtt, de ez az arány szinte elenyésző mértékű a településre beingázók számának növekedéséhez képest (+6743 fő). A kétirányú ingázás Budaörsről Budapestre és a környező településekről Budaörsre történik. A Budapestre ingázók jellemzően magasabb iskolai végzettséggel rendelkeznek, míg Budaörsre a középfokú vagy alacsonyabb végzettséggel rendelkező munkavállalók járnak dolgozni.

Település neve	Helyben dolgozók száma összesen		Településről eljárók száma		Településre beingázók száma		Foglalkoztatási kapacitás, %		Helyi munkahelyek száma, db	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Budapest	681 042	917 026	64 976	78 681	175 151	225 518	80	80	856 193	1 142 544
Járasközpont átlag	787	794	835	912	1 057	1 507	43	35	1 843	2 301
Budakeszi	1 719	1 859	3 829	3 749	1 252	1 553	58	54	2 971	3 412
Budaörs	4 607	4 930	6 406	6 862	9 668	16 411	32	23	14 275	21 341
Gödöllő	7 834	7 506	4 800	5 796	8 098	9 166	49,2	45,0	15 932	16 672
Törökbálint	1 891	1 907	2 846	3 385	3 498	6 832	35,1	21,8	5 389	8 739

G2. táblázat: Foglalkoztatás települési vonatkozásai 2001-2011

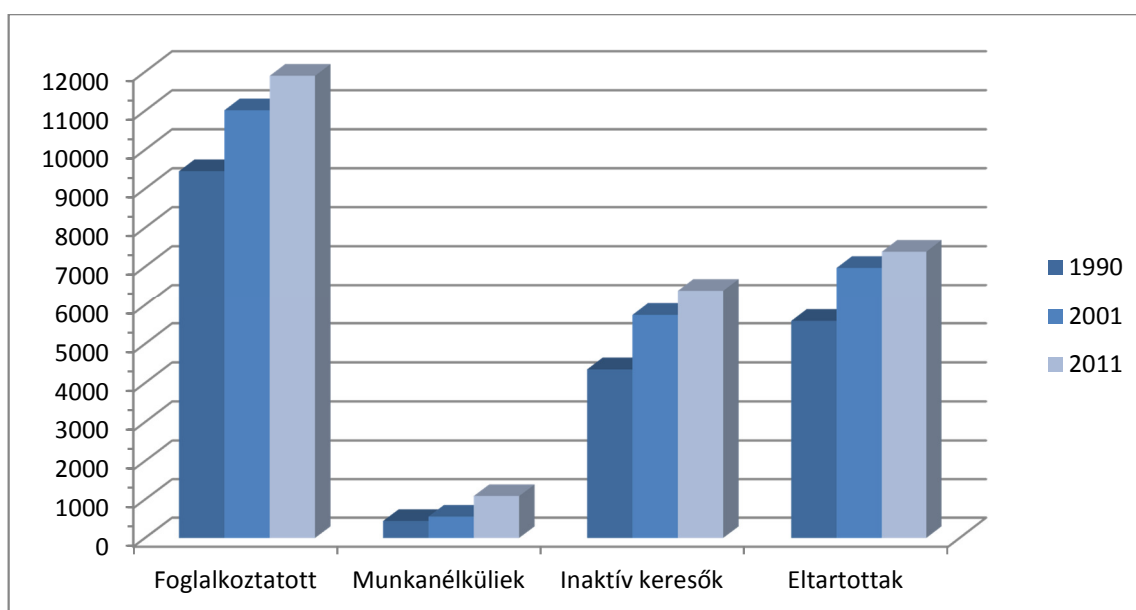
Forrás: KSH

A foglalkoztatási kapacitás 2001-hez képest 9 százalékkal esett vissza, ami azt jelenti, hogy a helyben dolgozók aránya csökkenő tendenciát mutat. Az alacsony foglalkoztatási kapacitást az magyarázza, hogy számos nagy foglalkoztató is jelen van a településen, amely vállalatok jellemzően alacsony iskolai végzettségű munkavállalókat foglalkoztatnak nagy számban. Mint az a lakosság iskolai végzettségét bemutató fejezetben látható a fenti alacsony végzettségű munkaerőre irányuló nagy kereslet a településről közvetlenül nem elégíthető ki. A nagy foglalkoztató vállalatok (pl.: hipermarketek, Magyar Posta Zrt., stb.) a település egy jól körülhatárolható részén helyezkednek el, és munkavállalóik jellemzően nem terhelik a városi infrastruktúrát, nem veszik igénybe a város szolgáltatásait. Ennek köszönhetően a település gazdaságában és életében jelenleg nem jelent kimutatható hátrányokat a foglalkoztatási kapacitás relatív alacsony szintje, azonban hosszútávon kedvezőtlen hatásokat indíthat be – elsősorban a települési identitással összefüggő területen – a negatív tendencia fennmaradása.

Terület	Foglalkoztatott	Munkanélküli	Inaktív kereső	Eltartott	Összesen
Budaörs	11 898	1 091	6 381	7 387	26 757
Gödöllő	13 418	1 387	8 100	9 617	32 522
Törökbálint	5 330	581	3 317	3 613	12 841
Budapest	777 544	90 379	474 501	386 616	1 729 040
Pest megye	500 162	62 448	325 795	329 071	1 217 476

G1. táblázat A népesség gazdasági aktivitás szerint, 2011

Forrás: KSH



G1. ábra: A népesség gazdasági aktivitásának alakulása Budaörsön az 1990, 2001, 2011 években

Forrás: KSH

A foglalkoztatottak száma jelentősnek bizonyul Budaörsön, sőt a nyugati agglomerációs övezetben 11 898 fővel kiemelkedő (Törökbálint 5 330 fő, Biatorbágy 5 385 fő és Budakeszi 5 653 fő). A munkanélküliség, ahogy az inaktív keresők és az eltartottak száma is az elmúlt években növekedett Budaörsön, de a munkanélküliek száma az országos átlagnál továbbra is alacsonyabb.

Regisztrált társas vállalkozások száma (2013), KMR	0-49 fős regisztrált társas vállalkozások	50-249 fős regisztrált társas vállalkozások	250 és több fős regisztrált társas vállalkozások	Összesen
Közép-Magyarország (Budapest, Pest)	99,26%	0,62%	0,12%	335 615
Budapest	99,22%	0,65%	0,13%	243 964
Pest megye	99,35%	0,57%	0,08%	91 651
Gödöllő	99,32%	0,54%	0,14%	2 960
Törökbálint	99,12%	0,77%	0,12%	1 699
Budaörs	98,52%	1,23%	0,25%	4 319

G4. táblázat Regisztrált társas vállalkozások létszám kategória szerinti megoszlása (%), 2013-ban

Forrás: KSH

A város térségben betöltött meghatározó foglalkoztatói szerepét erősíti, hogy Budaörsön nagy számban vannak jelen társas vállalkozások és azok létszám kategória szerinti megoszlása is kedvező. A fenti táblázatból kitűnik, hogy a regisztrált társas vállalkozások létszám kategória szerinti megoszlásában Budaörs az 50-249 fős és a legalább 250 főt foglalkoztató vállalkozások tekintetében magasan kiemelkedő aránnyal rendelkezik. A közepes és nagy vállalatok relatív magas arányú jelenléte javítja a negatív külső hatásokkal szembeni ellenállás esélyeit, ezen felül vonzza a kis és mikro vállalkozásokat, javítja azok versenyképességét, egyfajta klaszteresedést tesz lehetővé.

A település gazdaságának főbb gazdasági ágazatok szerinti összetétele egyrészt a kiváló közlekedési kapcsolatoknak, másrészt a fent említett klaszteresedésnek köszönhető.

### I.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

A település gazdaságának főbb gazdasági ágazatok szerinti összetétele egyrészt a kiváló közlekedési kapcsolatoknak, másrészt a már korábban említett klaszteresedésnek köszönhető.

Nemzetgazdasági ág megnevezése	Budaörs	Törökbálint	Gödöllő	Pest megye	Budapest	Országos
A – Mezőgazdaság	2%	3%	4%	10%	1%	21%
B – Bányászat	0%	7%	0%	0%	0%	0%
C – Feldolgozóipar	6%	0%	6%	7%	5%	5%
D - Villamosenergia ellátás	0%	6%	0%	0%	0%	0%
E – Vízellátás	0%	0%	0%	0%	0%	0%
F – Építőipar	7%	0%	7%	9%	6%	7%
G – Kereskedelem	<b>19%</b>	8%	17%	18%	19%	15%
H - Szállítás, raktározás	3%	<b>18%</b>	3%	4%	3%	3%
I – Vendéglátás	3%	4%	3%	4%	4%	5%
J - Információ, kommunikáció	<b>8%</b>	3%	6%	5%	7%	4%
K - Pénzügy, biztosítás	2%	5%	2%	3%	2%	2%
L - Ingatlanügyletek	<b>16%</b>	2%	14%	11%	15%	12%
M - Szakmai tudományos, műszaki tevékenység	<b>18%</b>	14%	19%	13%	19%	12%
N - Adminisztratív és szolgáltatás támogató	5%	<b>16%</b>	5%	5%	7%	5%
O - Védelem, közigazgatás	0%	<b>6%</b>	0%	0%	0%	0%
P – Oktatás	3%	0%	4%	2%	3%	3%
Q - Egészségügyi, szociális ellátás	2%	2%	3%	2%	2%	2%
R - Művészet, szórakoztatás	3%	2%	3%	3%	4%	2%
S - Egyéb szolgáltatás	3%	2%	3%	3%	3%	3%
T+U Egyéb tevékenység	0%	3%	0%	0%	0%	0%

G2. táblázat Regisztrált társas vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti megoszlása (%), 2013

Forrás: KSH, TSTAR

Budaörsön a fenti összehasonlításban jelentős arányt képviselnek a kereskedelmi cégek, és kiugró az ingatlanügyekre szakosodott vállalkozások aránya is. A fenti táblázatból nem rajzolódik ki egyértelműen, de

Budaörsöt kiemelten kezelik azok a kereskedelmi vállalatok, amelyek jelentős logisztikai kapacitásokat igényelnek. Bár a „szállítás, raktározás” nemzetgazdasági ágazatban látszólag átlagos arányt mutat a település, fontos megemlíteni, hogy a logisztika, mint tevékenység és nem, mint szolgáltatás meghatározza a település gazdasági működését és egyben a továbbfejlődési lehetőségeit, irányait. Már jelenleg is túl kereslet figyelhető meg a településen logisztikus és gépkezelői szakemberek tekintetében, amely keresletre megfelelő szakiskolai kapacitások településre vonzásával reagálhat az önkormányzat. A település az elmúlt évtizedekben kiemelten támogatta az ipar és a kereskedelem betelepülését. A hagyományos ipar és a kereskedelem olyan bázisokat épített ki, amelyek tovább bővíthetők, erre a potenciális befektetők oldaláról van is igény. Budaörs olyan külföldi cégek központja jelenleg, mint a British American Tobacco, a Kaiser + Kraft, a Tchibo, a Metro, a Tesco és az Auchan (KSH adat). A kereskedelmi, logisztikai funkciójú beruházási területekre még a jelenleginél magasabb ingatlan árak mellett is fenntartható a kereslet, köszönhetően a település földrajzi elhelyezkedésének, gazdasági hagyományainak.

Fontos kiemelni, hogy a jelenlévő nagy kereskedelmi cégek jellemzően Budaörsre telepítik a több országot, illetve a kelet-európai régiót kiszolgáló humán erőforrás gazdálkodási (HR) és marketing tevékenységeiket is. Budaörs kiváló közlekedési elhelyezkedését és - mint az a további fejezetekben bemutatásra kerül - magasan iskolázott humán erőforrás kapacitását, valamint egyéb kedvező adottságait figyelembe véve a feldolgozóipar, ezen belül a vegyipar, gyógyszeripar jelentős fejlődési potenciállal bír, a jelentős kutató-fejlesztő tevékenységet megvalósító cégek részarányának növelése fejlődési irány lehet. Csakúgy, mint az „információ, kommunikáció” ágazat, amely jelenleg is kimagasló részarányt képvisel a település ágazati struktúrájában.

Az adatok alapján – a fentiekén túl – a kreatív gazdasági ágazatok relatíve nagy, 30% körüli súlyát is mutatják (Információ, kommunikáció; Szakmai tudományos, műszaki tevékenység; Művészet, szórakoztatás). A település egy 2011-es elemzés szerint (Kovács Zoltán – Egedy Tamás - Szabó Balázs: A kreatív gazdaság földrajzi jellemzői Magyarországon) több megyeszékhellyel azonos szinten volt a kreatív ágazatokban foglalkoztatottak száma alapján; szinte csak az egyetemi városok előzték meg.

A kreatív gazdaság összesített súlya alapján Budaörs az országon belül a 10. helyen volt 2007-ben a 20.000 főnél népesebb városok között (ugyanott 58. o.). Fontos adottság a főváros közelsége, amely az ország egyetlen európai léptékben is versenyképes kreatív központja. Mindez jó alapot kínálhat a kreatív gazdaság fejlesztése számára, azonban azt látni kell, hogy a „kreatív osztály” létrejöttéhez és kibontakoztatásához nincsenek klasszikus „ipartelepítési” eszközök és megoldások. Fontosabb a színvonalas kulturális kínálat, az élhetőség, a zöldítés, a nyitottság és egyéb nehezen számszerűsíthető tényezők biztosítása, továbbá az alternatív életmódok megélésének lehetősége.

### 1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelései

A településen működő vállalkozások száma (3669) magas, de hasonló méretű településekkel összehasonlítva nem tekinthető kiugrónak. A munkahelyek számában már jelentősebb a különbség például a hasonló méretű Gödöllő városával összehasonlítva. A foglalkoztatási kapacitás vizsgálata során is megállapítást nyert, hogy Budaörs jelentős foglalkoztató a régióban.

Leírás	Budaörs	Gödöllő	Törökbálint	Budapest
Működő vállalkozások száma	3669	2995	1403	716894
Összes munkahely száma	21341	16672	8739	1142544
Értékesítés átlagos nettó árbevétele 2012 (1000 Ft)	455 881	157 849	293 891	46 665
Export aránya az árbevételen belül 2012 (%)	22,22%	47,44%	12,40%	23,40%
Egy munkahelyre jutó árbevétel (1000 Ft)	21	9	34	0,041
Személyi jellegű ráfordítások aránya az össz. Ráfordításon belül (%)	6,04%	9,09%	7,51%	7,67%
Átlagos jegyzett tőke összege 2012 (1000 Ft)	132 782	55 581	102 853	14 570
Átlagos hosszú lejáratú kötelez. záróáll. 2012 (1000 Ft)	43 167	21 933	89 028	33 203
Átlagos adózás előtti eredmény 2012 (1000 Ft)	15 439	681	35 943	1 842

G3. táblázat Vállalkozások helyzete  
Forrás KSH

A budaörsi vállalatok versenyképességét jól mutatja az értékesítés nettó átlagos árbevétele, amely jelentősen meghaladja Budapest, Gödöllő és még Törökbálint átlagát is. A szintén igen versenyképesnek tekinthető, szinte azonos elhelyezkedésű Törökbálinton székhellyel rendelkező vállalkozások átlagos nettó árbevételei 22%-al maradnak el a budaörsi vállalkozásokétól. Ez jelentős előnyt jelent a budaörsi vállalkozások értesítési tevékenységét vizsgálva.

Az export árbevétel aránya a teljes árbevételen belül szintén kedvező arányt mutat. Az export arány a fővárosi vállalkozásokéval közel azonos, jelentősen meghaladja a törökbálinti exportképességet. (Gödöllő város tekintetében az igen magas export arányt néhány vállalkozás exportteljesítménye torzíja, ezért nem alkalmas érvényes következtetés levonására.) Az export árbevétel jelentős aránya rámutat arra, hogy a Budaörsi vállalkozások nemzetközi piacokon is jelen vannak, versenyképességük ebben a tekintetben a budapesti vállalkozásokéhoz hasonló.

A termelékenységet közvetlenül mutatja az egy munkahelyre jutó árbevétel nagysága. A mutató tekintetében Budaörs magasan meghaladja a fővárosi átlagot (amelyet feltehetően jelentősen torzít a főváros közigazgatási központ szerepe), ahogy több mint kétszeresen meghaladja a gödöllői mutatót is. Törökbálint vállalatai az egy munkahelyre jutó árbevétel tekintetében kedvezőbb értéket mutatnak, amely még akkor is igaz, ha figyelembe vesszük, hogy kevesebb vállalat teljesítménye alapján került meghatározásra a 34 ezer forintos törökbálinti átlagérték.

A személyi jellegű ráfordítások aránya az összes ráfordításon belül az átlagosnál minimálisan alacsonyabb Budaörs esetében, amely adat meglepő, figyelembe véve a munkahelyek magas számát. Az arány feltehetően arra utal, hogy az átlagosnál több olyan gazdasági társaság működik a településen, amely nagy számú, de alacsony jövedelmű (iskolázottságú) munkavállalót foglalkoztat.

A budaörsi vállalkozások tőkeellátottsága átlag feletti, amely szintén fontos versenyképességi tényező. Az átlagos jegyzett tőke nagysága közel tízszerese a fővárosi átlagnak, több mint kétszerese a gödöllői vállalkozások esetében kimutatható átlagnak és közel 30%-al meghaladja a törökbálinti átlagot.

Az átlagos hosszú lejáratú kötelezettség állomány 2012-ben a gödöllői, budapesti értéknél magasabb, de a törökbálinti értéknél jóval alacsonyabb volt. Az eladósodottság mértéke utalhat a vállalatok kedvezőtlen gazdasági helyzetére is, de tekintettel a térség gazdasági húzószerepére, jelen esetben sokkal inkább a vállalatok beruházási kedvére utal. Ebben a megközelítésben Budaörsön jelentős beruházások valósultak meg az elmúlt években, amely a régióban kiemelkedővé teszi a budaörsi fejlődést. Ugyanakkor a versenytársnak tekinthető törökbálinti vállalkozások több mint kétszeres hitelállománya arra utalhat, hogy Törökbálint gazdasága az elmúlt években dinamikusabban fejlődött, mint Budaörsé. Hasonló következtetésre jutunk, ha az átlagos adózás előtti eredményeket vizsgáljuk. Kétségtelen Budaörs kimagasló teljesítménye regionális összehasonlításban, de a Törökbálinton működő vállalkozások 2012-ben átlagosan több mint kétszeres eredményt tudtak előállítani.



Megállapítható, hogy a Budaörsön működő vállalatok gazdasági ereje kimagasló, amely teljesítményt az elmúlt években hozott, a nemzetközi kiskereskedelmi láncokat sújtó kormányzati intézkedések sem rontották. Mindemellett a mikrotérségben jelenlévő (közlekedési szempontból azonos adottságokkal bíró) települések jelentős versenyhelyzetet teremtenek az új betelepülő vállalkozások megnyerésében és esetenként a már jelenlévő vállalkozások megtartásában is.

### *Ipari és Technológiai Park*

A város fejlődését meghatározó gazdasági szervezet a Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP), amely Budaörs nyugati határában, az 1-es számú főút és a Budakeszi Törökbálinttal összekötő 8102-es számú út (Gyár utca) által határolt 60 hektáros területen fekszik, az M1-M7-M0 autópályák találkozásától kb. 2 km-re.

A parkban jelenleg működő 428 vállalkozás számos szolgáltatást vehet igénybe, úgy, mint diszpécser és biztonsági szolgáltatás, tömegközlekedés, éttermek, posta, konferencia és rendezvényszervezés, apartman lakások bérbeadása, hulladékgyűjtés, ATM, üzemorvos, stb.



**2013-ban az Ipari Parkok Versenyképességi Díj pályázatának Fődíját nyerte meg a BITEP.**

### *Beruházások*

A településen működő vállalkozások beruházásainak tartalma nehezen hozzáférhető és a település fejlődése szempontjából kis relevanciával bíró információ. A városfejlődésére közvetlenül ható beruházásokat az önkormányzat valósította meg az elmúlt években, uniós társfinanszírozású pályázati támogatások bevonásával.

Az önkormányzat az elmúlt években jellemzően a lakosságszám bővülése, a nők munkába való visszatérésének elősegítése érdekében több bölcsőde-, óvoda- és iskolafejlesztést valósított meg. Ezen felül közvilágítás fejlesztés és több önkormányzati intézmény energetikai korszerűsítése valósult meg. A projektek egy jelentős részét, az önkormányzat csak saját bevételeiből finanszírozta, míg másik részüket a Közép-Magyarországi Regionális Operatív Program (KMOP), uniós társfinanszírozású támogatásával valósította meg a következő táblázatban bemutatottak szerint:

megnevezés	2008	forrás
	összeg	
3. sz. bölcsőde bővítése 100 férőhelyre	127 millió Ft	saját forrás
Holdfény utca 100 férőhelyes óvoda	400 millió FT	saját forrás
Jakob Bleyer Német Nemzetiségi Általános Iskola bővítése emeletráépítéssel	322 millió Ft	saját forrás
közvilágítási hálózat bővítése	20 millió Ft	saját forrás
szervízút kiépítése az M1-M7 autópálya egy szakasza mellett	420 millió Ft	saját forrás
megnevezés	2010	forrás
	összeg	
Városi Uszoda és Sportcsarnok	3848 millió Ft	saját forrás
24 tantermes általános iskola (1. sz. Általános Iskola)	2800 millió Ft	saját forrás
közvilágítás korszerűsítése különböző utcákban	4,2 millió Ft	saját forrás

2011		
megnevezés	összeg	forrás
Pitypang bölcsőde kapacitásbővítése (80 férőhely)	460 millió Ft	250 millió Ft EU-s támogatás (KMOP) a többi saját forrás
Kerékpárút fejlesztés (4,2 km)	157,5 millió Ft	67,7 millió Ft EU-s támogatás (KMOP) a többi saját forrás
Kamaraerdei óvoda napelemes rendszer	36 millió Ft	21,5 millió Ft EU-s támogatás (KMOP) a többi saját forrás
2014		
megnevezés	összeg	forrás
Csicsergő óvoda Rózsa utcai tagóvoda kapacitásbővítése	305 millió Ft	230 millió Ft EU-s támogatás (KMOP) a többi saját forrás
2015		
megnevezés	összeg	forrás
Herman Ottó Általános Iskola emeletráéíptése és felújítása	535 millió Ft	saját forrás
Közüvilágítás korszerűsítése	600 millió Ft	megtakarításból finanszírozva
Kincskereső óvoda felújítása és bővítése	400 millió Ft	saját forrás
Városháza napelemes projekt	44 millió Ft	44 millió Ft EU-s támogatás (KMOP)
1. sz. Általános Iskola napelemes projekt	44 millió Ft	44 millió Ft EU-s támogatás (KMOP)
Illyés Gimnázium napelemes projekt	48 millió Ft	48 millió Ft EU-s támogatás (KMOP)
Rugalmas szolgáltató önkormányzati modell (új ügyféltájékoztató kialakítása)	47 millió Ft	47 millió Ft EU-s támogatás (TÁMOP)
Hulladékgyűjtési rendszer fejlesztése	296 millió Ft	282 millió Ft EU-s támogatás (KEOP)

G7. táblázat 2007-2015 ig megvalósult önkormányzati beruházások  
Forrás önkormányzati adatszolgáltatás

A fent bemutatott jelentősebb beruházások, összértéke meghaladja a 10 milliárd forintot. Ekkora beruházásokra nem lett volna lehetősége a településnek az európai uniós támogatási rendszerben való sikeres pályázati teljesítmény nélkül.

	Budaörs település	Országos (település) átlag
Beérkezett pályázatok száma	377	43
Igényelt támogatási összeg (Ft)	15 408 801 962	5 482 611 818
Támogatott pályázatok száma	168	22
Megítélt támogatási összeg (Ft)	5 085 632 056	3 283 328 142

G8. táblázat Beérkezett és támogatott ÚMFT pályázatok  
Forrás [palyazat.gov.hu](http://palyazat.gov.hu)

A város „innovatív” szlogenjéhez híven magas pályázati teljesítményt mutat, az összes beérkezett pályázatok száma 377 db, ami igen jelentős az országos települési átlaghoz képest, ezáltal a megítélt támogatások összege is túlmútatja a települési átlagon több mint 2 milliárd forinttal. A benyújtott és támogatást nyert pályázatok közötti arány az országos átlaghoz hasonló, az igényelt és elnyert támogatás aránya azonban jóval kedvezőtlenebb. Ennek ellenére Budaörs város a települések országos átlagánál jóval nagyobb összegben nyert uniós támogatást az elmúlt hét évben.

Az önkormányzat ide vonatkozó adatszolgáltatása szerint a jövőben tervezett óvodafejlesztési projekteket és energiahatékonysági beruházásokat, egy jelentős intermodális csomópont fejlesztési projekt egészítene ki a Szilvás területén közel 3,4 milliárd forint értékben. Ezen felül az önkormányzat befektetőt keres a hosszúréti pihenőpark térszomszédságába található termálvízforrás hasznosítására. A projekt célja egy, a termálvízre

épülő, a kor elvárásainak megfelelő, modern, a helyi, belföldi és külföldi vendégek igényeit egyaránt kielégítő rekreációs- és pihenőövezet megvalósítása, amelyhez kapcsolódóan gyógyászati, illetve fürdőkomplexum, valamint egyéb kiegészítő szolgáltatásokat nyújtó park alakítható ki.

#### 1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

A település versenyképességét jól érzékelteti, hogy 2005-ben Budaörs elnyerte a legvállalkozóbarátabb város címet, 2006-ra az ország valamennyi települése között a legfejlettebbnek minősítette a Központi Statisztikai Hivatal és a 2009-es felmérések pedig a legmagasabb vásárlóerőt is Budaörsön mutatták ki az országban. A jelenlegi gazdasági versenyképességet alapvetően három mutató alapján vizsgáljuk: a termelékenység, az elérhetőség, valamint a foglalkoztatási szerkezet.

A budaörsi vállalkozások értékesítési teljesítménye, tökelátottsága és termelékenysége kimagasló, bár a mikrotérségben megjelentek egyre erősödő versenytársak is. Lásd 1.9.2 fejezet.

A település a rendszerváltást követően megfigyelhető dinamikus fejlődését és versenyképességét meghatározza a közlekedési hálózatban való rendkívül jó elhelyezkedése. Lásd 1.15 fejezet.

Foglalkozási csoport FEOR 2. jegy alapján	Budaörs	Járasközpontok átlaga	Gödöllő	Törökbálint	Országos átlag
Fegyveres szervek foglalkozásai	0,41%	0,50%	0,39%	0,24%	0,53%
Gazdasági vezetők, törvényhozók	<b>15,39%</b>	9,20%	10,41%	11,73%	7,67%
Felsőfokú képzettség önálló alkalmazását igénylő foglalkozások	<b>18,67%</b>	13,29%	20,93%	12,60%	12,79%
Egyéb felsőfokú vagy középfokú képzettséget igénylő foglalkozások	<b>18,33%</b>	16,50%	19,06%	17,15%	15,18%
Irodai és ügyviteli jellegű foglalkozások	9,74%	8,84%	9,54%	8,86%	7,49%
Szolgáltatási jellegű foglalkozások	14,27%	14,66%	11,89%	15,17%	13,02%
Mezőgazdasági és erdőgazdálkodási jellegű foglalkozások	0,31%	0,53%	0,72%	0,65%	1,02%
Ipari és építőipari foglalkozások	6,17%	10,19%	7,42%	8,05%	10,97%
Gépkezelők, összeszerelők, járművezetők	4,30%	10,37%	7,97%	6,90%	11,72%
Szakképzettséget nem igénylő foglalkozások	12,40%	15,93%	11,67%	18,67%	19,61%
<b>Összesen</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

G9. táblázat Foglalkozási rétegződés  
Forrás Országos Nyugdíjbiztosítási Igazgatóság adatszolgáltatása a járulékfizetőkéről

A foglalkoztatás szerkezete egy tudásintenzív, korszerű városi gazdaságra utalhat figyelembe véve, hogy a gazdasági vezetők, törvényhozók, felsőfokú képzettség önálló alkalmazását igénylő foglalkozások, egyéb felsőfokú vagy középfokú képzettséget igénylő foglalkozások aránya a foglalkoztatáson belül meghaladja az országos arányszámokat, és jelentősen meghaladja a megyei járásközpontokban mért átlagot. Továbbá az irodai és ügyviteli jellegű szolgáltatások száma is magasabb, mint az országos átlag, de a járásközpontok értékét már nem éri el. Mindemellett a szakképzettséget nem igénylő foglalkozások, ipari és építőipari foglalkozások aránya az országos és járásközpontok átlagától is elmarad.

Tekintettel azonban Budapest közelségére és az alacsony foglalkoztatási kapacitásra a fenti foglalkozási rétegződés inkább utal a település agglomerációs jellegére és arra, hogy a budaörsi lakosok nagy számban a fővárosban dolgozó vezető értelmiségiek.

Mutatók	Budaörs	Budapest	Pest megye	Törökbálint	Gödöllő	Országos átlag
Legfeljebb középfokú végzettségű lakosok aránya a teljes lakosságon belül -2011 (%)	40%	44%	47%	44%	41%	47%
Felsőfokú végzettségű lakosok aránya a teljes lakosságon belül-2011 (%)	31%	31%	17%	23%	30%	17%

G10. táblázat Iskolai végzettségi arányok, 2011  
Forrás KSH

A táblázaton látszik, hogy Budaörs városban a középfokú végzettségű lakosok aránya relatív alacsony, a fővárosi és megyei arányokat nem közelíti meg. Ezzel szemben a felsőfokú végzettségű lakosok aránya tekintetében az élen szerepel Budapest mellett, magasan leghagyva az országos átlagot.

A magas iskolai végzettségű lakosság, és a magas jövedelmi szint egyaránt elősegítheti, hogy egyre nagyobb arányban jöjjenek létre helyi lakosok által alapított helyi innovatív vállalkozások, amely közép- és hosszútávon javíthatják a település foglalkoztatási kapacitását.

#### *Természeti adottságok, turizmus*

A település versenyképességi tényezői között említendő a természeti, táji adottságok:

Budaörs a Budai-hegység déli peremén, a város nevét viselő medencében helyezkedik el. A medence északi oldalán sajátos hangulatú dolomithegyek emelkednek, a Budaörsi-kopárok (Kő-hegy, Odvas-hegy, Út-hegy), a Csiki-hegyek és a Törökugrató, melyek mind a Budai Tájvédelmi Körzet részét képezik.

Közkedvelt kiránduló hely a Kő-hegy, ahol lehetőség van ellátogatni a Kő-hegyi kápolnába (Mária kápolna), megtekinteni a Kő-hegyi keresztet, illetve a Szentháromság szobrot. A hegyre felvezető lépcsősor 2006-ban készült el.

A Kálvária-domb egy szabályos alakú, 174 m magas gejzirkúp Budaörs közepén. A domb lábánál található a 2002-ben újjáépített Kálvária –kápolna.

A Budaörsi-hegy (korábban Frank-hegy) déli és nyugati oldalában nagy számban található a piktortégla üregek. Az itt kibányászott fehéragyagból készítették a 19. században festőtéglat, amit a szobafestők alapozó fedőanyagnak használtak. Ma már jórészt ezeket a kürtöket betömték, elvéve egy-két barlang még fellelhető.

Megemlítenő a Városi Régészeti Kiállítás, amely a városban fellelt kulturális emlékeket (őskori-, római kori-, középkori-emlékek) mutatja be.

A város szálláshely kínálatát elsősorban kisebb panziók, apartmanházak alkotják, de a település Budapesttel közös határán helyezkedik el a Holiday Inn Budapest-Budaörs, amely egy 164 szobás 4 csillagos szálloda, 320 fő befogadására alkalmas konferenciateremmel.

A város többek között azzal is támogatja a turizmus helyi megerősödését, hogy nem szed idegenforgalmi adót.

A település lakosságának visszajelzései alapján, a környéken kirándulni vágyók a vonzó természeti és táji adottságokhoz méltó turisztikai infrastruktúrát látnának szívesen, kiépített pihenőhelyekkel, tájékoztató táblákkal.

A város idegenforgalmi vonzerejét jelentősen javítaná a település termálvíz kincsének termálfürdő, és kapcsolódó szálláshely szolgáltatás célú kihasználása.

### Közvetlen vállalati visszajelzések

Budaörs Város Önkormányzata a kilencvenes évek óta tudatosan javítja szolgáltatásait, aktív, fejlesztő gazdaságpolitikát folytat, ezért szolgáltató és vállalkozóbarát „minta önkormányzatként” értékelik a helyi vállalkozások. Ennek megfelelően a város vezetése rendszeresen egyeztet a településen működő vállalkozások vezetőivel, hogy feltárják azokat a területeket, amelyeken a város és a vállalkozások kölcsönösen segíthetik egymást.

Annak érdekében, hogy a település megőrizze és javítsa versenyképességét meg kell őriznie a vállalkozóbarát önkormányzat státuszát, fenn kell tartania a már megkezdett közvetlen párbeszédet a helyi vállalkozásokkal. Ezen felül rövid-, középtávon reagálnia kell a vállalatok által már most megfogalmazott szükségletekre<sup>4</sup>:

- a településen nincs megfelelő kapacitású konferencia központ;
- a helyi cégvezetők igénylik a havi rendszerességű információszolgáltatást például az alábbi témákban
  - mely cégek települtek be az elmúlt időszakban a településre;
  - milyen új szolgáltatások, szolgáltatók jelentek meg a településen;
  - milyen kapacitások jelentek meg a településen;
  - illetve milyen kapacitás szükségletek alakultak ki.
- kevés információ jut el a helyi vállalkozásokhoz a Budaörsön megtartott rendezvényekről;
- a helyi vállalkozások információellátottság hiányában nehezen tudnak kapcsolódni a helyi társadalmi felelősségvállalási programokhoz;
- hiányzik egy megfelelő német nyelvű befektetés ösztönzési szolgáltatás, melybe bevonhatók lennének a német, osztrák kamarák, követségek;
- megfelelő önkormányzati koordinációval javítható lenne a munkaerő utaztatás hatékonyságának megszervezése (a Magyar Posta Zrt. hozzávetőlegesen 900 fő dolgozójának utaztatásáról gondoskodik naponta);
- a megfelelő humán erőforrás kapacitások megtartása fejlesztése érdekében indokolt lehet egy kollégium (műszaki, közgazdasági) településre vonzása;
- indokolt a helyi lakosság idegen nyelvismereti hiányosságainak csökkentése;
- közös energia-beszerezés területén még kiaknázható lehetőségek kínálóznak.
- 

### I.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

Lakások és lakott üdülők épülésének száma építési év szerint 1981 és 1980 között volt a legmagasabb (2317 db), azóta csökkenő tendenciát mutat, 2006 és 2011 között már csak összesen 815 lakás illetve üdülő épült a településen, de a lakóingatlanokra irányuló kereslet folyamatos. (Forrás: KSH, Népszámlálás 2011).

Mutatók	Budaörs	Terület Gödöllő
Lakások száma (üdülővel együtt) (db)	10728	12547
Az 1945-ben és korábban épített lakások száma (db)	1454	1181
Az 1946-1970 között épített lakások száma (db)	1150	2576
Az 1971-1980 között épített lakások száma (db)	2066	3492
Az 1981-1990 között épített lakások száma (db)	2317	2226
Az 1991-2000 között épített lakások száma (db)	1868	1275
A 2001-2011 között épített lakások száma (db)	1873	1797
5 és több szobás lakások száma (db)	2100	1725

G11. táblázat Budaörs, a megye és a főváros lakásállományának jellemzői  
Forrás: KSH

<sup>4</sup> Kálóczi Imre alpolgármester úr, vállalkozásokkal folytatott közvetlen egyeztetéseiről szóló beszámoló alapján.

A budaörsi lakóingatlan állomány a hasonló méretű és gazdasági jelentőségű Gödöllővel összehasonlítva kevés szempont vonatkozásában mutat szignifikáns eltérést. A lakások és lakóépületek számában, összetételében megfigyelhető különbségek jellemzően a két település lakosságszámának eltéréseivel magyarázható. (Ezen mutatókat a G11. táblázatban nem is tüntettük fel.) A lakások korösszetételében azonban jól látszik a két vizsgált település fejlődési dinamikájának különbsége. Míg Budaörsön az 1945 előtt épült lakások relatív magas száma a történelmi városmag meglétére, fennmaradására utal, az is megfigyelhető, hogy 1945-től kezdődően a rendszerváltásig terjedő években rendre nagyobb számú lakás épült Gödöllőn. A rendszerváltást követő években, a piacgazdasági folyamatok megjelenésének és felerősödésének következtében Budaörsön dinamikusan megnőtt a lakásépítési kedv, így ezekben az években nem csak arányaiban, hanem az épülő lakások számában is megelőzte a gödöllői lakáspiac bővülését. A fentiekből adódóan Budaörs relatív fiatal lakásállománnyal rendelkezik, még akkor is, ha a helyi lakosság közel kétharmada panelházakban lakik.

Szembetűnő különbségre mutat az 5 és több szobás lakások száma, amelyben Budaörs jóval magasabb darabszámot mutat Gödöllő városánál. Ez utóbbi jellemző Budaörs magas jövedelem szintű, vezető értelmiségnek otthont adó agglomerációs települési karakterére utal.

A fejlesztési ingatlanok tekintetében is jellemző a keresleti nyomás, annak ellenére, hogy a településen egyre kevesebb a fejlesztésekbe bevonható, értékesíthető szabad terület és ebből adódóan folyamatosan drágulnak a fejlesztési ingatlan árak.

Település	Átlagos fejlesztési telekár <sup>5</sup> (Ft/m <sup>2</sup> )
Budaörs	~24 000
Törökbálint	~19 000
Gödöllő	~ 9 000

G12. táblázat Átlagos fejlesztési telekár

*Forrás Internetes ingatlanközvetítési portálok hirdetései*

A közúti áruszállítást érintő elektronikus útdíj fizetési rendszer bevezetése a korábbi éveknél is fontosabb telephely választási szemponttá tette Magyarországon a kedvező közúti megközelíthetőséget. Ebből adódóan megfigyelhető, hogy a befektetők számításai alapján a budaörsi fejlesztési ingatlan árak relatív magas szintje mellett is kedvezőbb megtérüléssel valósíthatók meg a budaörsi beruházások, mint a jóval alacsonyabb ingatlanvásárlási költséget kínáló, de az éves áru fuvarozási költségek szempontjából kedvezőtlenebb településeken való befektetés. A város fejlődésében továbbra is lehet számolni új betelepülő vállalatokkal, amelyek ki kívánják használni Budaörs kiemelkedő közlekedési és egyéb gazdasági adottságait.

<sup>5</sup> Egy fejlesztési ingatlan négyzetméter árát több tényező is befolyásolja, ezért az itt megadott értékektől jelentősen eltérő konkrét ingatlanárak is előfordulhatnak (pl.: a budaörsi ipari és technológiai parkban eladásra kínált ingatlan ~28 000 Ft/m<sup>2</sup> került meghirdetésre a BITEP honlapján).



## I.10. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉS- FEJLESZTÉS ESZKÖZ - ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE

### I.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva minden évben költségvetési rendeletet fogad el, melynek hatálya Budaörs Város Önkormányzatára és az általa irányított költségvetési szervekre terjed ki.

#### Költségvetés

##### Költségvetés Bevételei

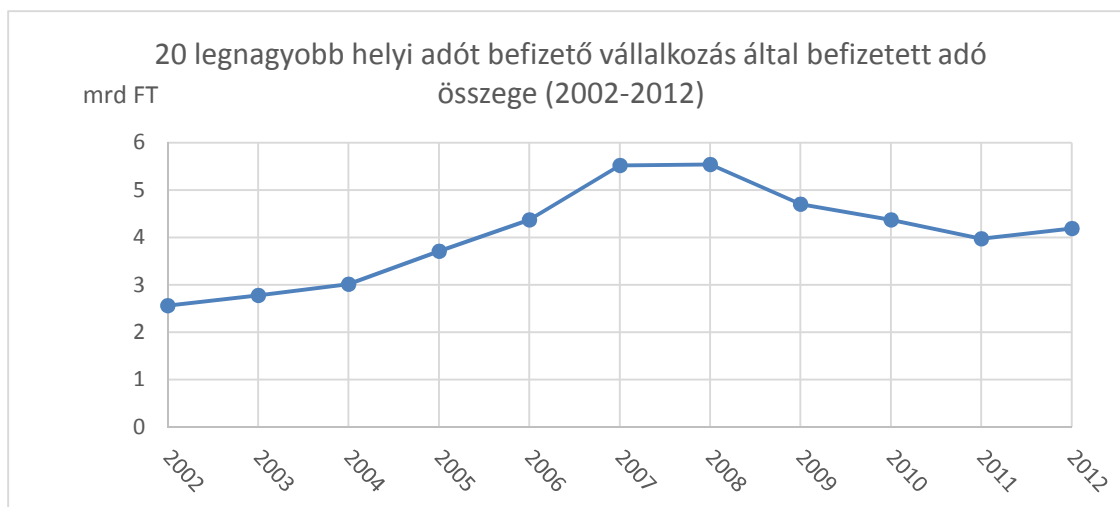
Év	Teljesített bevételi főösszeg
2004	10 734 487 eFt
2005	13 916 526 eFt
2006	15 945 808 eFt
2007	17 627 637 eFt
2008	19 338 380 eFt
2009	20 918 447 eFt
2010	19 109 381 eFt
2011	14 450 485 eFt
2012	16 935 760 eFt
2013	17 455 377 eFt
2014	24 796 332 eFt

ÖG1. táblázat: Költségvetés bevételei

Forrás: Budaörs Város Önkormányzat éves zárszámadásról szóló rendeletei alapján

Budaörs város bevételeit vizsgálva megállapítható, hogy 2004 és 2009 közötti években folyamatosan növekedtek (ÖG1. táblázat). A növekedést a dinamikus bővülő adóbevételek, ezen belül is az iparüzési adóbevételek jelentős emelkedése eredményezte. Továbbá az állami hozzájárulás mértéke (személyi jövedelemadóból helyben maradó rész, a személyi jövedelemadó normatív módon elosztott része, normatív állami hozzájárulás, stb.) is növekedett az elmúlt évek során. Ezeket egészítették ki az önkormányzat gazdálkodása során keletkezett bevételek és a hitelfelvételek.

A 2009-es, közel 21 milliárd forintos bevételi főösszeg után azonban csökkenés kezdődött meg. Az önkormányzat bevételei 2010-ben már csupán 19,1 milliárd forintos, a mélypontot jelentő 2011. évben 14,5 milliárd forintot tettek ki. 2010-2013 között a bevételi főösszeg 14-20 milliárd forint között mozgott. A visszaesést az adóbevételekben realizálódó csökkenés okozta. A 2008-ban bekövetkező világszintű gazdasági és pénzügyi válság kihatással volt a budaörsi székhelyű vállalkozásokra is. Ezt jól szemlélteti a 20 legnagyobb helyi adózó vállalkozás által befizetett adó összege (ÖG1 ábra).



ÖG1. ábra: 20 legnagyobb helyi adót befizető vállalkozás által befizetett adó összege (2002-2012)  
Forrás: Gazdasági Program alapján

A 2014-es évben a bevételek újra jelentősen emelkedtek, a 2004-2014 közötti időszak legnagyobb bevételi eredményét érve el. A 2014-es kiugró adat értelmezéséhez fontos tény, hogy abban az évben az új államháztartási számviteli rendszer szabályai okozták a korábbi évekhez képesti jelentős eltérést. Amennyiben nem a teljesített bevételi főösszeg, hanem a realisabb képet mutató költségvetési bevétel adatait vetjük össze, a 2013-as esztendőhöz képest bevétel csökkenés tapasztalható 2014-ben (2013: 13 214 274 e Ft, 2014: 11 963 687 e Ft).

A költségvetési bevételek 50-60%-át a helyi adóbevételek adják (2007-ben: 55%, 2011-ben: 52%, 2013-ban: 60%). Ezen adóbevételekből is kiemelkedik a helyi iparűzési adó (ÖG 2. táblázat)

Év	adóbevételek aránya a teljes költségvetési bevételből	iparűzési adóbevétel aránya a teljes adóbevételből
2007	55%	86%
2011	52%	79%
2013	60%	83%

ÖG2. táblázat: Adóbevételek alakulása  
Forrás: Budaörs Város Önkormányzat éves zárszámadásról szóló rendeletei alapján

## Költségvetés Kiadásai

Év	Teljesített kiadási főösszeg
2004	10 041 355 eFt
2005	12 419 095 eFt
2006	12 665 582 eFt
2007	12 074 973 eFt
2008	13 782 826 eFt
2009	14 621 578 eFt
2010	17 381 382 eFt
2011	11 187 495 eFt
2012	12 032 812 eFt
2013	12 437 774 eFt
2014	21 206 071 eFt

ÖG3. táblázat: Költségvetés kiadásai

*Forrás: Budaörs Város Önkormányzat éves zárszámadásról szóló rendeletei alapján*

Budaörs Város Önkormányzatának kiadásait foglalja össze az ÖG3 táblázat. A kiadások 2004 és 2010 között kisebb stagnálásokkal ugyan, de folyamatosan nőttek. 2011-ben egy jelentős visszaesés következett: ekkor az Önkormányzat kiadásai csaknem 60%-kal estek vissza. A 2000-es évek közepétől az évtized végéig folyamatos az emelkedés, majd a bevételi oldal csökkenésével párhuzamosan csökkent le drasztikusan a kiadási oldal is 2011-ben. A 2014-es évben a bevételekhez hasonlóan a kiadások is jelentősen megemelkedtek és a vizsgált időszakon belül a legnagyobb értéke érte el. A 2014-es adat kiugró értékének oka azonos a bevételi oldal vizsgálatánál említett államháztartási számvitel változásokkal. A költségvetési kiadás számait vizsgálva 2013-ban: 11 991 238 e Ft, 2014-ben: 14 072 071 e Ft volt a költségvetési kiadás.

A kiadási értékek jelentősebb módosulását több jogszabályváltozás is befolyásolta az elmúlt években (forrás Gazdasági Program):

- 2011. szeptember 1-jétől az óvodák és általános iskolák kistérségi fenntartásba kerültek.
- 2013. január 1-jétől az általános iskolák, középfokú oktatási intézmények, az alapfokú művészetoktatási intézmény és a nevelési tanácsadó állami fenntartásba került (az oktatási intézmények működtetése azonban az önkormányzat feladata lett/maradt).
- 2013. január 1-től, a járási rendszer kialakításával az Önkormányzati Hivatal feladatai lecsökkentek (mivel Budaörs nem vált járásközponttá és számos feladat Budakeszihez került).
- 2013. július 1-től az óvodák visszakerültek a kistérségtől önkormányzati fenntartásba.

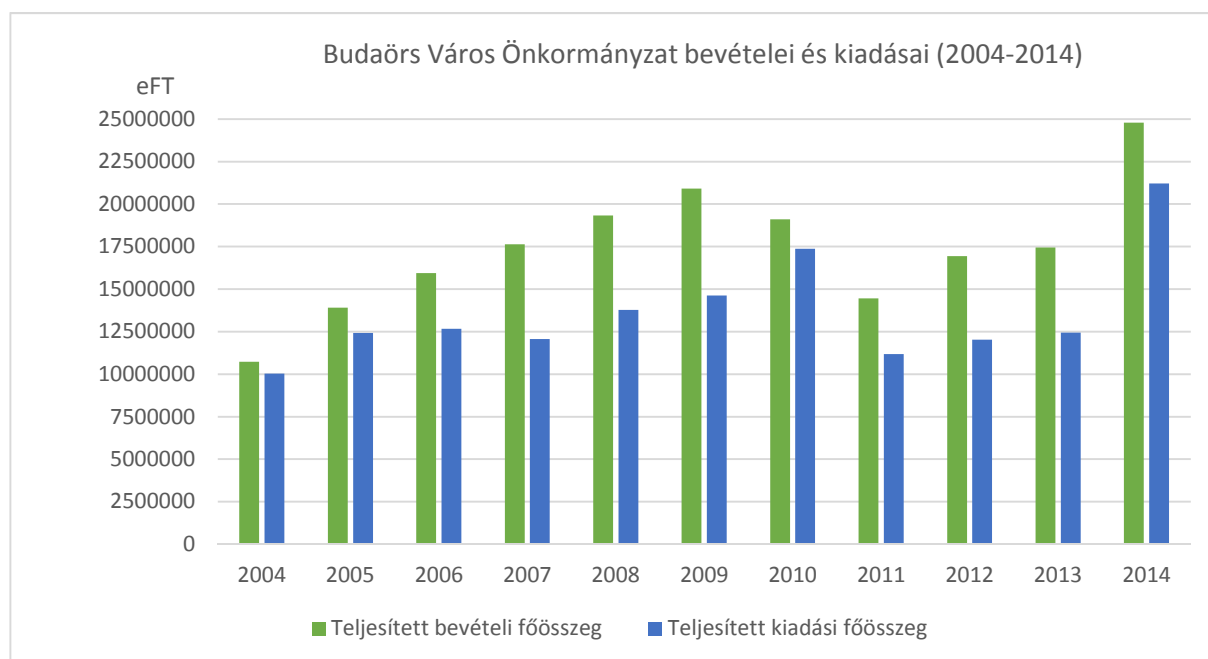
A kiadások legnagyobb tételeit a működési és felhalmozási célú kiadások teszik ki (ÖG 4. táblázat)

Év	adóbevételek aránya a teljes költségvetési bevételből	iparűzési adóbevétel aránya a teljes adóbevételből
2007	66%	24%
2011	79%	17%
2013	50%	18%

ÖG4. táblázat: Költségvetési kiadások megoszlása

Forrás: Budaörs Város Önkormányzat éves zárszámadásról szóló rendeletei alapján

### Bevételi és kiadási oldal együttes vizsgálata



ÖG2. ábra: Budaörs Város Önkormányzat bevételei és kiadásai (2004-2014)

Forrás: Gazdasági Program alapján

Az ÖG 2. ábra alapján általánosságban elmondható, hogy a bevételi oldallal összhangban változik a kiadási oldal is. A vizsgált időszakban a 2007-es és 2010-es év kivételével, minden időpontban azonosképp változott a bevétel oldal és a kiadási oldal értéke.

Az önkormányzati szintű bevételek 2004-ben és 2005-ben közel 10%-kal haladták meg a kiadásokat. A 2006-2009 közötti időszakban ez az arány jelentősen megnőtt, a kiadások és bevételek nagysága kezdett elválni egymástól (2009-ben 30%-kal volt több a bevételi oldal értéke a kiadásinál). 2010-ben ez az arány visszaesett a 10%-k körüli értékre. A bevételek a 2011-es mélypont után növekedési pályára álltak, ezzel párhuzamosan a kiadások is megemelkedtek. 2014-ben a bevételek és kiadások közötti különbség ismét csökkenést mutat.

## Vagyongazdálkodás

Az önkormányzatok vagyonuk feletti tulajdonosi jogaiknak gyakorlása a vagyongazdálkodás során valósul meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése meghatározza az Önkormányzat számára, hogy az önkormányzati vagyonnal történő rendeltetésszerű, felelős módon történő gazdálkodás biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

A vagyongazdálkodási terv feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, valamint hogy a jövőre vonatkozóan – más koncepciókkal, stratégiákkal összhangban – megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

Ennek szellemében Budaörs Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Koncepciót alkotott meg és fogadott el (112/2013.(IV.10.) ÖKT sz. határozat). A vagyongazdálkodási koncepcióval az önkormányzat felmérte fennálló vagyoni helyzetét és meghatározásra került az elérni kívánt jövőbeli célhelyzet.

Fontos megemlíteni, hogy a Budaörsi Településgazdálkodási Kft (BTG Kft), mely 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság, a közfeladatok ellátása mellett vagyonkezelői feladatokat is végez.

Vagyonkezelői feladata az alábbi tevékenységekben mutatkozik meg:

- Önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek kezelése
- Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzemeltetése
- Köztemető üzemeltetése

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét azzal is segíti, hogy a kötelező feladatellátás vonatkozásában kiemelkedő szerepet tölt be, a megfelelő szakértelmet és kapacitást biztosítja, a tevékenységi körébe tartozó egyéb területek vonatkozásában üzemeltetési és karbantartási tevékenységet végez.

## Gazdasági Program

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 116.§-ában meghatározott módon az önkormányzatok hosszabb távra, a képviselő-testület megbízatásának időtartamára vagy azt meghaladó időszakra fejlesztési tervet, gazdasági programot készítenek. E gazdasági program határozza meg mindazokat a célkitűzéseket és feladatokat, amelyek a helyi önkormányzat költségvetési lehetőségeivel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti és gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével a helyi önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják.

Budaörs Város Önkormányzatának képviselő testülete a 36/2014.(II.27.) ÖKT sz. határozatával fogadta el Budaörs 2014-2018 közötti időszakra szóló Gazdasági Programját.

A Gazdasági Programban helyzetelemzést és helyzetértékelést végzett a város adottságairól, az erősségek és gyengeségek köréről. A dokumentum a meghatározott gazdasági jövőkép eléréséhez az alábbi prioritásokat határozta meg:

- A tudás-intenzív gazdaság erősítése;
- A térségi irányító szerep erősítése;
- Horizontális prioritás: minőségibb szolgáltatás és költséghatékony gazdálkodás

Az egyes prioritásokhoz konkrét projekteket rendelt a dokumentum, melyek felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása, aktualizálása 2015-2016 folyamán megtörtént:

- 1) Kutatás-fejlesztéssel foglalkozó vállalkozások letelepedésének ösztönzése
- 2) Termálturizmus meghonosítása, a termálvíz hasznosítása
- 3) A belváros funkcióbővítő megújítása (Belváros- rehabilitációs program)
- 4) A kulturális gazdaság erősítése, arculataalkotó elemmé formálása

- 5) A kerékpár turizmus növelése
- 6) Sport- és szabadidős lehetőségek kommunikációja a helyi cégek felé
- 7) Smart city mintaváros megteremtése
- 8) Ügyfél-elégedettség felmérés
- 9) Nagyadózói CRM rendszer kialakítása
- 10) Kapcsolattartási felelősségek rendszerének kialakítása
- 11) A Nagyadózókkal való kapcsolattartás fórumainak, rendszerének kialakítása
- 12) „VIP Ügyintézés” rendszerének kialakítása
- 13) Üzleti környezet fejlesztése és az irodaházak szolgáltatásfejlesztése

### 1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

A 2009-ben elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia javaslatot tett egy városfejlesztési társaság létrehozására a tervezett városfejlesztés megvalósítása, a projektek megvalósulásának előmozdítása céljából. 2010 áprilisában a Képviselő-testület a 125/2010.(IV.28.) ÖKT sz. határozatával akként döntött, hogy a Városfejlesztési Társaságot a BTG Kft. keretein belül hozza létre. Az így létrehozott Városfejlesztési Divízió akkori elsődleges feladata a Templom téri funkcióbővítő pályázat bonyolítása volt. A Divízió később megszüntetésre került.

2011-ben Budaörs Város Önkormányzata a korábban Budaörsi Termál Szolgáltató és Vagyonhasznosító Kft nevét Budaörsi Városfejlesztő Kft-re módosította, mely Kft 2014-ig bezáróan a Polgármesteri Hivatal érintett szakirodáival együttműködve látta el a városfejlesztési feladatokat. 2014-ben a Képviselő-testület a 405/2014.(XII.17.) ÖKT sz. határozatával akként döntött, hogy a Budaörsi Városfejlesztő Kft-t jogutód nélkül megszünteti.

Jelenleg a Budaörsi Polgármesteri Hivatal szakirodái, ezen belül is kiemelten a Polgármesteri Kabinet és a Műszaki Ügyosztály egységei (Főépítési Iroda, Városépítési Iroda) végzik a városfejlesztési tevékenységekhez kapcsolódó feladatokat a Képviselő-testület és a bizottságok munkájával összehangoltan.

### 1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

Budaörs Város Önkormányzata nagy hangsúlyt fektet a gazdaságfejlesztési tevékenységre. A rendszerváltozástól és az önkormányzatiság kialakulásától kezdődően Budaörs felismerve a kedvező földrajzi lokációjában rejlő lehetőségeket, törekedett a környező településeknél optimálisabb és kedvezőbb vállalkozásbarát környezet kialakítására. A földrajzi pozíció és az önkormányzat pozitív, vállalkozásbarát politikája révén Budaörs országos szinten jelentős gazdasági fejlődésen ment keresztül.

Az extenzív gazdasági növekedés lecsengése majd a 2008-ban bekövetkező, világszintű pénzügyi válság gazdaságot érintő hatásai, egyes vállalkozások székhelyváltásai rávilágítottak a helyi gazdaságfejlesztés egyes elemeinek újragondolására.

Budaörs számára kiemelten fontosak a nagyadózó vállalkozások. Az önkormányzat személyes interjúk, megkeresések alapján tárta fel azokat az elemeket, melyek a nagyadózó vállalkozások helyi optimális működéséhez és fejlődéséhez fontosak. A vizsgálat eredményeit a hatályos Gazdasági Programba is beépítették a gazdasági célok elérését szolgáló projektek módosításával.

Az önkormányzat öt dimenzió mentén törekszik továbbfejleszteni, erősíteni kapcsolatait a helyi gazdasági szféra szereplőivel:

- Kapcsolattartás erősítése
  - üzleti reggelik
  - kerekasztal
  - üzleti fórum
  - rendszeresített személyes egyeztetések



- információs rendszer kialakítása

- Dolgozók munkába járásának megszervezése
  - a vasút jobb integrálása Budaörs közlekedési rendszerébe
  - buszjáratok sűrítése
  - parkolási lehetőségek fejlesztése
- Sport- és szabadidős lehetőségek fejlesztése (munkaadók, munkavállalók bevonása)
- Hivatali szolgáltatás fejlesztése (gyorsabb ügyintézési folyamat)

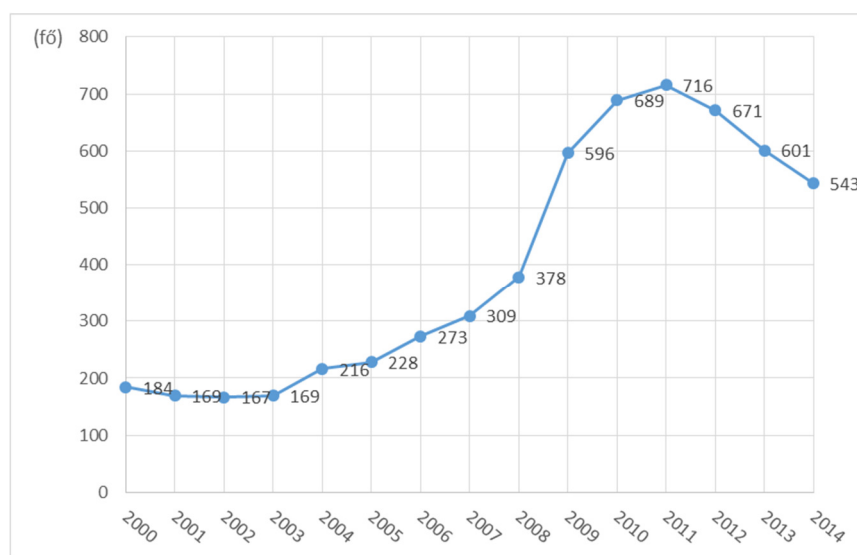
Budaörs Város Önkormányzata a mikor-, kis-, és középvállalkozások fejlesztését is nagyon fontosnak tartja. Ennek szellemében rendezték meg 2015-ben első alkalommal az Üzleti Fórum Budaörs rendezvényt (a már több éves hagyománnyal rendelkező nagyadózói üzleti reggeli mintájára). Az ilyen formában is történ kapcsolatépítés célja a felmerülő problémák és igények feltárása, a problémamegoldás és együttgondolkodás lehetősége.

A gazdaságfejlesztés további fontos szegmense a budaörsi székhelyű, telephelyű, vagy fióktelepű mikro és kisvállalkozások részére, a versenyképességük fokozása, és a foglalkoztatottság növelése céljából biztosított vissza nem térítendő önkormányzati támogatás (a 26/2012. (VII.13.) önkormányzati rendelet alapján), mely pályázat útján nyerhető el. A támogatás munkahely teremtésre és technológiai fejlesztést eredményező eszközberuházásra vonatkozik. Célja a helyi kkv szektor foglalkoztatottságának növelése, a technológiai fejlesztés területén történő előrelépés, továbbá a vállalkozások fenn tudják tartani a korábban elért eredményeiket.

#### I.10.4. Foglalkoztatáspolitikai

A városban működő nagyvállalatoknak, illetve a kis- és középvállalkozásoknak köszönhetően a település foglalkoztatási helyzete kedvező. A munkanélküliség mértéke jóval az országos átlag alatt maradt, sőt inkább speciális munkaerőhiánnyal küzdenek egyes helyi vállalkozások.

Budaörsön 2003-2011 között folyamatos növekedést mutatott a nyilvántartott állás keresők száma (ÖG 3. ábra), ami növekedés 2008. és 2009. között ugrásszerű volt a begyűrűző globális pénzügyi válság miatt (378-ról 596-ra). 2012-től kezdődően kedvező trendet vett fel a munkanélküliség alakulása. A munkanélküliség kezelésére, további csökkentésére az önkormányzat a Családsegítő Szolgálat keretein belül állás keresési klubot működtet.



ÖG3. ábra: Nyilvántartott állás keresők számának változása Budaörsön (2000-2014)

Forrás: KSH adatok alapján

A nagyvállalatok és a kis-és középvállalkozások mellett az önkormányzat is jelentős foglalkoztatónak számít a városban.



ÖG4. ábra: Az önkormányzati irányítás alá tartozó költségvetési szervek létszámkerete  
Forrás: Budaörs Város Önkormányzat éves költségvetési rendelete alapján

2010-2011-ben ezer közeli főt foglalkoztattak az önkormányzat irányítása alá tartozó költségvetési szerveinél (ÖG 4. ábra). 2012-ben a felére esett vissza ez a létszámadat, annak köszönhetően, hogy a város általános iskolái és óvodái kistérségi fenntartás alá kerültek. 2013-ban az Illyés Gimnázium is kikerült az önkormányzat fenntartásából. 2014-től hatszáz főt meghaladó létszámban foglalkoztatott az önkormányzat. A növekedést az óvodák újbóli fenntartása eredményezte.

Az önkormányzat szoros kapcsolatban áll a helyi munkaügyi központtal. A közmunkások száma alacsonynak tekinthető. Az alábbi adatok azt mutatják, hogy az adott évben hány közfoglalkoztatott támogatására kötöttek szerződést Budaörs városában különböző közfoglalkoztatókkal hosszabb időtartamú foglalkoztatásra.

Év	közfoglalkoztatott
2012	14 fő
2013	41 fő
2014	28 fő
2015	10 fő
2016	5 fő

ÖG5. táblázat: Adott évre vonatkozó támogatott közfoglalkoztatottak száma  
Forrás: Pest Megyei Kormányhivatal, Budakeszi Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztály adatai alapján

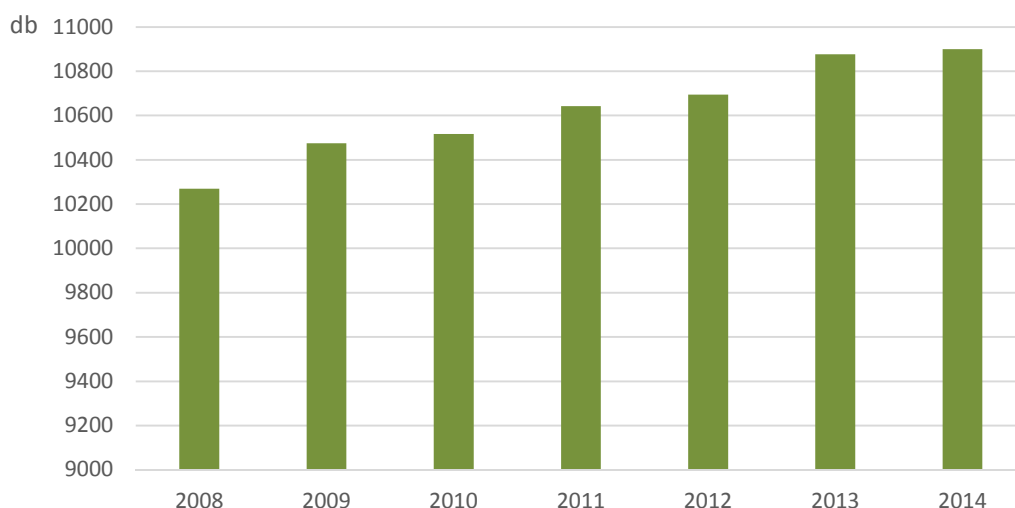
Valószínűleg rákényszerül a város arra, hogy emelje a közfoglalkoztatottak létszámát, vagy olyan szervezetekkel kössön megállapodást, amelyek hasznos és értelmes munkát biztosítanak a város polgárainak. Megfontolandó, hogy miképpen lenne érdemes bevonni Budaörs munkanélkülijeit és időseket a város üzemeltetésébe, lehetőleg nem közmunkás státuszban. Több adminisztratív kiegészítő feladatokat látnak el az önkormányzat számára, és mások a bölcsőde takarítását végzik. Jellemzően 8 általánost végeztek, illetve érettségivel rendelkezők.

Az önkormányzat segíti a fiatalok munkapályájának beindítását, a szükséges gyakorlati tapasztalatok megszerzésben nyújt támogatást. Budaörs Város Önkormányzata elsősorban a Polgármesteri Hivatal tevékenységéhez illeszkedő képzésben, szakképzésben részt vevő diákok jelentkezését várja minden évben a Nemzetgazdasági Minisztérium által indított "Nyári diákmunka" program keretein belül.

Az önkormányzat gondolkodik az idősebbek foglalkoztatásának kérdésében is (senior szociális bolt vagy üzem), de még nem találta meg a megfelelő partnereket ennek a programnak a megvalósítására. Az idősebbek foglalkoztatásában jelentkező hiányt egy nonprofit senior foglalkoztatási céggel lehetne betölteni, amely munkába állítja az 50 éven felüli korosztályokból az alkalmazhatókat, s munkaerő-kölcsönző vállalkozóként jelenik meg a helyi piacon.

### I.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

2014-ben a település lakásállománya 10899 db-ra nőtt. A 2008 és 2014 közötti időszak lakásállományának változását az ÖG 5. ábra mutatja.



ÖG5. ábra: Budaörs lakásállományának alakulása 2008 és 2014 között  
Forrás: KSH adatok alapján

A Budaörsi Önkormányzat tulajdonába a rendszerváltozáskor 200 lakás került. Az ezt követő 10 esztendőben – a sokszor rossz állapotú, elhanyagolt – önkormányzati lakásokat privatizálták a benne lakóknak, így 2001-ben a lakás állomány 98%-a volt magántulajdonban, míg 1,4%-a volt önkormányzati, 0,6%-a pedig egyéb tulajdonban. Ez az arány a 2011-es népszámlálás adatai alapján a következőképp módosult: magántulajdon 97,6%, önkormányzati tulajdon 0,9%, egyéb tulajdon 1,5%.

A 2011-es évi népszámlálás adataiból megállapítható, hogy az ingatlanokat az esetek 93%-ában tulajdonosként (2001-ben ez az adat 94,2% volt), 5%-ában bérlőként (2001-hez képest nem változott), 2%-ban egyéb jogcímen (2001-ben ez az adat 0,7% volt) használják a benne élők.

Az óvárosi résztől eltekintve az ingatlanok többsége a rendszerváltást követően, az 1990-es, 2000-es években épült, tehát a lakásállomány fiatalnak mondható.

A 2011-es népszámlálás adatai szerint a lakások 79%-a volt összkomfortos, 13 százaléka komfortos vagy félkomfortos, 7,3 százaléka pedig komfort nélküli vagy szükséglakás volt. Napjainkban a lakásminőség a településen átlag feletti, az ingatlanok 86%-a összkomfortos, 10%-a pedig félkomfortos besorolású.

A településre költöző személyek jelentős hányada bérel lakást legfőképpen piaci alapon, de az Önkormányzat által biztosított bérlakásokra is jelentős igény mutatkozik.

A 2012. évben az önkormányzati lakáskonceptió felülvizsgálata keretében a bérlakásrendelet átalakítására is sor került, a Képviselő-testület megalkotta az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendeletet.

A rendeletalkotás célja volt, hogy a bérlakásra pályázók számára kedvezőbb lakáshoz jutási lehetőséget (pl. a korábbihoz képest megemelt jövedelemhatárral), az aktuális bérlők számára kiszámítható körülményeket és stabil lakhatási lehetőséget, és az önkormányzat számára bérbeadói biztonságot teremtsen.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások jelentős hányada szociális bérlakásként kerül bérbeadásra. Alapvető változás a korábban hatályos rendelet szabályozásához képest, hogy ezekhez a bérlakásokhoz a továbbiakban nem pályázati úton lehet jutni, az önkormányzat így kívánja érvényre jutatni azon álláspontját, hogy lakáspolitikai támogatását már csak azon rászorulóknak számára biztosítja, akik vállalják és be is tartják a megfogalmazott elvárásokat.

A bérlakást igénylő személy a folyamatosan bővített és aktualizált névjegyzékbe nyer felvételt, mellyel nyomon követhető a bérlakások iránti igény változása, valamint a lakás bérbeadása esetén a bérlő méltányolható lakásigényét is figyelembe vehetjük. A névjegyzék adatai alapján jelenleg (2016) 75 család vár szociális bérlakásra. Az így kialakított támogatási rendszerből kiesők részére továbbra is adottak az egyéb segélyezési formák.

Az Önkormányzat a rendkívüli élethelyzetekre felkészülve lehetőséget biztosít arra is, hogy ugyancsak rászorultság vizsgálatával, de az előbbiektől eltérő módon, átmeneti jelleggel lakhatást biztosítson az egészségügyi és szociális, vagy gyermekvédelmi szempontból indokoltak alapján, illetve lakhatási feltételek ellehetetlenülése esetén nehéz helyzetbe került családoknak.

### I.10.6. Intézményfenntartás

Budaörs város intézményhálózata az átgondolt, folyamatos fejlesztés eredményeként alkalmas a szükséges szolgáltatások biztosítására.

Budaörs város esetében a következőkben bemutatott intézményrendszeren keresztül valósul meg az önkormányzati feladatellátás:

#### **Budaörsi Polgármesteri Hivatal:**

A Polgármesteri Hivatal látja el az Önkormányzat, mint költségvetési szerv feladatait, irányítószervi jogkörrel ellenőrzi az intézmények gazdálkodását, hatósági feladatokat lát el és kiszolgálja a képviselőtestület munkáját. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 211/2011. (VI. 08.) ÖKT sz. határozatával döntött úgy, hogy Budaörs Város Önkormányzat Gazdasági Ellátó Szervezet feladatait a Polgármesteri Hivatala átveszi, a GESZ-t pedig megszünteti.

#### **Óvodák:**

Budaörsön 9 óvoda és egy tagintézmény működik, így összesen 10 telephelyen folyik az óvodai nevelés. 2011 szeptemberétől 2013 június végéig kistérségi fenntartásban voltak az intézmények. Az óvodák 2013. július 1-től (az egyházi intézmény kivételével – Mindszenty Óvoda) is Budaörs Város Önkormányzat fenntartásában működnek.

#### **Iskolák:**

Az iskolák (az egyházi és magánintézmények kivételével) az állam fenntartásában, az önkormányzat működtetésében állnak. A fenntartói jogokat a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ gyakorolja 2013. január 1 óta. 4 általános iskola van állami fenntartásban (Budaörsi, 1. sz. Általános Iskola, Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola, Budaörsi Herman Ottó Általános Iskola, Kesjár Csaba Általános Iskola), a Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola egyházi fenntartású intézmény.

A városban két középfokú iskola működik. Az Illyés Gyula Gimnázium és Közgazdasági Szakközépiskola állami fenntartásban van. A Szent Benedek Gimnázium, Szakképző Iskola és Kollégium 2011 óta a pannonhalmi Szent Benedek Gimnázium tagintézménye.

A város a jogszabályokban előírt oktatási intézményeket meghaladóan törekszik a speciális oktatási igényeket kielégíteni, mind a sajátos adottságú, mind pedig a magasabb igényű, a zenei képzettséget előtérbe helyező társadalmi igények terén. A sajátos adottságú gyerekek oktatását a Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola Gyógypedagógiai Intézményi Egysége látja el. A művészeti képzést az állami fenntartású, városi működtetésű Leopold Mozart Alapfokú Művészeti Iskola és a Vivaldi Alapfokú Művészeti Iskola látja el. A szakszolgálatként működő, régi nevén Budaörsi Nevelési Tanácsadó, jelenleg állami fenntartású, városi működtetésű Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat (PMPSZ) Budakeszi tagintézménye.

### **Szociális intézmények:**

A 3 éven aluli gyermekek napközbeni ellátását biztosítja az önkormányzati fenntartásban működő Egyesített Bölcsődei Intézmények, melynek két telephelye van: Pityang Bölcsőde és Gyermekközpont; Százszorszép Bölcsőde.

A Gondviselés Háza Szociális Szolgáltatásokat Nyújtó Integrált Intézményt a Máltai Szeretetszolgálat működteti, melynek tagintézménye a Fogyatékosok Napközi Otthona (Fejlesztő Napközi). Az intézmény az önkormányzattal kötött feladat ellátási szerződés alapján szociális étkeztést, házi segítségnyújtást, jelzőrendszeres házi segítségnyújtást, a nappali ellátások közül az idősek klubját, és a fogyatékos személyek napközbeni ellátását biztosítja.

Magyarországi Evangéliumi Testvérközösség Idősek Otthona. Az Idősek Otthonát az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján a Magyar Evangéliumi Testvérközösség működteti (mely újabb 10 évre szól). Az intézmény funkciója a bentlakásos idősellátásnak a biztosítása.

2013 áprilisától Budaörs, Pustazámor és Sósút önkormányzata a korábbi kistérségi társulási intézményfenntartás pozitívumainak megőrzése érdekében úgy döntött, hogy szociális ellátórendszerét közösen, társulási formában, az Esély Szociális Társuláson keresztül tartja fent. A szervezet központja Budaörsön található. A Társulás az alábbi szolgáltatásokat nyújtja Budaörsön: Család és Gyermekjóléti Szolgálat, Támogató Szolgálat, Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás.

### **Egészségügyi intézmények:**

Az egészségügy teljes ellátási spektrumát a magánvállalkozóként működő orvosok látják el a Budaörs Város Önkormányzatával kötött feladat-ellátási szerződés és az OEP-pel kötött szerződés alapján. Az esetek nagy részében a rendelők épülete az Önkormányzat vagy valamely szervezete tulajdonában van, ezeket az orvosok az Önkormányzattal kötött szerződés alapján használják.

Egészségügyi Központot az Önkormányzattal kötött szerződés keretében az Europ-Med Orvosi Szolgáltató Kft. működteti. Emellett 6 felnőtt háziorvosi rendelő és 2 gyermekorvosi rendelő működik a városban.

Felnőtt és ifjúsági fogorvosi ellátás működik az Egészségügyi Központban, valamint még három másik helyen biztosított a felnőtt fogorvosi ellátás a városban. A fentiekén kívül még több magánrendelő is működik Budaörsön.

Védőnői szolgáltatás (várandós- és csecsemő-tanácsadás) az Egészségügyi Központban, a Lévai utcai és a Kismartoni úti gyermekrendelőben működik.

A gyógyszerterek magántulajdonban vannak, saját tulajdonú ingatlanokon üzemelnek.

### **Kulturális intézmények:**

A kulturális-közművelődési intézmények funkciómegosztásának, szétválasztásának, áthelyezésének, bővítési lehetőségeinek újragondolása szükséges, mert a városi közművelődésben központi szerepet betöltő Szabadság út 26. alatti épületegyüttes korszerűtlen.

A Jókai Mór Művelődési Központ (JMMK) az önkormányzat intézménye, mely a több más szabadidős létesítményt is koordinál, mint társintézményt.

A Községi Házat, mint a Jókai Mór Művelődési Központ társintézményét, az önkormányzat működteti.

A Budaörsi Nyugdíjasok Háza és a Budaörsi Ifjúsági Klub szintén a JMMK társintézménye.

A Szabadság út 26. szám alatt, de önálló önkormányzati intézményként működik a Budaörsi Latinovits Színház (volt Játékszín).

A Kamaraerdei Községi Ház önálló költségvetéssel nem rendelkezik (nem önálló gazdálkodású). Jelenleg a BTG Kft. üzemelteti.

A közművelődési szolgáltatást ellátó intézmények közé a gr. Bercsényi Zsuzsanna Városi Könyvtár tartozik, mely önkormányzati intézményként működik.

A muzeális gyűjtemények és kiállítóhelyek körébe tartozik a Bleyer Jakab Helytörténeti Gyűjtemény-Heimatmuseum, melyet a Budaörsi Német Nemzetiségi Önkormányzat tart fent. Ebbe a kategóriába tartozik a Városi Régészeti kiállítás is, melynek működtetését az önkormányzattal kötött külön szerződés alapján a Szintén ez az egyesület működteti a Csiki Pihenőkert – Árpád-kori régészeti park, erdei iskola és nyári tábort is.

### I.10.7. Energiagazdálkodás

Budaörs kiemelt célként kezeli az energiagazdálkodás racionalizálását.

Budaörs 2011 óta tagja a Polgármesterek Klíma- és Energiaügyi Szövetségének (Covenant of Mayors) nemzetközi szervezetnek. Az aláíró városok, így Budaörs is a fenntartható energiagazdálkodás és a globális környezeti célok elérése érdekében vállalták, hogy 2020-ig legalább 20 %-kal csökkentik a CO<sub>2</sub>-kibocsátását.

Ennek részeként Budaörs Város Önkormányzata 2012-ben az országban az első települések között fogadta el a Fenntartható Energia Cselekvési Tervét (SEAP). A Tervben a város fő széndioxid kibocsátási pontjai, az egyes szektorok épületei, létesítményei, berendezései kerültek meghatározásra egy CO<sub>2</sub> kibocsátási leltár részeként.

A széndioxid kibocsátása szempontjából a szolgáltató szektor a meghatározó (61,6%). Éppen az a szektor, amely befolyásolása csak közvetett eszközökkel lehetséges. A Terv a helyzetfeltárást követően az elérni kívánt 20%-os CO<sub>2</sub> kibocsátás érdekében 2020-ig meghatározta a szükséges intézkedéseket (ÖG 6. táblázat).

ágazatok	cselekvések/ intézkedések
Önkormányzati épületek, berendezések/ létesítmények	1. A régebben épült épületek hőszigetelése, nyílászárók cseréje, az épületgépészeti berendezések korszerűsítése. 2. Megújuló energiaforrások alkalmazása
A szolgáltató szektor épületei	Energiatudatosság növelése Energetikai szaktanácsadás megszervezése
Lakóépületek	1. A lakóépületek hőszigetelésének és az épületgépészeti berendezések korszerűsítésének támogatása pályázati önrész részleges biztosításával 2. A megújuló energiaforrások növelésének támogatása pályázati önrész részleges biztosításával.
Önkormányzati közvilágítás	A lámpatestek cseréje LED, vagy OLED típusú lámpákra. Alternatív energiaforrások (pl. a napelemek) alkalmazása
Önkormányzati flotta	A járművek egy részének lecserélése elektromos járművekre.
Tömegközlekedés	A BKV járatsűrítés csúcsidőszakban. A helyi buszközlekedést lebonyolító járművek környezetbarátra cserélése.
Magáncélú személyi és kereskedelmi szállítás	A kötöttpályás közlekedéshez kapcsolódóan P+R, B+R parkolók létesítése, a bevásárlóközpontok parkolóinak P+R parkolóként való hasznosítása. Képzés szervezése az energiatakarékos vezetési módok elsajátítására. B20-as biodízel forgalmazási feltételeinek megteremtése.

ÖG6. táblázat: CO<sub>2</sub> csökkentéshez szükséges főbb cselekvések és intézkedések

Forrás: Fenntartható Energia Cselekvési Terv alapján



A fentiek szellemében Önkormányzat jelentős lépéseket tesz az energetikai korszerűsítések és a megújuló energiaforrások hasznosítása területén. Az elmúlt években megvalósított panelprogram országosan is példa nélkül álló. Ennek keretében, kevés kivétellel, szinte valamennyi panelépület korszerűsítése megtörtént. Az önkormányzat a beruházási összeg egyharmadával támogatta a lakástulajdonosokat, de megelőlegezte az állami egyharmadot is, továbbá segítséget nyújtott a legjobb egyéni hitelkonstrukciók kiválasztásában. A panelprogram keretében mindenütt megtörtént a nyílászárók cseréje és a homlokzati hőszigetelés. Épületgépészet korszerűsítésére is sor került.

A megújuló energia hasznosítás terén is jelentős előrelépések történtek. Kamaraerdei Óvoda, 1. sz. Általános Iskola, Illyés Gyula Gimnázium és a Városháza épületére napelemes rendszereket építettek ki, a Pityang Bölcsőde megújult épületére napkollektorok kerültek fel.

Nemcsak az önkormányzati intézmények, hanem a városon belül más szektorok épületire is nagy számban kerülnek fel napelemes és napkollektoros rendszerek. Ebben a fejlesztésben élen jár a TESCO-Global Áruházak Zrt, mert a hatékony környezet és energiagazdálkodás a cég egyik kulcsfontosságú eleme. Ennek jegyében építettek egy 1030 m<sup>2</sup> nagyságú napkollektor telepet. Hasonló fejlesztést valósított meg az IKEA is. 2010-ben Napkorona díjjal jutalmazták a várost a napenergia magas szintű hasznosításáért.

A közvilágítás korszerűsítése a megtörtént 2015-ben Budaörsön. A hagyományos nátrium közvilágítást LED közvilágításra cserélték az egész városban, kivéve néhány utcát ahol a nátrium lámpák még kvázi újak voltak. A korszerűsítést követően már csak LED közvilágítási lámpákkal végzik az új közvilágítás létesítéseket és bővítéseket. A projektet követően 63%-os energia megtakarítást értek el a közvilágításban.

A hatékony energiagazdálkodás és tudatos szemléletformálás egyik fontos pontja az önkormányzat által biztosított, a hagyományos technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának helyi támogatása.

A helyi közlekedés tekintetében is az energiahatékonyság irányába kíván lépni a város. Az elmúlt években jelentős fejlesztések történtek a kerékpározás területén. Elkészült 4,2 km új kerékpárút vonal és egy kerékpáros közlekedési stratégia is (Bicy). Jelenleg egy közbringa projekt megvalósíthatósági lehetőségeit is vizsgálja az önkormányzat. A helyi buszjáratok vonalán pedig elektromos meghajtású buszok üzembe állítását is tervezik.

## I.11. TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

A Budaörsi Településgazdálkodási Kft-t 1991-ben alapította Budaörs Város Önkormányzata, mely 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság. A Kft a közfeladatok ellátása mellett vagyongekezelői feladatokat is ellát.

A közszolgáltatási szerződés keretében végzett feladatai a következők:

- lakossági és közületi hulladék szállítás- és gazdálkodás
  - Kommunális hulladék begyűjtése
  - Szelektív hulladékgyűjtés
  - Zöldhulladék elszállítás
  - Veszélyes és e-hulladék
  - lomtalanítás
- melegvíz-és távhő szolgáltatás

A BTG Kft Budaörsön jelenleg 2373 lakást és 117 közületet lát el melegvízzel és távhővel. A Távhőszolgáltató üzem alapvető feladata a hőenergia termelése, szállítása és a felhasználók részére történő átadása fűtés és használati melegvíz előállítás céljára.

- park- és közterület- fenntartás
  - Parkok, virágládák, ágyások gondozása
  - Közterületi és közintézményi játszóterek karbantartása
  - Útburkolat javítás, kátyúzás
  - Hóeltakarítás, sikosságmentesítés
  - Köztisztasági tevékenység
  - Árkok, csatornák, kisvízfolyások karbantartása
  - Köztéri rongálások helyreállítása

#### Ingtatlankezelés és létesítménygazdálkodás:

- Önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek kezelése
- Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzemeltetése
- Köztemető üzemeltetése

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét azzal segíti, hogy a kötelező feladatellátás vonatkozásában kiemelkedő szerepet tölt be, a megfelelő szakértelmet és kapacitást biztosítja, a tevékenységi körébe tartozó egyéb területek vonatkozásában üzemeltetési és karbantartási tevékenységet végez.

A Törsvíz Csatorna Üzemeltető és Szolgáltató Kft Budaörs Város Önkormányzatának 51%-os és a Fővárosi Csatornázási Művek 49%-os tulajdonában lévő társaság, melynek feladata a budaörsi közcsatorna hálózat karbantartása, továbbá a közcsatorna-hálózathoz nem csatlakozott területekről a szennyvíz törökbálinti szennyvíztisztító-telepre történő szállítása.

## I.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### I.12.1. Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

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

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

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

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

Budaörs hegyvidéki lejtői gazdagok időszakos természetes vízfolyásokban, vízmosásokban. Ennek ellenére számottevő, állandónak nevezhető vízhozammal csak a Hosszúrégi-patak rendelkezik. A vízfolyások rendszerének település belterületén a csapadékvizek levezetésében van nagy szerepük. A Hosszúrégi patak vízhozama 0 és 24 m<sup>3</sup>/s között ingadozik, árvizei csak extrém időjárási viszonyok között kiadósak. Ártere 0,6 km<sup>2</sup>. Felszín alatti vizek szempontjából nyílt karsztos területei említethetők, amelyek védelmet élveznek sérülékenyséjük miatt.

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

Természetes növénytakarások jelenléte az urbanizáltsági fok miatt Budaörsön mára szinte teljesen visszaszorult, az erdőterületek jelentős része is telepített, például a Nap-hegy, Tűzkő-hegy, Út-hegy, Huszonnégyökrös-hegy fekete fenyvessal ültetett erdő. A Budai-hegység természetvédelmi területein szórványban előfordulnak még cseres kocsánytalan tölgyesek, karsztbokorerdők, tatárjuharos tölgyesek. A Budaörsi kopárok is őrzik szigetszerűen a természetes növénytakarásokat, amelyek itt jellemzően pannon sziklagyepek, szubpannon sztyeppék, pannon gyertyános tölgyesek és molyhos tölgyesek.

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

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

TK1. táblázat Budaörs művelési ágak szerinti eloszlása  
Forrás Budaörs Város Településrendezési Eszköz-módosítás, 2014

## I.12.2. Védett és védendő táji-, természeti értékek, területek

### Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Budaörs tájhasználati konfliktusainak jelentős részét a fővárosi agglomerálódás robbanásszerű jelenségei mögött húzódó területi átminősítéssel, művelésből való kivonással járó folyamatai jelentik. Bár ezen zöldmezős beruházások jó része 1990 és 2007 között már lezajlott és szinte teljes egészében felemésztette a korábban kiterjedt budaörsi szőlő, gyümölcsös, rét, legelő és szántó területek jó részét, a település

területének még közel 13%-a valamilyen mezőgazdasági művelés alatt áll, ám beépítéssel veszélyeztetett, csakúgy mint a természeti szempontból nem védett erdőterületek egy része.

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

### *Tájtörténeti vizsgálat*

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

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

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

### *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek*

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

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

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

### *Táj- és természetvédelem*

A természeti védelmeknek Budaörsön három szintje van. Az uniós védelem alá tartoznak a Natura2000 területek, országos védelem alatt állnak a tájképvédelmi körzeti területek és a természetvédelmi területek, ex lege barlangok, illetve helyi védelem alatt állnak (pontosabban rendeleti szinten kidolgozottak, de még nem elfogadottak) az önkormányzat által meghatározott területek. Ezeken felül a nyílt karsztok jelentenek olyan természeti formációkat, amelyek érzékenységük miatt külön országos szintű jogszabályi védelem alatt állnak. Budaörs rendezési dokumentumaiból ezeken felül kiolvashatók még olyan területek, amelyek országos vagy helyi szintű védelem alá helyezése kívánatos. Mindezeket az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Védelmi szint	Elnevezés	Teljes	Védelmi szint
Európai védelem Natura2000	Budaörsi kopárok (HUDI20010)	574,68	Hrsz. 08, 09, 015, 016/2a, 016/2b, 016/2c, 016/2d, 016/2f, 016/2g, 016/2h, 017, 018, 019/1a, 019/1b, 021, 028, 029, 030/5, 033, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/1c, 1347/1, 1348/1, 1348/2, 1349, 1374, 7766, 8052/3 [jelenleg: 11228], 8116 [jelenleg: 11348], 8119 [jelenleg: 11346], 8120, 8601, 8602, 8603, 8609/2, 8610, 8611/1, 8896, 9045/1
	Budai Hegység (HUDI20009)	95 522,14	Hrsz. 02, 03, 04, 05, 06, 07, 010, 011, 012, 013, 014, 8948/7, 8949
Országos védelem Tájvédelmi körzet	Budai Tájvédelmi Körzet	10 528,00	Hrsz. 1349, 1348/1, 1348/2-4, 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 9451/1, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016/1, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028, 029, 030/5, 033, 034, 035, 036/1-3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/2.
	Budai TK Fokozottan védett terület		Hrsz. 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 015, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028.
Országos védelem ex lege barlangok	Huszonnégyökrös-hegyi-barlang, Huszonnégyökrös-hegyi-odú, Huszonnégyökrös-hegyi-sziklaodú, Kecse-hegyi-sziklaodú, Kő-hegyi 1. sz. barlang, Kő-hegyi 2. sz. barlang, Kő-hegyi 3. sz. barlang, Kő-hegyi átjáró, Kő-hegyi Remete-barlang, Odvas-hegyi-barlang, Törökugratói-barlang	-	Hrsz. 021, 030/5, 1632, 1633/2, 1634/1, 4319/2
Országos védelemre javasolt	Huszonnégyökrös-hegy	1,98	Hrsz. 7766
Helyi védelemre javasolt	Törökugrató	7,62	Hrsz. 4302/2, 4302/4, 4302/5, 4304, 4316, 4317, 4319/2
természeti területek	Tétényi-fennsík	2,98	Hrsz. 10357/5
Felszín alatti vízvédelem	Nyílt karszt területek		Hrsz. 03, 05, 011, 024, 025, 029, 030/5, 034, 035, 038, 0126/4, 10357, 10358, 10359, 10360.

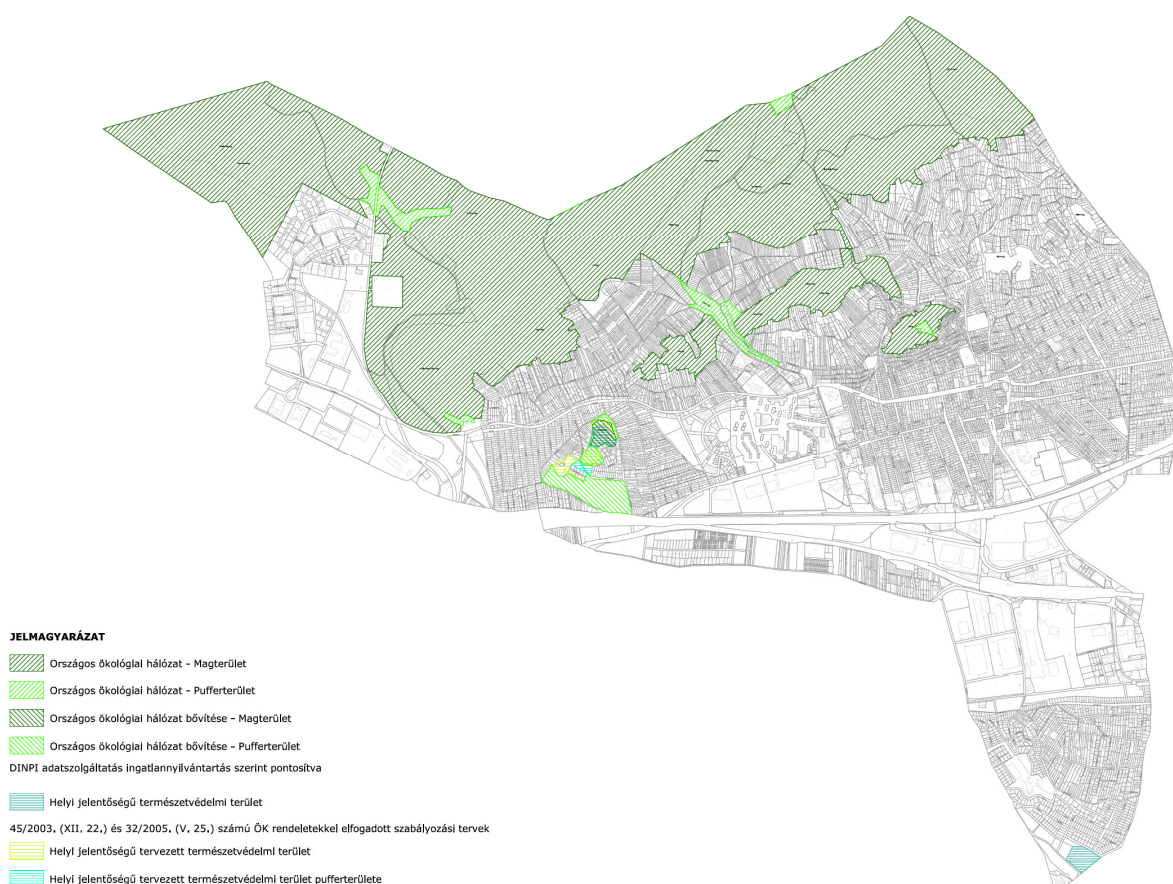
TK2. táblázat védett és védendő táji- és természeti értékek  
*Forrás Budaörs Város Településrendezési Eszköz-módosítás, 2014*  
*Budaörs város természeti értékeinek helyi védelméről szóló önk. Rendelet tervezet, 2015*



## Ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózatba tartozó területek nagy területen érintik Budaörs közigazgatási területét, magukba foglalva a Budai hegység többségében védett Natura2000 és Budai TK részeként üzemelő erdőterületeit, a nyílt karsztokat és a Budaörsi kopárokat. Az országos hálózat elemeinek legnagyobb területarányú része a település területén az országos ökoháló magterületeibe tartozik, a Törökugratón, a Máriavölgyben és a Kőhegyen találunk ezeken felül az ökoháló puffer területébe tartozó foltokat.

A Tétényi fennsík természetileg értékes foltjai nem tartoznak ugyan az országos ökoháló területébe, ugyanakkor a települési szintű ökológiai hálózat részeként nagy a jelentőségük. Ugyancsak települési jelentőségű hálózati elemnek tekinthető a Hosszúréti patak völgyének árterülete.



TK1. ábra: Az országos ökológiai hálózat magterületei, pufferterületei valamint a helyi jelentőségű elemek  
Forrás: Budaörs településrendezési tervének módosítása, DINPI adatszolgáltatás-országos ökoháló, 2013

## I.13. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### *Jelentősebb parkok és zöldterületek*

A város egésze, ezen belül történeti beépítésű településrész különösen kevés zöldfelülettel rendelkezik, mivel létrejöttkor ez nem volt területrendezési szempont. Nagyobb összefüggő közterületi zöldfelületeket a budaörsi lakótelepek területén találunk. Az új lakóterületeken, amelyek az egykori szőlőhegyeken jöttek létre, szinte egyáltalán nincs olyan zöldfelület, amely közpark funkciójú lenne.

Budaörs belterületén a közhasznú zöldterületek nagysága 276.300 m<sup>2</sup>, a gondozott parkok területe 72.200 m<sup>2</sup>. Kiemelkedő a lakótelepen kialakított zöldterület nagysága (pl. Ifjúság utcai park, Lévai utcai park, Patkó utcai park, Szivárvány utcai park, Nádasdűlő Park), ahol a parkok füvesített, gyeppel borított részeit facsoportok, jelentős mennyiségű dekoratív egynyári kiültetések tarkítják. Az itt található faállomány zömében fiatal, egészségi állapotuk jó, a növényállomány (főként talajtakaró, cserje és évelő vonatkozásában és a bútorozottság (padok, szemetesek, világítás, sporteszközök, szabadtéri fitnesz) azonban további kiegészítést igényel. A park fenntartója Budaörs Város Önkormányzata. A lakótelepi zöldfelületen kívül a további közterületi zöldfelületek a Hosszúréti patak mentén, a Tárogató utcában, Cserebogár utcában, Csillag utcában, Nefelejcs utcában, Szellő utcában, Szabadság úton (Hunyadi park) található. A városközponti részen több, fásított, cserjésített, virágfelületekkel ellátott tér-tereszés található pl. a Templom tér, a Városháza környezete, Kötő utcai tér, a Kálvária domb környezete, Köztér, Buszvégállomás. A városban 13 darab egyedileg tervezett és növényekkel beültetett körforgalom található.

A település egyedi tájértékei közé tartozó zöldfelületi elemek:

- I. sz. Általános Iskola déli telekhatára mentén meglévő jegenyefasor
- Beregszászi utca idős japánakác fasor,
- Vasútállomás előtti idős hársfák,
- Komáromi utcai hársfasor,
- Szabadság út 51. – Károly király út 1. szám alatti védett kert,
- Szabadság út 46., Rózsakert idős fája.

### *Tavak*

Habár a Hosszúréti-patak völgyében több duzzasztott záportározó is található, ezek Budaörs területén kívülre (Törökbálinti-tó, Kána horgásztó – Tópark, XI. ker.) esnek. Budaörs közigazgatási területén belül nincs nagyobb, tóként értelmezhető, összefüggő állóvízfelszín (a Hosszúréti patak melletti záportározó 4002/60 hrsz területen kívül). Említésre méltó víztest lehetne még a Budakeszi-árkon kialakított Csíki-pusztai záportározó, ám az árok nagyon kis mennyiségű vízhozama a duzzasztást nem teszi lehetővé, így a tározó jelenleg nem üzemel.

### *Zöldfelületi rendszer*

A település zöldfelületi rendszerét az erdő területek, a kopárok és a település belterületén belüli közterületi zöldfelületek, valamint a magánterületek kertes beépítésű családi házas övezetek alkotják. Összességében a település zöldfelületi borítottság tekintetében jól ellátott, amelyet a családi házak, kisebb társasházak kertjei, a lakótelepi zöldfelületek, valamint az utcai fasorok rendszere alkot elsősorban a település belterületén belül és további kb. 20 ha belterületi parkerdő. A településen az egy fő re eső zöldfelületek aránya – amelyben az utak menti zöldsávok és a Budai Tájvédelmi Körzet területei nem tartoznak bele – kb. 15 m<sup>2</sup> /fő . A városi közterületek és parkok csekély kiterjedésűek de jó állapotúak, 2000 után egy folyamatos fejlődés jellemzi e tekintetben a várost. A városban 27 db, a hatályos szabványoknak és a jogszabályoknak megfelelő játszótér

található. Budaörs jelenleg már rendelkezik digitális zöldfelületi kataszterrel is. A zöldfelület aránya a kataszter szerint 60%.

Budaörs zöldfelületi rendszere az alábbi elemekből épül fel:

- A város erdőterületei,
- Budaörsi-kopárok és mezőgazdasági területek gyepterületei
- Lakótelepi közparkok, és egyéb közterületi zöldfelületek
- temetők területei,
- lakóterületek zöldfelületei
- a további terület-felhasználások (pl. kereskedelmi és logisztikai területek) zöldfelületei.

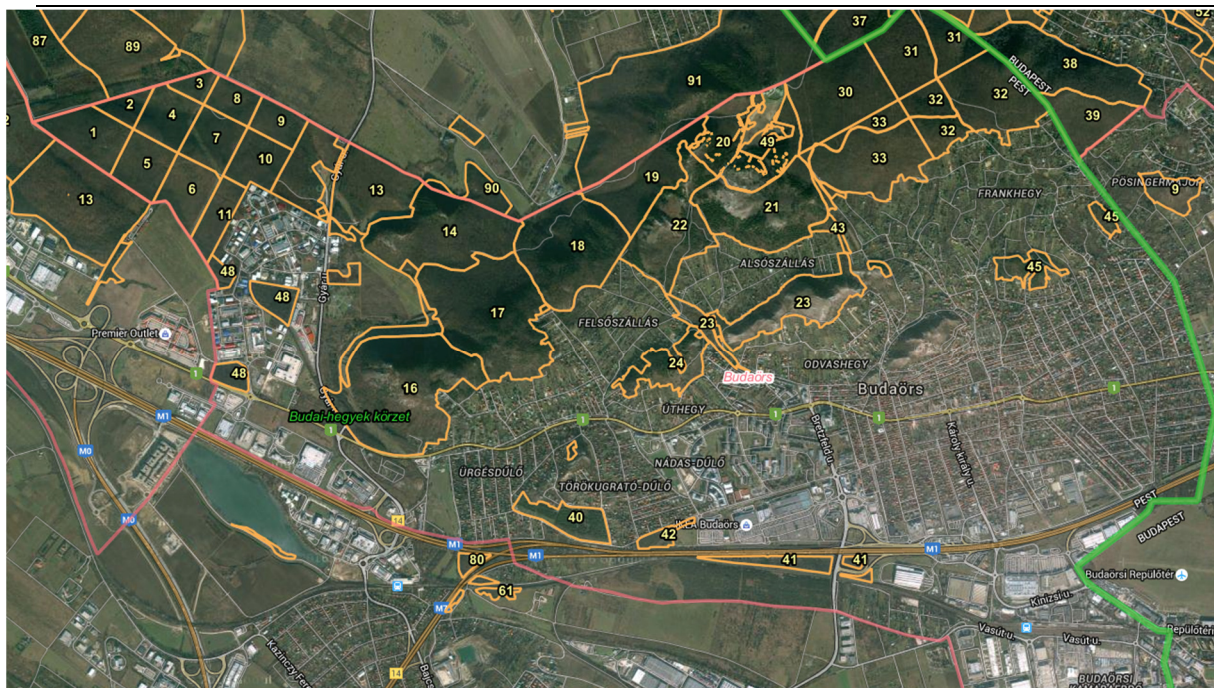
Az M1-M7 autópályák közös szakasza mentén elhelyezkedő kereskedelmi gazdasági területek jellemzően alacsony biológiai aktivitással rendelkeznek. A település .szaki, Budai-hegységhez tartozó részét erdőterületek, helyenként rétek, legelők borítják. A település sajátossága a Budaörsi-kopárok területe, amely sziklakibúvásos vékony gyeptakaróval fedett. A kopárok és az erdőterületek között kertes mezőgazdasági területek, zártkertek, illetve hétvégiházak üdülőterületek helyezkednek el, amelyek lassú átmenetet képeznek a település sűrűbben beépült részei és az erdőterületek között. A hétvégiházak üdülőterületektől délre található tovább. két kisebb erdőfolt a Nap- és a Tűzkő-hegyeken, amelyek jellemzően rekreációs célokat szolgálnak.

Több helyen természetvédelmi területek ékelődnek be a mai településszerkezetbe és a települést északi irányból erdők veszik körül. Ezek a zöldfelületek azonban sajátosságuknál fogva nem közparkok, a lakóterületektől távol esnek és védettségük miatt lakossági igénybevételük korlátozott. Az autópálya környezetében lévő véderdők raszterbe telepített nyárfásai közpark funkcióra az elhelyezkedésük és a növényállományuk miatt csak korlátozottan és nagy átépítések árán alkalmasak, inkább védelmi szerepük fontos.

### *Erdőterületek*

A Budaörsi erdőterületek a Budai-hegyek erdőkörzetének részei, erdőállományuk több mint fele védett vagy fokozottan védett területen található. Az erdők 52 erdőtagban találhatóak a település területén belül, jó részük elsődleges rendeltetése védelmi célú. Közjóléti erdőket kisebb foltokban Törökugratón (40. erdőtag), a Frankhegyen (45. erdőtag) illetve nagyobb kiterjedésben a településtől Ny-ra, a Biatorbágyi-Budakeszi határ közelében (1.-11. erdőtag) találhatunk, míg gazdasági erdő csak egyetlen erdőtagban (12. erdőtag) fordul elő. Az erdőterületek jelentős része állami tulajdon. Magántulajdonban a 41/A erdőrészlet, a 42., 48., 49., 52. erdőtagok vannak, míg a 23/A, 43/B, 41/B, 41/C, 44/A erdőrészlet, a 40. és 45. Erdőtag közösségi tulajdonú erdőként nyilvántartott. Az erdőtagok elhelyezkedéséről az alábbi áttekintő ábra ad tájékoztatást:





TK2. ábra: Erdőtagok Budaörsön  
Forrás: NÉBIH Erdészeti információk, 2015

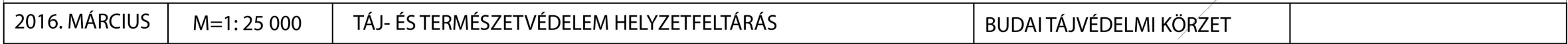
A Budaörsöt határoló erdők kedvező hatással vannak a város levegőjére. E területek zömén a védett jelleg miatt az erdőtervezés kiemelt szempontja továbbra is, hogy az őshonos fajokból álló, és a természeteshez közelálló szerkezetű erdők megőrzésére, az erdők természetes úton való felújítására, valamint az erdőborítás folyamatosságának fenntartására nagy hangsúlyt fektetnek. A potenciális természetes vegetációt ebben a térségben a csertölgy, a molyhos tölgy és a virágos kőris, korai juhar, sajmeggy, budai berkenye. A nem honos fajok közül a telepített fekete fenyő a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai miatt számos problémát okoztak az erdőterületeken. Mivel a fenyő sekély gyökérzettel rendelkezik, ezért az aszályosabb időszakokban érzékenyebbek a kiszáradásra, így az erdőtüzek tekintetében is veszélyforrást jelentenek. A Huszonnégy-ökrös hegy délnyugati részén például az elmúlt időszakban tűzkár miatt kellett a fekete fenyő állományt kivágni, amelyet molyhos tölgy makkvetéssel pótoltak.

### *A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái*

A belterületi zöldfelületi rendszer nagyjából a lakóterületi (kertvárosias) magánterületi zöldfelületekre támaszkodik, amelyeknek a beépítés sűrűsödésével a telken belüli zöldfelületi arány folyamatosan csökkenését lehet tapasztalni. Ugyanakkor a közterületi zöldfelületek nagysága erőteljesen korlátozott, kizárólag a lakótelepi részekben lehet nagyobb összefüggő lakótelepi közparki hálózatról beszélni és a Hosszúréti patak mentén jelenik meg zöldfolyosó. Az autópálya bevezető szakasz menti gazdasági területeken rendkívül alacsony mértékű és színvonalú a zöldfelület, a parkolófásítások sem érték el az itt tapasztalható szakszerűtlenség miatt azt a hatást, amelyet árnyékolásban és borítottságban tőlük elvárhatnánk, így ezeken a területeken az inaktív, burkolt felületek aránya óriási, amely települési klíma szempontjából messze van az ideáltól.

A Csiki-hegyek és a kopárok szoknyáin lakóterület irányába történő átalakuló kertes, üdülőterületi használat tovább csökkenti a belterületen belüli zöldfelületi arányt. A természetvédelmi területek nagy igénybevétele, antropogén hatásai degradálják a természetes élőhelyeket. A Hosszúréti-pataknak pusztán egy rövid szakasza tartozik Budaörshez, amelyet jellemzően a kamaraerdei ipari területek fognak közre. A patak mentén potenciálisan még kialakítható egy olyan a rekreációt és a sportot kiszolgáló zöldhálózati elem, amely a patak természetszerűbb rehabilitációját is eredményezheti. A városon belül a zöldfelületbe ágyazott városias jellegű aktív rekreációs tevékenységeknek (futás, kerékpározás, evezés, egyéb szabadterei sportok, piknik) nincs nagy kínálata, tere, így ezek a tevékenységek a védett természeti területeket terhelik. A közterületi fasorok számos helyen jelentős rekonstrukcióra szorulnak.





TK3. ábra: Budai Tájvédelmi Körzet Budaörsön



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA

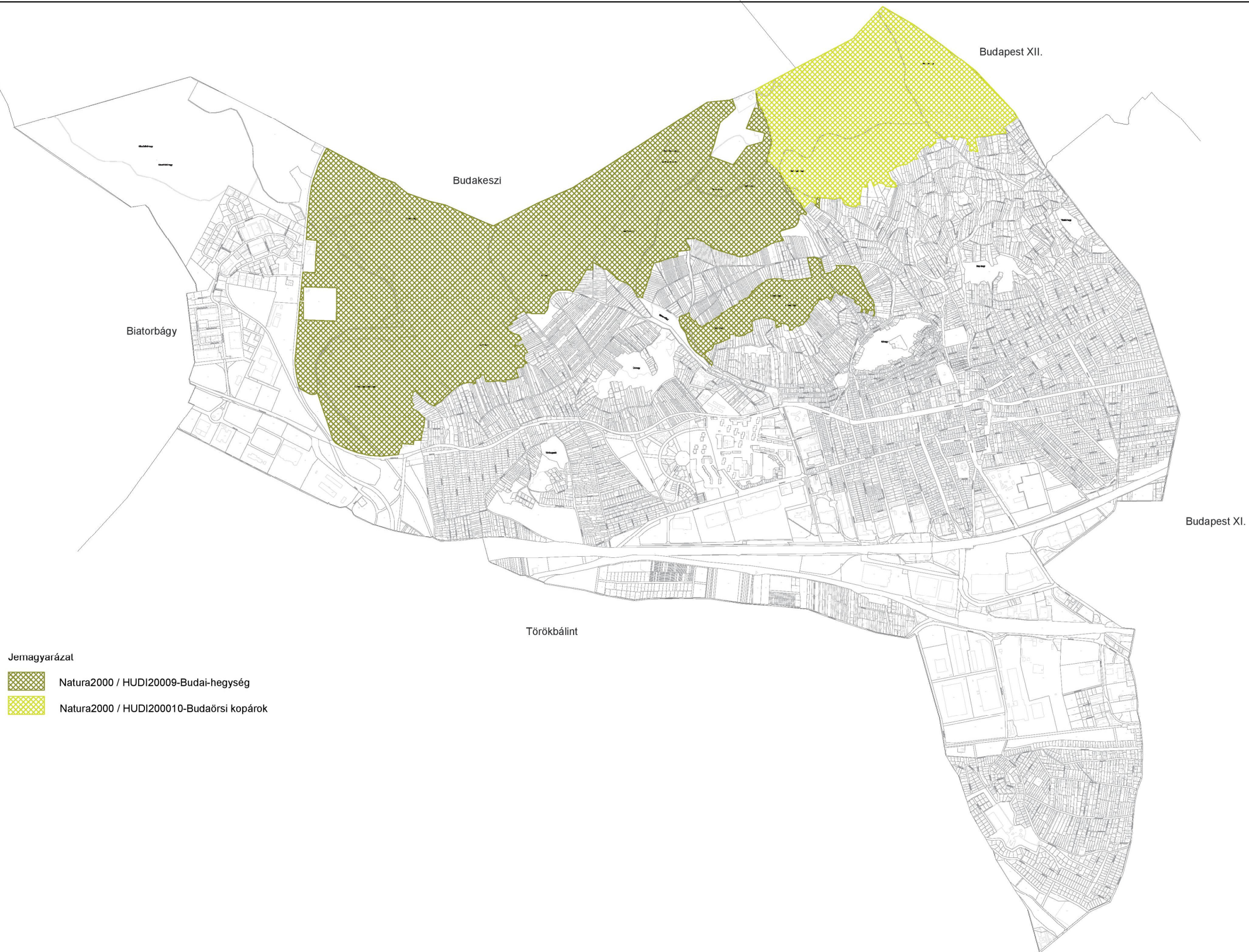


2016. MÁRCIUS	M=1: 25 000	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM HELYZETFELTÁRÁS	ÖKOHÁLÓ ÉS HELYI VÉDELEM	
---------------	-------------	--	--------------------------	--

TK4. ábra: Ökoháló és Helyi Védelem Budaörsön



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA



2016. MÁRCIUS	M=1: 25 000	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM HELYZETFELTÁRÁS	NATURA2000 TERÜLETEK	
---------------	-------------	--	----------------------	--

TK5. ábra: Natura2000 területek Budaörsön



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA



2016. MÁRCIUS	M=1: 25 000	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM HELYZETFELTÁRÁS	EX LEGE VÉDETT ELEMÉK	
---------------	-------------	--	-----------------------	--

TK6. ábra: Ex lege védett elemek Budaörsön





## I.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A Budaörs Városvezetése mindig is elkötelezett híve a múlt emlékeinek fenntartásában, a rendezett épített környezet és az esztétikus településkép kialakításában. Budaörs Város Önkormányzata és annak Polgármesteri Hivatala az alábbi eszközrendszer fenntartásával kívánja folyamatosan biztosítani az élhető és esztétikus város szubjektív eszményét:

- **Településrendezési eszközök folyamatos aktualizálásával** - a magasabb rendű jogszabályváltozások és az állandóan meg-megújuló igények figyelembevételével – megteremteni az egységes szabályozási rendszert az egyedi esetek elbírálásához;
- **Helyi településképi véleményezési-, bejelentési- és kötelezési rendeletek** folyamatos aktualizálásával és az **eljárások** lefolytatásával folyamatos törekvés az egyéni érdek és az egységes, esztétikus, rendezett településképi arculat összhangjának megteremtésére és a kényes egyensúly fenntartására;
- **Helyi Tervtanács** működtetésével a Város kiemelkedő részeinek, területeinek, épületeinek fokozottabb „monitoringozása”, mely eszköz kizárólagos célja egy magas színvonalú szakmai konzultációs lehetőség biztosítása, az egyedi építészeti szituációkhoz;
- **Építészeti örökségek helyi védelméről** szóló rendelt megalkotásával és folyamatos aktualizálásával a város kiemelkedő múltbéli értékeinek fenntartása az utókor számára;
- **Értékvédelmi pályázati** rendszer fenntartásával a helyi védett értékeket fenntartó tulajdonosok, fenntartási kötelezettségük teljesítésének elősegítése.

### I.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

#### *A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata*

A Budai-hegység Szabadság-hegy csoportja és a Tétényi-fennsík között fekszik a Budaörsi medence. A várost É-ről határoló 250-450 m magas, részben kopár mészkőhegyek oldalán kevesebb tölgy és kőriserdő, illetve szőlők vannak. A település belterülete az elmúlt 20 év során nagymértékben megnövekedett a külterület terhére. Az egykori sváb faluból mára Pest megye egyik legnagyobb települése alakult ki.

#### Őskor

Budaörs és környéke már a korai időktől lakott területnek számított. Erre utalnak a számos helyen megfigyelt bronzkori településnyomok, valamint kettő vaskori településre utaló lelőhely

#### Római kor

A Római Birodalom időszakában e területet is az egykori Pannonia provinciához tartozott. A római-kori településekre utaló jelenségeket figyeltek meg öt lelőhelyen. Ezek közül a legkiemelkedőbb a a Hosszúréti-patak északi oldalán raktárbázis építését megelőző feltárás során előkerült kőépületekből álló településrész.

#### Népvándorlás kora

Budaörs területén eddig a népvándorlás-kori megtelepedés nyomai nem kerültek elő.

#### Középkor

A mai közigazgatási határon belül három, a középkori írott forrásokban is szereplő település volt: Örs, Csik és Horhi. Történetüket a közelmúltban részletesen tárgyalta Lakos Ágnes (In: Pest megye kézikönyve I. kötet. Bp. 1998. 401–404. old.), ezért a tanulmányban csak rövid áttekintést adunk.

Örs falu neve magyar névadással keletkezett vagy törzsnévből vagy személynévből. A szőlőtermelő Pilis megyei falu középkori történetéről meglehetősen keveset tudunk. Legtöbbet bordézsmaájának sorsáról



olvashatunk. A sasadi, örsi és csiki dézsma miatt a 14. században hosszan elnyúló per volt a veszprémi püspök és az esztergomi érsek között. A törökkor első felében még a lakott helyek között szerepel. 1579-ben is a kiemelkedően magas jövedelmű helyek közé tartozott. 1596-ban Pálffy Miklós esztergomi kapitány Budaörs és Budakeszi teljes lakosságát átköltöztette Esztergom és Érsekújvár közé. A tizenöt éves háború után a lakosságnak legalábbis egy része visszaköltözött, de 1608 után hamarosan ismét elpusztult. Csak a 18. század elején népesítették be német telepesek. 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 pusztaszemélynévi eredetű Csik (a középkori forrásokban többnyire Csek néven szerepel) szintén a Buda környéki szőlőtermelő falvak közé tartozott. Többnyire szőlőkkel kapcsolatban említik. Részes 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 pusztá. A középkori falu helyét a kedvezőtlen lehetőségek miatt a topográfiában csak feltételelesen 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 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.

### *Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok*

Budaörs város területe összesen 2358,77 hektár, amelynek 38,6%-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 297,20 hektár (ez a teljes terület 12,6%-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	Területnagyság (ha)	AK érték	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	2,0921	86,9	42,00
	4	1,8212	53,9	
kert	3	0,0988	89,60	30,60
	5	11,3504	40,00	
	6	1,4516	33,90	
szántó	3	12,1064	31,30	29,09
szőlő	3	1,0923	97,30	38,31
	4	1,9669	76,50	
	5	7,7571	57,30	
	6	13,5933	41,70	
gyep (legelő)	2	0,0910	17,40	10,74
	3	38,8837	12,20	
gyep (rét)	3	112,0708	43,40	43,10

ÉV1. táblázat: Művelési ágak és földminőségi osztályok  
Forrás: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

## A beépítésre szánt és nem szánt területek

A hatályos TSZT az alábbi területi tagozódást határozott meg, a 2014. jóváhagyást követően TSZT módosításra nem volt szükség.

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

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

\* Forrás: Földhivatali alaptérkép

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

A tervezett belterületbe vonások által a város belterülete 57,07 ha területtel lesz nagyobb (növekedés: 57,21 ha, csökkenés: 0,14 ha), ezáltal a belterülete 1474,18 ha területre fog nőni, külterülete 884,59 ha nagyságú területre fog csökkenni, amennyiben a TSZT előírányzott elemei megvalósulnak.

A település közigazgatási területe építési szempontból az alábbi területekre tagozódik:

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

### LAKÓTERÜLETEK:

A kialakult településszerkezet és a meglévő morfológiai adottságok következtében a település lakóterületeinek térbeli fejlődése viszonylag korlátozott területen lehetséges, mert a hatályos TSZT nem irányoz elő új lakóterületi fejlesztéseket, ezért a jelenlegi lakóterületek beépülése lenne az elsődleges cél.

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

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



- a) a terület-felhasználási egységek pontosítása miatt az igazgatási központtól északra a meglévő kisvárosias beépítéshez igazodva,
  - b) a Szivárvány utcától nyugatra a lakótelep északi oldalán, a hatályos szabályozási terv övezeti rendszeréhez igazodva, valamint
  - c) a kialakult beépítéshez igazodva a Puskás Tivadar – Kardvirág utca – Baross utca, valamint a Munkácsy Mihály utca – Moha utca – Petőfi Sándor utca által határolt tömbökben,
- (3) A lakóterület további részei **kertvárosias lakóterület** terület-felhasználási egységbe tartoznak:
- a) a budapesti közigazgatási határ irányában húzódó lakóterületek a Frank-hegy déli lejtőjétől az autópályáig;
  - b) a Baross utca alatti területek;
  - c) a Törökugratón és a környezetében lévő lakóterületek;
  - d) a Kamaraerdő lakóterületei;
  - e) az Odvas-hegy – Úthegy – Csíkhegy alatti déli lejtők a Szabadság útig (a Hegyalja utcától északra eső- és a Som utca menti területek 2014-ben lett lakóterületbe sorolva);

VEGYES TERÜLETEK:

- (1) A vegyes terület-felhasználási egységen belül **településközpont** terület-felhasználásba tartozik:
- a) a történelmi településközpont intézményekkel vegyes hagyományos lakóterülete: Kossuth L. utca – Bokréta u. – Clementis L. u. – Köz tér - Vasvári Pál utca - Petőfi utca által határolt terület;
  - b) a Károly király utca menti tömbök a Vasvári Pál utcáig;
  - c) a lakótelep nyugati oldalán a Szabadság út - Komáromi utca – Baross utca – Bretzföld u. által határolt terület;
  - d) a Terrapark lakóépületekkel vegyes intézményterülete; valamint
  - e) a Tétényi fennsík új lakóterületének központja.
- A településközpont területe területének csökkentése vált szükségessé az oktatási, művelődési, egészségügyi ellátás intézményeinek intézményi terület-felhasználásba sorolásával.
- (2) A vegyes terület-felhasználási egységen belül a **intézmény** terület-felhasználásba tartozik a település kialakult adminisztratív-oktatási központja, a Városháza és környezete, a Szabadság út menti Rendőrség, Gimnázium és Bíróság, valamint a Zichy major területe.

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

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

ÜDÜLŐTERÜLETEK:

**Üdülőterület** terület-felhasználásba sorolt:

- a) a Frank-hegyi üdülőterület, és távlati üdülőterület;
- b) a Szüret utca felső végénél a Som utcától északra található területek, valamint

- c) a vasúttól délre található, a vasút és a Méhecske utca között elhelyezkedő terület a Sport utcai felüljáró menti kereskedelmi, szolgáltató területig.

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:**

- (1) **Különleges beépítésre szánt** terület-felhasználásba sorolt:
- a) a Stefánia utca – Hársfa utca – Budafoki út – autópálya által határolt terület mint intézmény (kereskedelem-szolgáltatás, sport, rekreáció, oktatás);
  - b) a Baross utca mentén a Tenisz-centrum területe, mint sport;
  - c) az Árok utca menti városi sporttelep, mint sport;
  - d) a Muskátli utca menti terület és hozzá északról csatlakozva a 031 hrsz ingatlan, mint a nyugati városrész intézmény (sport, rekreáció, oktatás) tartalékterülete;
  - e) a Szilvás területe a MÁV Budapest – Hegyeshalom vonaltól délre eső rész a közigazgatási határig, mint a város fejlesztési (intézményi, sport) tartalékterülete új városi intermodális csomóponttal;
  - f) a Hosszúréti-patak menti terület nyugati része, mint sport rekreációs terület;
  - g) a Kamaraerdőn a törzsgyümölcsös területe, mint sport rekreációs terület;
  - h) a Mechanikai Művek területe menti ingatlan, mint sport rekreációs terület, valamint
  - i) a Nefelejcs utca keleti oldalán a temető.
- (2) **Különleges beépítésre nem szánt** terület-felhasználású területek:
- a) a lőterek területei, mint sport a kialakult beépítettség intenzitásának növelése nélkül;
  - b) az Árok utca mentén a sportpálya területe(a volt Zkp és K-Sp átsorolásával);
  - c) a volt Farkasréti vitorlázó repülőter területe, mint rekreáció a kialakult beépítettség intenzitásának növelése nélkül;
  - d) a Mindszenty tér és a Köz tér fásított közterei;
  - e) a Törökugrató kőbánya területe, mint szabadidős tevékenység eltöltésére szolgáló terület, valamint
  - f) a hegyvidék vízmosságainak, horhosainak területei, melyek azon túl, hogy jelentős szerepet játszanak az időszakosan jelentkező felszíni vizek biztonságos elvezetésében, természetes növényzetükkel gátolva a csapadékvíz lezúdulását, továbbá kedvező mikroklímát teremtenek, és a városképet is kedvezően befolyásolják.

**KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET**

- (1) **Közüti közlekedési terület** terület-felhasználásba sorolt a város országos közúthálózatának és a helyi gyűjtőút-hálózatának elemei:
- a) az országos közúthálózat elemei:
    - a1) M1-M7 autópálya /089 és 0110 hrsz/;
    - a2) 1.sz. I rendű főút /Szabadság út (10346, 10321, 032/1, 4173/2, 1044, 109/1 hrsz-ek) Templom tér (109/4 hrsz) Budapesti út (109/3 hrsz)/;
    - a3) 8102 jelű összekötőút /Gyár utca (10322, 045/2 hrsz-ek)/;
    - a4) 81101 jelű összekötőút /Kinizsi utca (0107, 4071/14053/2 hrsz-ek)/;
    - a5) 81301 jelű bekötő út /Kinizsi utca Vasútállomás közötti közterület (4071/12 hrsz)/.
  - b) a helyi gyűjtőút-hálózat elemei:
    - b1) meglévő  
az AUCHAN körforgalmi csomópont és a Budafoki út közötti – részben egyirányú – szervízút / Árok utca / Baross utca / Bokréta utca / Budapesti út / Bretzföld utca / Clementis László utca / Csata utca / Farkasréti út / Felsőhatár út (Budapesti út – Farkasréti út között) / Kamaraerdei út / Károly király utca / Kinizsi utca / Kisfaludy utca / Kossuth Lajos utca / Nefelejcs utca / Petőfi Sándor utca / Puskás Tivadar utca / Seregély utca / Sport utca / Stefánia utca / Szabadság út / Szakály M. utca / Szivárvány utca / Törökbálinti utca / Vasút utca
    - b2) tervezett

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

- (2) **Kötőtpályás közlekedési terület** terület-felhasználásba sorolt a város országos kötőtpályás hálózatának elemei:
- a) Budapest – Győr – Hegyeshalom vasútvonal;
  - b) PRÉKO iparvágány.

#### ZÖLDTERÜLETEK:

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

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

- (1) **Közpark** terület-felhasználásba sorolt:
- a) Árok utca menti közpark, sportcentrum és szabadidőpark (meglévő): a terület Budaörs legnagyobb parkja, nagy nyílt vízfelülettel, klasszikus parki funkciókkal.
  - b) Hosszúréti-patak mentén (meglévő): részben rendezetlen állapotú gyepes terület néhány fával, mely az élővíz védelmét is szolgálja, ezen túl sport, rekreáció és szabadidő eltöltés céljára szolgál.
  - c) Lévai utca és Ifjúság utca mentén (meglévő): a nagyvárosias lakóterület vegyes funkciójú (sport, rekreáció, szabadidő eltöltés, pihenés) közösségi területei.
  - d) Hársfa utca – Szervízút – Stefánia utca tömbbelsőben tervezett: a keleti városrész alközpont közösségi, többfunkciós zöldterületének elhelyezésére szolgál jelentős vízfelülettel.
  - e) Csillag utca és Alsóhatár út között, az autópálya zajvédő fala mögött tervezett: a terület a környező kertvárosias lakóterületek vegyes funkciójú (sport, rekreáció, szabadidő eltöltés, pihenés) közösségi funkcióinak elhelyezésére szolgál.
- (2) **Közkert** terület-felhasználásba sorolt:
- A nagy-, a kis- és kertvárosias lakóterületeken elszórtan létesült, összesen 11 darab, általában csak egy funkciót (sport/pihenés/játék) magába foglaló zöldterület.

#### ERDŐTERÜLETEK:

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

- (1) **Védelmi rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba sorolt, az országos erdőnyilvántartási adattárban véderdőként nyilvántartott területek:
- a) a belterületet északról övező Budai-dombság területének nagy része beerdősült terület. Az összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Tájvédelmi Körzetbe tartozik, területük egy része fokozottan védett terület;
  - b) az autópályák menti védő funkciót ellátó erdőterületek, valamint
  - c) a Tétényi fennsík erdőfoltja.
- (2) **Gazdasági rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba soroltak, az országos erdőnyilvántartási adattárban ekként nyilvántartott területek, a közigazgatási terület északnyugati szegletében lévő terület.
- (3) **Közzélzeti rendeltetésű erdő** terület-felhasználásba soroltak, az országos erdőnyilvántartási adattárban ekként nyilvántartott, a belterületbe ékelődő erdőterületek, melyekre hasznosítási terv készítendő, és azok kezelését a tervek alapján kell megvalósítani:
- a) Tűzkő-hegy: meglévő, megmaradó erdőterület;

- b) Nap-hegy: feketefenyővel ritkásan borított, meglévő, megmaradó erdőterület;
- c) parkerdő a Törökugrató mellett: fiatal akácerdő a Bazsarózsa utca mentén, fölötté feketefenyő erdő, melynek a Kökörcsin utca felé eső fele ritkás.

(4) **Új erdőterületként** kijelölt területek:

- a) Gyár utcától keletre a katonai temető környezetében 6,4 ha;
- b) a Sóska utcától északra elhelyezkedő 7766 hrsz ingatlan 1,98 ha;
- c) a Szüret utca északi részén a 8120 hrsz ingatlan 0,22 ha;
- d) az Úthegy erdőterület foltjai 4,95 ha;

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

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

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

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

- a) Alsószállás;
- b) Felsőszállás;
- c) Malomdűlő;

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

**Vízgazdálkodási terület** terület-felhasználásba sorolt:

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

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

**Természetközeli terület** terület-felhasználásba sorolt területek:

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

melyek, a belterületi zöldterület terület-felhasználású kopárok területéből, valamint a külterületi, mezőgazdasági terület terület-felhasználású védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokorerdők területeiből sorolódtak át.

## I.14.2. Telekstruktúra vizsgálat

### *Telekmorfológia*

Budaörs mai képének megformálásában döntő részt vállaló alapelemek a katonai felmérésekben szerepelnek. Ezen kezdeti struktúrák megőrzése, megtartása döntő a település számára, hiszen ezek jelentik azt a szerkezetet, amelyre építkezve a váz megmarad, miközben a mai kor lenyomata is megjelenik. Éppen ezért érdemes áttekinteni a három katonai felmérést, valamint végigvenni az ott és akkor már rögzített struktúraelemeket.



A majd száz évet felölelő időszak fontos Budaörs életében, hiszen a mai településképp múltat őrző emlékeit éppen ezen időszak formálta meg.



ÉV1. ábra: I. katonai felmérés

Az 1780-84 között készült I. Katonai felmérésen Budaörs, illetve Buda Örs névvel szerepel a település. A máig Ófalunk nevezett része épült be. Ekkor már meglévő utcái (mai elnevezésükkel) az Esze Tamás utca, a Károly király utca, a Nefelejcs utca, a Stefánia utca, a Szabadság út, a Szakály Mátyás utca, valamint a Vasvári Pál utca. Fel van tűntetve az Ótemető, látszik a Wolfsberg felirat.



ÉV2. ábra: II. katonai felmérés

## II. KATONAI FELMÉRÉS

A II. Katonai felmérésen (1859.) Buda-Eörs kiépült település, temetővel, utcahálózattal. Az I. Katonai felmérésen lévő utcahálózata tovább bővült. Már látszik a Clementis László utca, valamint a Kisfaludy utca és a Petőfi Sándor utca. Kivehető földrajzi elnevezései: Csiker Gebirg, Kalvarien B., Lange Wiese, Stein B., Türkensprung.



ÉV3. ábra: III. katonai felmérés

## III. KATONAI FELMÉRÉS

A III. Katonai felmérésen (~1872-1884.) Budaörs közelében a Csik psz., a Csiker Geb. és a Ross B. földrajzi nevek, valamint az Ótemető és a Farkasréti úti kápolna láthatók. A jelenleg Ófaluként nevezett településrész már kiépült. Az 1. sz. főút és a vasútvonal a legjelentősebb közlekedéshálózati eleme. Látszanak a Budakeszire, a Budafokra és a Törökbálintra vezető utak, kirajzolódik Kamaraerdő külső megközelítése.



### Telekméret vizsgálat

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

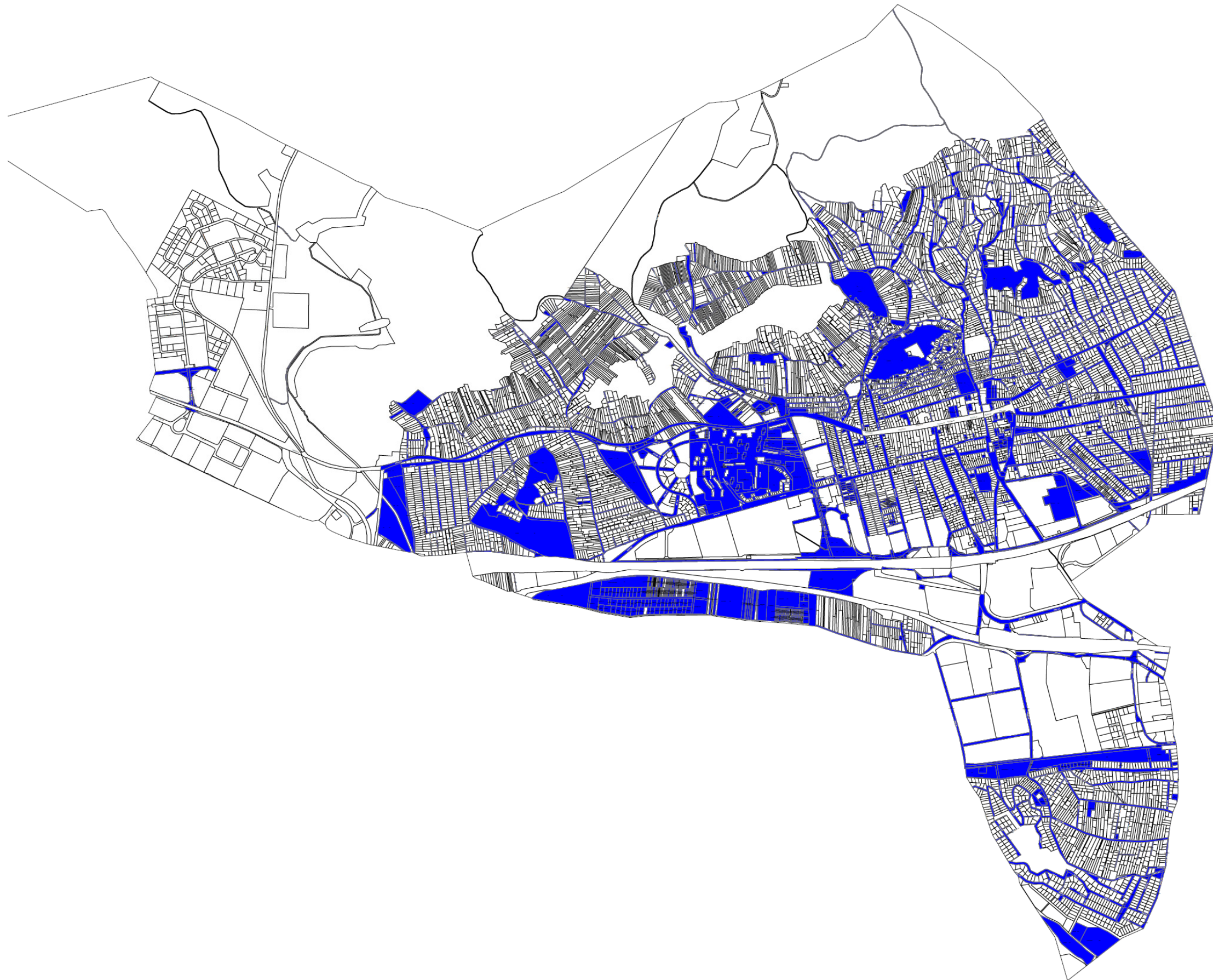
Vizsgált telekterület m2	telek darabszám	%-os eloszlás
0-300	1541	13,6
300-600	2222	19,6
600-800	2403	21,2
800-1000	1534	13,5
1000-3000	2958	26,1
3000-10000	647	5,7
Beltelek összesen:	11.305	100

ÉV2. táblázat: Telekméret vizsgálat  
Forrás: saját szerkesztés



ÉV4. ábra: Önkormányzati vagyonszámter  
Forrás: saját szerkesztés





ÉV5. ábra: Önkormányzati vagyonszter  
*Forrás: saját szerkesztés*

### I.14.3. Önkormányzati tulajdonvizsgálat

Budaörs város önkormányzata a többször módosított 60/2004.(X.20.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján döntött az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás rendjéről.

Törzsvagyoni körbe tartozó (forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes) vagyontárgy üzleti vagyoni körbe átsorolása akkor lehetséges, ha a vagyontárgy minősítése az önkormányzat érdekei szempontjából már nem szükséges és azt sem az Ötv., sem a Nvtv. nem sorolja a törzsvagyoni körbe.

Törzsvagyonnak olyan önkormányzati tulajdon nyilvánítható, amely az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

A rendelet mellékletében a törzsvagyon részét képező forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes objektumok szerepelnek, melyek az alábbi térképen ábrázolva is megtekinthető.

### I.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A város épületállományát és a környezetet a település digitális alaptérképe tartalmazza. További vizsgálata az ITS, TK szempontjából nem releváns.

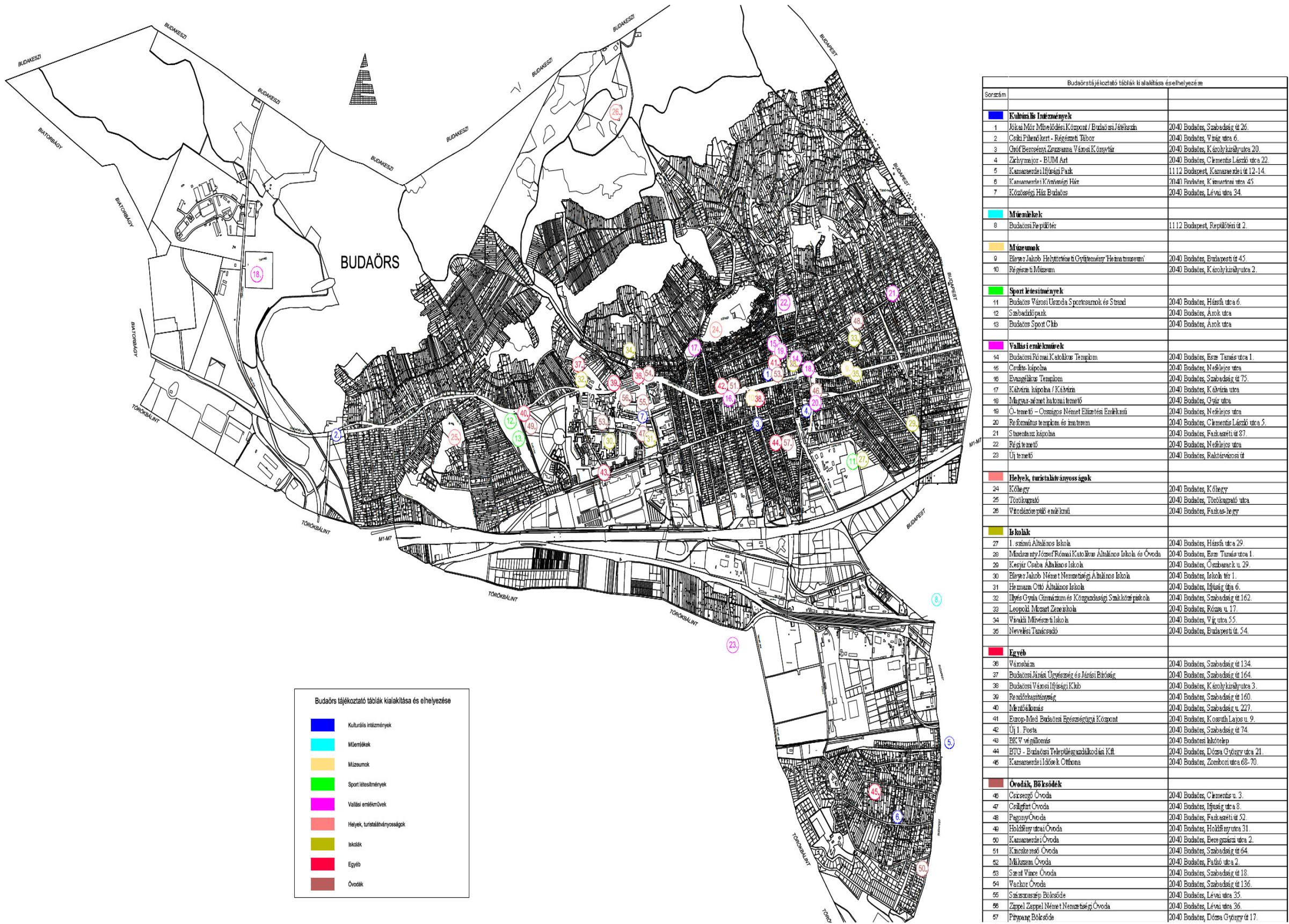
### I.14.5. Építmények vizsgálata

#### *Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság)*

A Város Intézményi ellátottsága jónak mondhat az óvodák, az általános iskolák, és a gimnáziumok is, a település lakott területéről általában 10-15 perc alatt gyalogosan is elérhetők. Kivétel ez alól a Kamaraerdő területe.

Budaörs Intézményi ellátottságát az alábbi térkép szemlélteti.





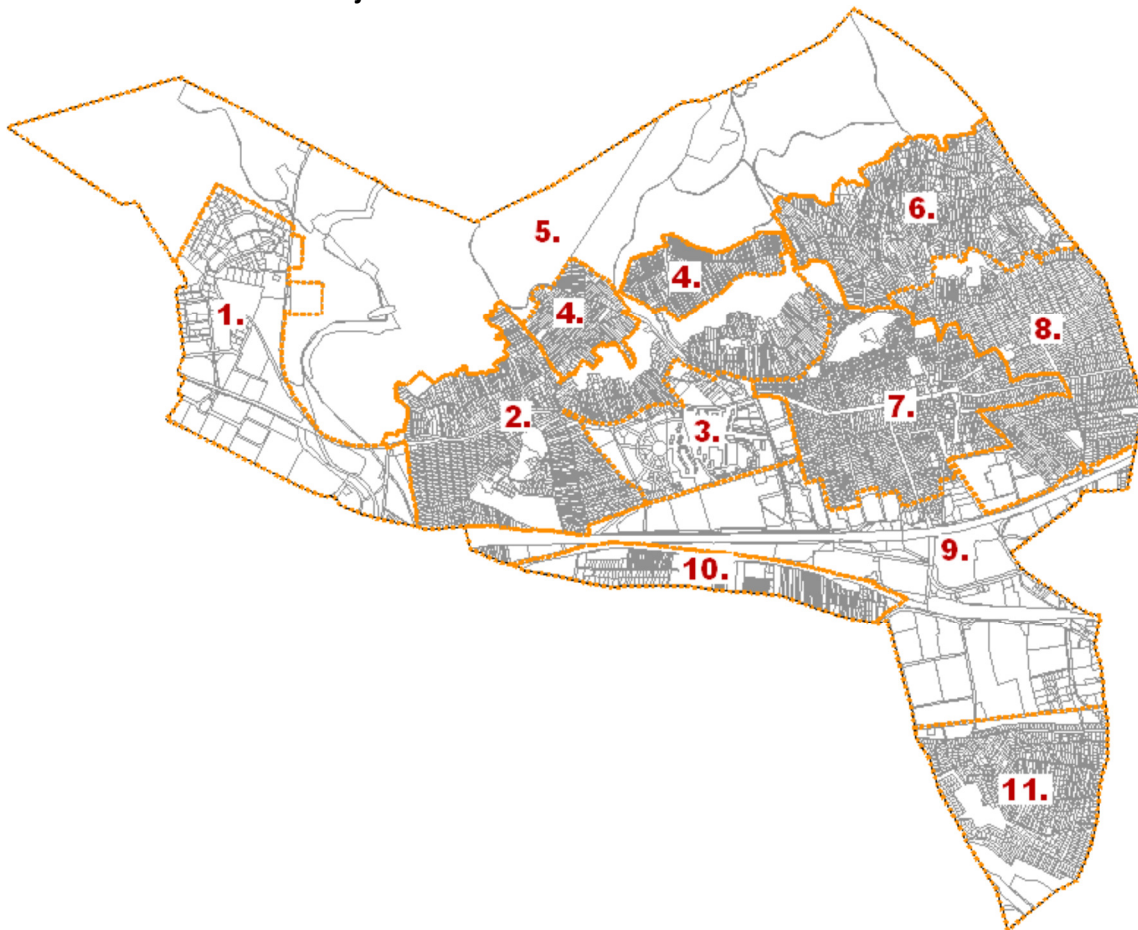
ÉV6. ábra: Budaörs funkcióvizsgálata  
Forrás: Soft-terv bt. tanulmányterve



### *Településkarakter, helyi sajátosságok, beépítési jellemzők, magasság szintszám*

Budaörs Város sokszínűsége a város arculati megjelenésében tükröződik a legjobban. Budaörs számos arculata tárulkozik elénk különböző nézőpontokból, hiszen az autópályán haladva csak a „dobozvárost” láthatjuk a háttérben felsejlő „hegyekkel”, más arcát mutatja a város a főúthálózatán áthaladóknak, de ezen villámképek alapján nem ismerhetjük meg Budaörs azon értékeit, amelyek az igazi karakterei, esszenciái a városnak. Város szerkezetileg 11 darab, karakterében, jellegében, fejlesztési elképzeléseiben elkülöníthető városrész határolható le, amely lehatárolásokat már az IVS is tartalmazott.

#### **Budaörs városrészei és rövid jellemzésük**



ÉV7. ábra: Budaörs városrészi lehatárolások  
Forrás: IVS

#### **1. Nyugati ipari gazdasági terület**

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

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

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

A városrész az M1 és M7 bevezető szakaszának északi részén helyezkedik el. A városrészen olyan alapvető karakterformáló természeti értékek találhatók, mint a Törökugrató, az Út-hegy és az Odvas-hegy, melyek a város minden pontjából jól láthatóan és uralják a Város sziluettjét. A városrészt kelet-nyugat irányban az 1-es főút kettészeli, amely jó közlekedési kapcsolatokat biztosít. Az 1-es főút és az autópályák közti részen az úthálózat és telekstruktúra viszonylag szabályos képet mutat ott, ahol hajdanán szántóterületek helyezkedtek el. A Törökugrató környékén és tőle keletre a településszerkezet kialakulásában a hajdani területhasználati mód (gyümölcsös, szőlő) az alapvetően meghatározó tényező, amely szabálytalanabb telekstruktúrát, keskeny utak létrejöttét eredményezte. A városrészt döntően a lakófunkció jellemzi. Kertvárosias lakóterület a természetvédelmi területek közelségében található. A kertvárosias területen az épületek oldalhatáron álló és szabadonálló építési móddal kerültek elhelyezésre. A volt üdülőterületek (Som utca és Hegyalja utca É-i része) átsorolásával a területek átalakulása (telekstruktúra átalakítása és az új lakóépületek megjelenése) folyamatos.

## 3. Intézményi városközpont és lakótelep

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

## 4. Szállások területe

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

## 5. Hegyvidéki erdőterületek

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

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

## 6. Frankhegy

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

## 7. Történelmi belváros

A történelmi belváros Budaörs közepén, a szívében helyezkedik el. A település hajdani magja mai napig megőrizte a tradicionális telekstruktúrát és beépítési módját. Az épületek általában utcára merőleges tetőgerinccel helyezkednek el, földszintes kialakításúak, kivételt képeznek a főút menti ingatlanok, ahol a beépítés városiasodásának folyamata nyomon követhető, mely során az 1 szintes épületek helyett egyre több 2 szintes épület is megjelenik. A hajdani település magja, a Templom tér és környéke úthálózati struktúrája organikus képet mutat. A Baross utca és a főút, valamint a Károly Király út mentén településközponti vegyes területeket jelöl a településszerkezeti terv, ahol kereskedelmi és szolgáltató funkciók, valamint intézmények kapnak helyet. A városrészben két temető is található. Az Ótemető hajdanán a történelmi falu szélén helyezkedett el, amelyet mára a település messze túlnőtt. A városrész külső övezetében kertvárosi és kisvárosi lakóterületek vannak. A Szabadság út széles szabályozási szélessége lehetővé tette a kétoldali gyalogos, valamint kiszolgáló szervízút kiépítés lehetőségét, parkolókkal, kerékpárúttal és változatos zöldfelületekkel. A történelmi belváros északi részén található a Kálvária-domb és a Kő-hegy, melyek a budaörsiek legkedveltebb ikonikus helyei. A területen organikus utcavezetésű, borospincék és a földalatti pincerendszerek találhatóak itt. A korai település házai a fő utca, a mai 1-es út mentén helyezkedtek el. A település lakosai a mai alsószállási területek környékén művelték gyümölcsöseit, szőlőkertjeiket. A házak és a kertek között helyezkedtek el a pincék és feldolgozó létesítmények. Ezeken a helyeken maradtak meg leginkább a hagyományt őrző házak és településszerkezet, amelyek ma helyi védelem alatt állnak. Az egykori meghatározó karakterre és a meglévő borospincékre alapozott rekreációs és idegenforgalmi célú fejlesztésekben még nagy lehetőségek vannak. A történelmi központban igaz, számtalan intézmény helyezkedik el, de nem működik valódi közösségi központként. A település vezetésének továbbra is szándéka, hogy a belváros rehabilitációja megtörténjen (kiemelkedőbb projektjei: Templom tér, Zichy major, volt postaépület fejlesztései), valamint a Kő-hegyi akcióterületen turisztikai, rekreációs fejlesztések elinduljanak.

## 8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)

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

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

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

## 10. Szilvás

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

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

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

## 11. Kamaraerdő

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

## I.14.6. Az épített környezet értékei

A fejezet a Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ Nyilvántartási Irodája által 2016. 03. 05-én megküldött adatokra, önkormányzati adatszolgáltatásra támaszkodva készült el. A Régészeti lelőhelyek, műemlékek, műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület(ek) az É1 Értéktérkép tervlapon bemutatásra kerültek.

A BHÉSZ komplex felülvizsgálata során nem készült Kulturális Örökségvédelmi Tanulmány az akkor még hatályban lévő 66.§-ra való hivatkozással, mely értelmében amennyiben 10 éven belül készült már tanulmány (Budaörsre 2005 januárjában készült utoljára), akkor nem szükséges készíteni a tervezés során, így a dokumentáció készítése során kizárólag egy hatástanulmány készült, mely a változásokkal kapcsolatos hatásokat elemezte.

### Világörökségi és világörökségi várományos terület

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

Az OTTrT az alábbiakat határozza meg az övezetre vonatkozólag:

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

Budaörs mind régészeti, mind műemléki szempontból kiemelkedően értékes és világörökségi várományos helyszín a (Magyarországi tájházak hálózata tekintetében a 2709 és a 2709 hrsz-ú ingatlanok érintettek) részeként is számon tartott kulturális öröksége sérülékeny, meg nem újuló erőforrás, amelynek minden egyes eleme feltétlenül megóvandó. A településrendezési és egyéb előkészítő munkálatok során prioritásként kell figyelembe venni az egyetemes, az országos, valamint a helyi védettségű örökség fennmaradása érdekében elvégzendő feladatokat.

### Régészeti védettségek

azonosító	település	lelőhely szám	név	HRSZ
10081	Budaörs	1	Csiki pusztá	7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7678, 10316, 10317, 7626, 7627, 7628, 7629, 7630, 7637, 7642, 7643, 7644, 7645, 7646, 7647, 7648, 7649, 7650, 7651, 7652, 7653, 7654, 7655, 7661, 7662, 7663, 7664, 7665, 7666, 7667, 7595, 7596, 7597, 7598, 7599, 7621, 7622, 7623, 7624, 7625, 083/5, 7641, 7631, 7584, 7572, 7571, 7619, 7659, 7657, 7602, 7570, 7656, 7569, 7568, 7592, 7600, 083/6, 7660, 7601, 7620, 7594, 7593
10082	Budaörs	2	Kamaraerdő-dűlő	4009/3, 4010, 4012, 4016, 4020/5, 4011/1, 4013, 4014/8, 4014/6, 4014/5, 4011/2, 097/120, 097/1, 097/125, 097/123, 097/122, 097/121, 097/124, 4020/80, 096, 095/20, 4007/2, 4009/1, 4008
10083	Budaörs	3	Csiki-szőlők	4134/25, 4134/29, 4134/26, 4147
10084	Budaörs	4	Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	7028, 7029, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039/1, 7055, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7023/1, 7023/2, 7025, 7026/1, 7026/3, 7026/4, 7026/5, 7027, 7084, 10707, 10706, 7067, 7062, 7072, 7086, 7085, 7076, 7079, 7075, 7066, 7065, 7064, 7063, 7054, 7051, 7052, 7050, 7049, 10703, 7041, 7040/1, 10701, 10702, 10705, 10699, 10698, 10704, 10700, 7022, 3703/7, 7045/2, 7047, 7048, 3504/2, 3505, 3509/1, 3510, 7046, 7045/1, 7044, 3504/3, 3703/4, 3508, 3504/7, 3703/5, 3515, 3522, 3511, 3512, 7043, 3703/3, 3703/8, 3523/2, 3518, 3506/2, 3506/6, 3519, 3520, 3521, 3509/2, 4001/13, 3517, 3504/4, 3504/5, 4005/9, 7039/2, 7040/2, 4005/6, 3504/1, 7042, 4005/5, 3504/8, 4001/3, 4003/1, 3703/2, 3703/6, 3702, 3504/6
10085	Budaörs	5	Kálvária-domb	1481, 1533/1, 1065/1, 1477, 1479, 1480, 1478, 1482, 1060/8, 1534, 1535, 1060/9, 1060/10, 1484, 1329/2
10086	Budaörs	6	Rustenwiesen	042/1, 040, 039
10087	Budaörs	7	Csap utca 4.	1318/1, 1319/1, 1320/1, 1322/5, 1322/6, 1533/2, 1466/3, 1329/3, 1313/1, 1311/5, 1314/1, 1315/1, 1470, 1468, 1316/2, 1316/1, 1317/2, 1060/8, 1472, 1323/2, 1436/3, 1402, 1438,



				1323/1, 1443, 1465/1, 1465/2, 1323/5
10088	Budaörs	8	Belterület	8457, 8510/1, 8510/2, 8508/1, 1194/12, 1194/5, 1194/11, 1194/6, 1194/7, 1194/8, 1194/13, 8512/1, 1192, 1194/14, 8510/3, 8509, 8512/2
10089	Budaörs	9	Rózsa utca 7.	2439, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2450, 2426, 2429, 2434, 2440, 2428/1, 2660, 2428/2, 2427, 2425, 2684, 2685, 2683, 2446, 2438, 2456/3, 2456/4
10090	Budaörs	10	Vasútállomás (Kamaraerdő-dűlő, Hungarofruct)	4020/80, 4021/1
10091	Budaörs	11	Belterület	59/4, 109/4, 2086, 1, 63, 62, 61, 59/3, 60, 2073, 109/1, 2
10092	Budaörs	12	Kamaraerdei Törzsgyümölcsös	7005, 7006, 7007, 7008, 10685, 10686, 10687, 10690, 10751, 3685/4, 3685/1, 3686, 3689, 3690, 3691/1, 3539/1, 3612/1, 10688, 3541, 3540, 3681/1, 3542, 7009, 10684, 7004, 4003/1
10093	Budaörs	13	Kamaraerdő	7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 7108, 7109/1, 7025, 7031, 7032, 7033, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7062, 7109/2, 7064, 7063, 7461, 7413, 7414, 7415, 7408/3, 7409, 7410, 7412, 7408/2
62742	Budaörs	16	Csiki-hegy alja	028
11911	Törökbálint	1	Fekete-dűlő	3301/8, 3301/26, 3301/28, 3301/1, 3301/25, 3301/24, 3301/27, 10300/19, 10300/24, 10304/2, 10300/6, 10306, 10313, 10305/4, 10300/34, 10300/28, 10300/8, 10300/27, 10311, 10309, 10312, 10300/33, 10304/1, 10305/3, 3301/32, 3301/31, 3309/2, 3309/3, 3301/22, 3305/4, 3309/5, 3301/3, 3305/3, 3309/1, 3309/4, 3301/18, 3301/9, 3301/13, 3301/12, 3329/1, 3328, 3329/4, 3325, 3324, 3301/11, 3323, 3326, 3302/1, 3302/3, 3302/2, 3301/10, 3330/2, 3330/1, 3331, 3329/3, 3334, 3329/5, 4302, 4301, 7001, 7005, 7006, 7018, 7004, 7003, 7007, 7002, 030/19, 032/2, 030/18, 027/3, 032/4
11932	Törökbálint	22	Fekete-dűlő	10317, 10313, 10311, 10315, 10314
11938	Törökbálint	28	Pistáli-dűlő	10720, 10716, 10715, 10717, 10718, 10751, 7341, 7385, 7384, 7383, 7339, 7340, 7387, 7386

ÉV3. táblázat: Budaörs régészeti lelőhelyei  
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)

## Műemlék, műemlékegyüttes

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

ÉV4. táblázat: Budaörs műemlékei  
(Forrás: Forster Gyula nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)

## Műemlékvédelem sajátos tárgyai

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

## Műemléki terület

**Történeti táj, műemléki jelentőségű terület** Budaörs város területén nem található.

### Műemléki környezet:

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

## Nemzeti és történelmi emlékhely

**Kiemelt nemzeti emlékhely, nemzeti emlékhely, történeti emlékhely** Budaörs város területén nem található.

## Helyi Értékvédelem

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

Budaörs város helyi védettségű építészeti értékeit a 2. számú melléklet tartalmazza.

Budaörs Város egyik legkülönlegesebb helye a Kőhegy és környéke, ami a Város településrendezési eszközeiben területi védettséget élvez. A Kő-hegyen megmaradt pincék a több évszázados múltra visszatekintő budaörsi szőlő- és bortermelés emlékei, helytörténeti szempontból értékes, településképet gazdagító.

## I.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

Isd. III.2. fejezet Problématérkép





### Vasúthálózat

Budaörs a nagytérégi vasúti közlekedés hálózatát tekintve kedvező helyzetben van. A városon keresztül halad a nemzetközi vasúthálózat részét képező 1-es számú Budapest – Hegyeshalom villamosított vasúti fővonal, biztosítva ezáltal a vasúti kapcsolatot a fővárossal, a környező országokkal, a szomszédos megyeszékhelyekkel. A város saját vasútállomással és rendező pályaudvarral rendelkezik.

### Vízi közlekedés

Vízi közlekedés a városban nincsen, Budaörs területén a Hosszúréti-patak található, mely nem hajózható, a legközelebbi hajózható folyó a Duna.

### Légi közlekedés

A légi közlekedési kapcsolatok kedvezőek, mivel a főváros környéki jelentősebb repülőterek jól megközelíthetők:

- **Országos jelentőségű polgári repülőtér: a Budapest Liszt Ferenc Repülőtér**, az M0 autópályán közel fél óra alatt elérhető.
- **Térségi jelentőségű repülőtér: a Budaörsi Repülőtér**, a XI. kerület területén fekszik, de közvetlenül Budaörs határában. Jelen funkciójában és elérhetőségében egyértelműen a Budaörsi Repülőtér tekinthető a kistérség elsőszámú repülőterének, ugyanakkor a nem nyilvános repülőtér kategóriába tartozó, 980x60 m méretű füves pályájú repülőtér csak a tulajdonos, illetve az üzemeltető engedélye alapján vehető igénybe, kivéve a kényszerhelyzetben lévő légi járműveket. Bár a biztosított szolgáltatások köre alapján a repülőtér alkalmas lehetne a kisgépes légi forgalomba történő bekapcsolásra, azonban a beépítés növekedése miatt a korábban szinte teljesen berepülhető környező légtér nagy részét lezárták a repülőgép forgalom elől, különösen megnehezítve a gépek le- és felszállását. A repülőtér környezetében elterülő tiltott légtér, a repülési tevékenységek okozta zajhatás, valamint az értékes földterület megszerzéséért folyó ingatlanspekuláció miatt a repülőtér jövője bizonytalan, a repülési funkció teljes megszűnése is számításba került.
- **Nem nyilvános kisgépes sportrepülőtér: a Budakeszi Repülőtér** Budakeszi déli határában található Farkashegyi repülőtér Budakeszi önkormányzatának tulajdonában van, melyet a jelenleg a Csepeli Repülőklub üzemeltet.

## I.15.2. Közúti közlekedés

Közlekedési szempontból jelentős gazdasági előnyt jelent a város szempontjából az M1-M7 autópálya, és a vasútvonal, de tagadhatatlanul vannak hátrányos aspektusai is, okoznak problémát is. Előnye, hogy megkönnyíti az itt élők mobilitását, potenciális befektetőket vonz, ugyanakkor az autópályák és a vasútvonal ketté vágja a települést, így a déli és az északi városrészek között a közlekedési kapcsolatok csak korlátozottan biztosíthatók.

### Gyorsforgalmi utak:

- M1-M7 Budapest-Letenye autópálya közös szakasza, 2x3 forgalmi sávval kialakítva, kategóriája K.I.B., forgalma 133545 -166075 Ej/nap.
- M1 Budapest-Hegyeshalom autópálya, 2x2 forgalmi sávval kialakítva, kategóriája K.I.B., forgalma 47 833 Ej/nap.

### Főút:

- 1.sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom I. rendű főút, a belvárost hosszában szeli ketté, 2x1 forgalmi sávú út, jellemzően két oldali párhuzamos parkolással, a párhuzamos szervíz úton való parkolással. Kategóriája B.III.b.C., forgalma 11923 Ej/nap. A forgalom zavartalan bonyolódását a körforgalmak segítik.



**Országos mellékutak:**

- 8102.j. Nagytétény – Budakeszi összekötő út, 2x1 sávós külterület jellegű út, a Gyár utca nyomvonalán Budakeszivel biztosít kapcsolatot. Kategóriája K.V.A., forgalma 18750 Ej/nap. Budapest délnyugati elkerülő útja, mely Diósd – Törökbálint – Budaörs – Budakeszi településeket és - Budapest. XII. és II. kerületét fűzi fel, nagymértékű tranzitforgalmat bonyolít.
- 8105 j. Budapest - Törökbálint összekötő út, mely a Bretzföld utca – Sport utca nyomvonalon köti össze a 1.sz. főutat a 81101 bekötő úttal, a Sport utcai különszintű csomóponton át kapcsolatot teremtve az M1-M7 autópályával. Kategóriája B.V.c.B., forgalma 8158 Ej/nap.
- 81101.j. Budapest - Törökbálint bekötőút, az 1.sz. főúttól a Károly király utca – Kinizsi utca – Repülőtéri út – Vasút utca – Raktárvárosi út nyomvonal vezet Törökbálint felé, az M1-M7 autópályával a kapcsolatot biztosítva. Kategóriája B.VI.d.A., forgalma 11965 Ej/nap.

A 8105.j. és a 81101 j. utak Budaörs és Törökbálint közötti kapcsolatot biztosítják.

Az átmenő forgalmat az M1-M7 autópálya vezeti le, a forgalomszámlálások eredménye azt igazolja, hogy az elmúlt 10 évben az 1. sz. főút forgalma csökken, vagy stagnáló tendenciát mutat, miközben az autópálya kivezető szakaszán folyamatosan növekszik a forgalom. Ebben változást a 2015 évben, az M0 körgyűrűn belül bevezetett autópályadíjak jelentettek.

Az M1-M7 autópályák közös szakaszának két oldalán jelentős kereskedelmi-gazdasági tevékenységet folytató létesítmények találhatók, ezek megközelítése az M1-M7 autópályák közös szakaszával párhuzamosan, kiépült szervízúton és a hozzá csatlakozó belső úthálózaton lehetséges.

Az autópályától délre lévő bevásárló központ (Tesco, Kika, Praktiker stb.) a Károlyi király utca vonalában épült körforgalmi csomóponton át érhető el, az autópályától északra eső bevásárló központ, az Auchan, Ikea, Decathlon, pedig a fent említett szervíz útról közelíthető meg. A szervíz út az Aradi utcától a DECATHLON áruházig épült ki, a benzinkút és a AUCHAN áruház között erősen tört vonalvezetéssel, számos körforgalmú csomóponttal. Az Auchan és Ikea áruházak közötti szakaszon elsősorban a parkolók megközelítését szolgálja. Az autópályától északra eső lakóterületek belső feltárását gyűjtő utak biztosítják, É-D irányban a Károly király utca, a Bretzföld utca, a Szivárvány utca és Árok utca, K-NY irányban a Budapesti út - Szabadság út, valamint a Baross utca.

Az 1. sz. főút belsőszakasza elveszítette a klasszikus értelmű elsőrendű főúti szerepkörét. Előtérbe került a városon belüli feltárás szerepköre. Fontossá vált a történeti városmagot kettészelő országos főút, a Budapesti út – Szabadság út nyomvonal forgalomcsillapítása. Ennek feltételeként azonban egy másik kelet-nyugat irányú feltáró út fejlesztése vált szükségessé.

A várost az autópálya két erősen elkülönülő részre osztja, melyek összeköttetése csak az autópálya kapcsolatot is biztosító, túlterhelt felüljárókon át lehetséges. Szükséges újabb, elsősorban az elválasztott városrészek összekötését biztosító kapcsolatok vizsgálata, az közlekedési hálózat észak-déli irányú fejlesztésének meghatározása. A déli területek belső feltárását elsősorban a Vasút utca és a Kolozsvári utca teszi lehetővé. Az egyes úthálózati elemek kapcsolatát a város területén számos körforgalmú csomópont biztosítja.

**Jelentősebb közúti csomópontok**

**Autópálya csomópontok:**

- M1-M7 autópálya – Károly király u., Sport u. körforgalmú, különszintű csp.
- M1-M7 autópálya – 8105.j. összekötőút különszintű csp.
- M1 autópálya – 8102.j. összekötő út különszintű csp.

**Körforgalmú csomópontok:**

- 1.sz. főút – Clementis László u. (Templom tér) csp.
- 1.sz. főút –Károly király u. csp.
- 1.sz. főút – Bretzföld u. csp.
- 1.sz.főút – Szivárvány u. csp.
- 1.sz. főút – nyugati ipar és kereskedelmi területi bekötő útja
- Sport u. – Baross u. csp.
- Sport u. – Auchan áruház útja
- Baross u. – Őszirózsa u. csp.
- Kinizsi u. – Agip u.
- Kinizsi u. – Repülőtéri út csp.
- Vasút u. – Kamaraerdei út csp.
- Vasút u. –Seregély u. csp.
- Seregély u. Kolozsvári u. csp.

**Jelzőlámpás csomópontok:**

- 1.sz. főút – Tulipán u. csp.
- 1.sz. főút – Aradi u. csp.
- 1.sz. főút – Ebner György u. csp.
- 1.sz. főút – – 8102.j. összekötő út csp.
- Baross u. – Károly király u. csp.
- Baross u. – Petőfi S. u. csp.
- Baross u. – Szivárvány u. csp.

A város belső közúthálózatának részét képezik a dombvidéki jellegű településrészek lakóutcái. Budaörsre is jellemző, ami a hegyvidéki részekkel rendelkező, gyorsan fejlődő városok sajátossága, miszerint a hegyvidéki részek utcahálózata nem tudja követni az elvárt igények fejlődési ütemét. A kiépülés kezdetén nem fordítottak kellő figyelmet a megfelelő útszélességek kiszabályozására, ma pedig már csak jelentős pénzeszközökkel lehet megvalósítani az elvárt utca szélességeket.

A Törökugrató és a Kertvárosias lakóterület déli-délnyugati lejtőjén lévő ingatlanokat az autópályára merőleges, a bevágási részhöz kifutó zsákutcák tárják fel.

A város tulajdonában lévő utcák szilárd burkolattal való ellátása az utóbbi 10 évben 80 km-ről 110 km -re növekedett.

### I.15.3. Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedés kötöttpályás hálózata a MÁV által üzemeltetett vasút vonalon bonyolódik, a közúti közösségi közlekedést a BKK és a VOLÁBUSZ autóbusz járatai biztosítják.

A közlekedési szolgáltatók között nincs menetrendi harmonizáció, nincs egységes jegy- és tarifa rendszer. Hiányoznak a MÁV, a VOLÁN és a BKK együttműködését segítő, a rá- és az elhordásban a munkamegosztás egyeztetését kikényszerítő mechanizmusok.

**Vasúti közlekedés**

Budaörs területén, annak déli részén, kelet-nyugat irányban halad keresztül az országos törzshálózathoz tartozó 1. számú Budapest – Hegyeshalom - Rajka vasúti fővonal. Az ország egyik legfontosabb vasútvonala két vágányú, villamosított vonal, a transzkontinentális folyosó része, a megengedett maximális sebesség 160 km/óra.

A vonalon ütemes menetrend szerint óránként közlekednek elővárosi személyvonatok, kétóránként indulnak a belföldi gyorsvonatok és a nemzetközi InterCity, EuroCity, EuroNight és Railjet járatok.

Budaörs vasútállomása az autópályától délre helyezkedik el, a környezetében lévő, a gyaloglási távolságon belül eső, kereskedelmi és ipari létesítmények személyforgalmát szolgálja ki. A Város lakossága helyi buszjárat igénybe vételével éri csak el a vasútállomást.

A települést nagymértékben érintő ingázás lebonyolításában fontos szerepe lehet a elővárosi vasútnak. Az elővárosi vasút azonban csak akkor képes maradéktalanul betölteni szerepét, ha a vasútállomás elérhetősége megfelelően biztosított a város minden területéről. Budaörsön a vasútállomás jellemzően periférikus fekvésű, emellett nem megoldott a vasútállomásnál a személygépkocsival és kerékpárral érkezők részére az őrzött parkolás. Ezért az elővárosi vasúti közlekedés jelenleg is zajló fejlesztéseihez kapcsolódóan szükséges ezen kiegészítő beavatkozások elvégzése is.

### Közúti közösségi közlekedés

A közúti közösségi közlekedést a BKK és a Volán autóbusz járatai biztosítják.

Budaörs autóbusz közlekedéssel való ellátottsága megfelelő, 13 autóbusz viszonylat érkezik Budaörsre, kapcsolatot biztosítva elsősorban a fővárossal, a Móricz Zsigmond térral, a Kelenföldi vasútállomással, vagy Törökbálinttal, Budatéténnel.

Budaörsöt érintő, a **BKK által üzemeltetett**, autóbusz viszonylatok:

<b>40</b>	Budaörsi lakótelep - Kelenföld vasútállomás
<b>40B</b>	Budaörsi lakótelep - Kelenföld vasútállomás
<b>40 E</b>	Budaörsi lakótelep - Kelenföld vasútállomás (gyorsjárat)
<b>87</b>	Mechanikai Művek - Kelenföld vasútállomás
<b>88</b>	Törökbálint, Munkácsy Mihály utca - Móricz Zsigmond körtér
<b>88B</b>	Törökbálint, Munkácsy Mihály utca - Móricz Zsigmond körtér
<b>140</b>	Törökbálint, bevásárlóközpont - Széll Kálmán tér
<b>140/A</b>	Budaörsi lakótelep - Széll Kálmán tér
<b>140B</b>	Budaörsi lakótelep - Törökbálint, bevásárlóközpont
<b>187</b>	Kamaraerdő - Kelenföld vasútállomás
<b>188E</b>	Budaörsi Ipari és Technológiai Park – Kelenföldi vasútállomás
<b>240</b>	Budaörsi lakótelep - Móricz Zsigmond körtér
<b>272</b>	Törökbálint, Munkácsy Mihály utca - Kelenföldi vasútállomás
<b>287</b>	Budatétény vasútállomás (Campona) - Budaörsi lakótelep

**Belső, ingyenes helyi járat közlekedik a városban két útvonalon:**

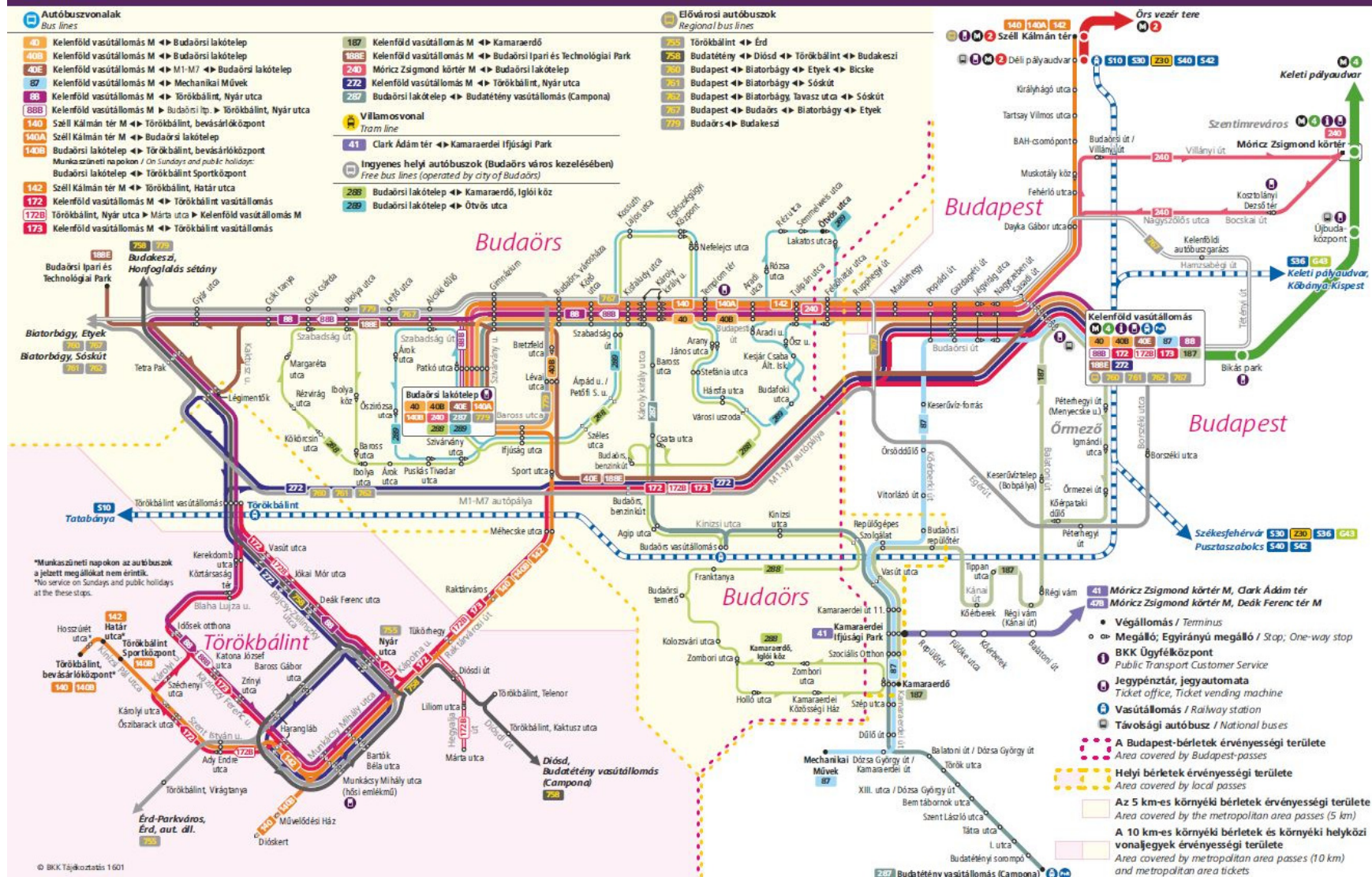
- a 288-as járat a Budaörsi lakótelep és Kamaraerdő Iglói köz között, és
- a 289-es járat a Budaörs lakótelep és az Ötvös utca között.

**Éjszakai járatok:**

<b>940</b>	Budapest, Móricz Zsigmond körtér – Budaörsi lakótelep, Kamaraerdei út
<b>972</b>	Budapest, Móricz Zsigmond körtér – Budaörs, Nyár utca
<b>972B</b>	Budapest, Móricz Zsigmond körtér – Budaörs, lakótelep, Nyár utca



## Budaörs és Törökbálint közösségi közlekedési hálózata / Public transport network in Budaörs and Törökbálint



K2. ábra: Budaörs közösségi közlekedési hálózata

### Volánbusz járatok

Budaörsöt az alábbi Volán-járatok érintik:

- 735** Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs, benzinkút – Érd
- 756** Bp. Waldorf iskola – Budaörs – Városháza – Gimnázium – Törökbálint – Érd
- 760-763** Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs benzinkút – Budaörs Ipari park – Biatorbágy – Etyek – Bicske
- 762** Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs benzinkút – Budaörs Ipari park – Biatorbágy – Sós-kút
- 767** Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs Templom tér- Városháza - Gimnázium – Ipari park – Biatorbágy – Etyek
- 778** Budapest, Kelenföld vasútállomás – Budaörs, benzinkút – Biatorbány – Páty – Telki – Budajenő – Tök – Zsámbék
- 779** Budaörs lakótelep – Budaörs 1.sz. főúton végig - Budakeszi

A közösségi közlekedés színvonalának javítása érdekében nagyon fontos a tömegközlekedés előnyben részesítése, buszsávok kialakításával, a jelzőlámpák átprogramozása, a csomóponti előnyben részesítés érvényesítésével (pl. buszszilip, előnyítás).

A fővárost Budaörrsel és a környező településekkel összekötő buszjáratok korszerűsítése, valamint a hosszú ideje tervben lévő elővárosi gyorsvasút megvalósításának lehetősége a 4-es metró tovább vezetése, Budaörs hosszú távú érdeke, ami egy nagyobb léptékű, nagyobb távú közlekedésfejlesztési, területrendezési feladat része.

### I.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

#### Kerékpáros közlekedés

A városra jellemző az átmenő forgalmú kerékpáros forgalom igénye, mely egyrészt K-Ny irányú, Budapest felől Budakeszi irányába, másrészt dél felé a Hosszúréti-patak völgyében Törökbálint, Biatorbágy felé jelentkezik. A kiránduló forgalom, a szabadidős funkciók térhódítása miatt, ezen kapcsolatok megvalósítása nagyon fontos.

Budaörsön a kiépített kerékpáros infrastruktúra, az utóbbi 10 évben épült ki. Jelenlegi hossza 11 km.

Budapest felől az 1.sz. főút mentén, annak északi oldalán közös gyalog- és kerékpárút vezet az Alsóhatár utcáig. Innen tovább az Alsóhatár u. – Kertész u. – Ősz u.- Tavasz u. nyomvonal van javasolt kerékpáros útvonalként kitáblázva, mint kerékpáros barát kisforgalmú lakóutca. Az Arany János utcától a Stefánia utca – Baross utca mentén egészen az Árok utcáig kiépített kerékpárút vezet, jellemzően elválasztott rendszerű gyalog és kerékpárút, de több helyen (pl. Petőfi u. – Széles u. között) önálló kerékpárútként kialakítva. Kiépült továbbá a kerékpáros infrastruktúra a lakótelepen is, az Árok utcában, a Szivárvány utcában, a Patkó utcában és a Puskás Tivadar utcában is, elválasztott rendszerű közös gyalog és kerékpárútként, vagy önálló kerékpárútként.

Az országos kerékpárutak törzshálózatát az Országos Területrendezési Terv (OTrT) térszerkezeti terve, valamint Pest megye Területrendezési Terv térségi szerkezeti terve tartalmazza.



### Országos kerékpárút törzshálózat:

- **Országos jelentőségű törzshálózati elem a 7.A jelű Délnyugat-magyarországi kerékpárút, a** Budapest – Biatorbágy – Etyek – Nadap – Sukoró – Pákozd – Székesfehérvár – Siófok – Szántód – Balatonföldvár – Balatonlelle – Fonyód – Keszthely – Sármellék – Zalakaros – Nagykanizsa – Nagyatád – Horvátország nyomvonal, mely Budaörs tekintetében az 1. sz. főút nyomvonalán van kijelölve. A kerékpárút a meglévő beépítettség miatt egyes szakaszokon, várhatóan, csak a jelenlegi főút burkolatán, felfestéssel, (nem önálló kerékpársávként) jelölhető ki.

### Térségi jelentőségű kerékpáros útvonal:

- **Térségi jelentőségű kerékpárút az Érd – Törökbálint – Budaörs kerékpárút, mely Törökbálint felől a** 8102. j. út nyomvonala mentén csatlakozik az országos kerékpárúthoz.
- **A kistérségi hálózat része a Budaörs-Budakeszi között, 8102.j. út mellett tervezett kerékpárút.**

A település fontos forgalomvonzó létesítményei (intézmények, műemlékek) egyrészt a városközpontban találhatók, másrészt a kereskedelmi létesítmények, bevásárló központok, ipari parkok is jelentős forgalomvonzó hatással bírnak. A kerékpáros közlekedés fejlesztés célja mind a helyi hivatásforgalom, mind a turisztikai célú forgalom elvárásainak kielégítése. A turisztikai célú kerékpározás fő elvárása a biztonságos közlekedés lehetősége. Jellemzője, hogy a lehető legrövidebb út választásánál, fontosabb az érintett terület turisztikai vonzereje, a szolgáltatások sűrűsége. A város érdeke, hogy kihasználja és fejlessze a kerékpáros turizmussal kapcsolatos adottságokat, ugyanakkor kiemelt közcél, a helyi-lakossági kerékpározás minőségi fejlesztése is. A helyi-, hivatásforgalom jellemzője, hogy a forrásterülettől, a lakóterülettől, a célterület (iskola, hivatal, bolt) felé, esetlegesen nagyobb baleseti kockázat mellett is, a lehető legrövidebb utat preferálja.

A kerékpárosok szempontjából kiemelten kezelendő a csomópontokon való átkelés biztonsága.

### Kerékpártárolás

A komfortos kerékpáros közlekedés alapfeltétele lenne a célterületeken megfelelő mennyiségű, biztonságos, kerékpárosbarát tárolóhely biztosítása.

A kerékpárparkolók minőségi feltétele:

- lopásvédelem biztosítása,
- kerékpár sérülések, rongálódások megakadályozása,
- a tároló gyors és könnyű megközelíthetősége,
- a célállomáshoz a lehető legközelebbi tárolás lehetősége,
- elegendő hely (2m<sup>2</sup>/ kerékpár) biztosítása.

Fontos célkitűzés, hogy a kiemelt célállomásokon (vasútállomás, nagyobb üzletek, iskolák, városközpont, vendéglátóhelyek) fedett, megvilágított, esetleg kamerával megfigyelt tárolók álljanak a rendelkezésre, megfelelő kultúráltságot biztosítva a kerékpárosok számára.

### Gyalogos közlekedés

Az érvényes műszaki előírás a gyalogjárda minimális értékét, a gyalogos úrszelvény (75cm) kétszeresében szabja meg, mely érték kötöttség esetén 1,20 m-re csökkenthető. További általános alapelv, hogy kétoldali beépítés esetén kétoldali járda kiépítése indokolt.

A városban jellemzően kiépültek a járdaburkolatok, ha nem is mindenütt kétoldali, és sok esetben nem szabványos szélességű, ezzel együtt a kiépítettség megfelelő, a burkolatok minősége kielégítő.

A városközponton keresztül haladó 1.sz. főúton a gyalogos közlekedést gyalogátkelőhelyek segítik, középzigettel kialakítva a gyalogosok biztonsága érdekében.

### I.15.5. Parkolás

A városban jelenleg több mint 3000 parkoló férőhely áll rendelkezésre, közterületen, díj fizetési kötelezettség nélkül.

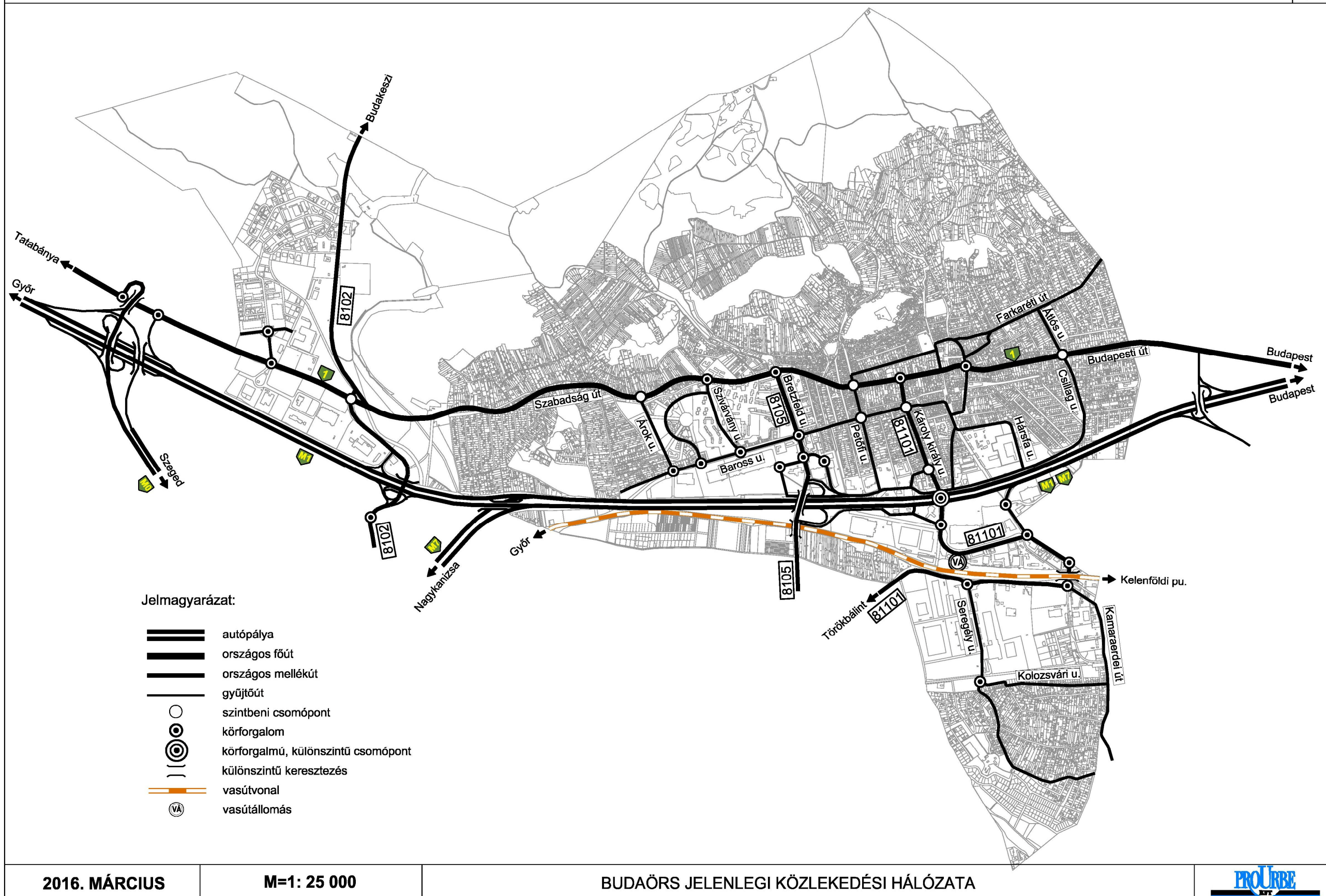
Az 1. sz. főút mentén végig párhuzamos parkolók épültek az út két oldalán, ill. az út melletti szerviz utakon ferde beállású parkolóhelyek lettek kijelölve.

A belvárosban a Templom tér környékén területén, a Szabadság úton, a Budapesti úton és a főútról nyíló keresztutcákban korlátozott idejű parkolás került bevezetésre. A korlátozott idejű parkolás ingyenes, de 8 és 12 óra között, az érintett területen legfeljebb két órán keresztül lehet egybefüggően várakozni. A parkoló gépkocsikon időmérő tárcsát kell elhelyezni ennek igazolására.

A város családi házas övezetében a parkolás telken belül oldandó meg, problémát, gondot a rehabilitációs területek és a főutca beépülése, átépülése jelenthet, melyhez kapcsolódva az egyes épületek pinceszintjein teremgarázsok építése szükséges. A Templom tér és környékén jelentkező parkolási problémák enyhítésére a hatályos szabályozási terv teremgarázs biztosítására jelöl ki területet, melynek megvalósítása a költségvetés függvénye.

A kereskedelmi létesítményeknél, a bevásárló központoknál a megfelelő számú parkoló férőhely biztosítva van. Az újonnan tervezett zöldmezős beruházások esetén arra kell törekedni, hogy ne óriás aszfalt felületek épüljenek ki, hanem törekedni kell a gépkocsik színtalatti, vagy tetőn való elhelyezésére, a nagyobb zöldfelületek biztosítása érdekében.

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA



K3. ábra: Budaörs jelenlegi közlekedési hálózata



## I.16. KÖZMŰVESÍTÉS

### A település jelenlegi közművesítéséről

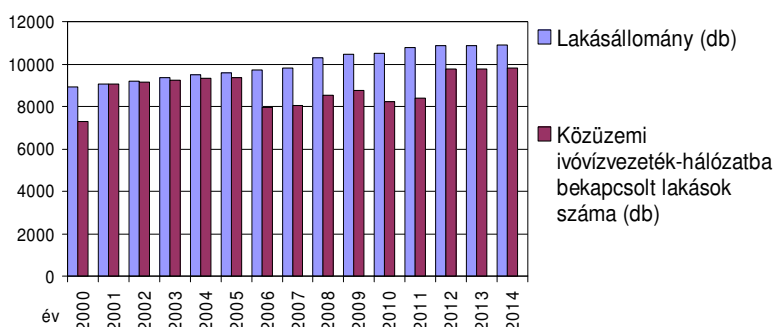
Budaörs közműellátása fokozatosan épült ki. Jelenleg a településen élők 84,3 %-a veszi igénybe a teljes közműellátást. A lakosság 5,5 %-a számára a részleges közműellátottság áll rendelkezésre és a lakosság 10,2 %-a csak hiányosan ellátott. E legutóbbi számára csak a villamosenergia áll rendelkezésre közüzemi szolgáltatásként. A részlegesen és hiányosan ellátott ingatlanokban élők egyrészt nem részesednek a komfortos életkörülményben, másrészt a szennyvizeiket egyedileg gyűjtik, valószínű többségükben a házi medencékből a talajba szikkasztják a szennyvizüket, így ők a város egyik szennyezésének okozói.

### I.16.1. Vízi-közművek

#### Vízgazdálkodás és vízellátás

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségűnek tekinthető, a belterület beépített terület minden utcájában kiépítésre került, jelenleg 129,1 km vízelosztó vezeték üzemel a településen.

#### Vízellátottság fejlődése 2000-2014 között



KM1. ábra: Vízellátottság fejlődése 2000-2014 között

Forrás: KSH

A diagram mutatja, hogy 2000-ben 7284 lakás, az akkori lakásállomány 81,5 %-a, rendelkezett vezetékes ivóvíz ellátással, 2015. január 1-én 9788 db lakás, a lakásállomány 89,8 %-a.

A 2000-es évek elején a vezetékes ivóvízzel ellátott üdülőket-kiskertes ingatlanokat is a lakásállományhoz kapcsolták. Ezzel mutatták ki a közel 100 %-os ellátottságot. A 2006-os statisztikában már a lakások kerültek csak rögzítésre, ennek a kilengését jelzi a diagram.

Az ellátottság jelzi, hogy Budaörsön a lakosság 10,2 %-a számára nincs biztosítva a közüemi vezetékes ivóvíz ellátás. A vezetékes ivóvízellátásban nem részesülők ellátására részben a közhálózatra telepített közkifolyók vehetők igénybe, illetve a telkükön belül létesített házi kút áll rendelkezésre.

A településen 2000-ben 143 db, 2014-ben 9 db közkifolyó üzemelt.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál is fenntartási költségeik csökkentésére jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak, mivel a házi kutak vize talajvízből, az első vízadó rétegből nyert víz, amely már alig tekinthető ivóvíz minőségűnek. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település közüemi ivóvízhálózatával 1944,9 ezer m<sup>3</sup> vizet szolgáltatottak 2014-ben a lakosság számára. Ez alapján a vízellátást igénybevevő lakókörnyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban 120 l/fő,nap volt. A tapasztalatok szerint a távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági, illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása ennél magasabb 150 l/fő,nap érték körül várható. A jelenlegi

átlagos vízfogyasztási adatok figyelembe vételével, a meglevő fogyasztóknál a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, ezért számolni kell a vízigény növekedésével.

### **Vízellátás műszaki hálózati rendszere (vízbázis, hidrogeológia, hálózati rendszer)**

A város vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A városban közüzemű vízellátást szolgáló vízbázis nem üzemel. A vízellátás bázisa a főváros területén üzemelő vízmű kutak, amelyekből táplált regionális gerinchálózatáról a főváros XI. kerülete felől négy helyen épült ki csatlakozás Budaörs ellátására. Továbbá az ÉTV kft rendszeréről is két csatlakozáson keresztül érkezik víz a város nyugati részének ellátására.

A város nagy kiterjedése és nagyon változatos topográfiai adottságára tekintettel a vízellátás nyomászónákra tagolt.

A város legnagyobb kiterjedésű ellátási területe a főváros 19-es számú Dayka Gábor utcai nyomásövezethez tartozik, amelyben a hálózati nyomást a Dayka Gábor utcai medence biztosítja. A medence túlfolyó szintje 207,34 mBf. Az ehhez tartozó hálózat látja el a város központi területét.

A Dayka Gábor utcai hálózatról táplálják a Budaörsön üzemelő Széchenyi István utcai nyomásfokozó gépházát, amelynek alsó nyomásövezete 65-ös számon nyilvántartott. A nyomásfokozóról táplált hálózat a Naphegy, Kőhegy területét látja el. A rendszert segítő Kőhegyi tározók jelenleg nem üzemelnek.

A Széchenyi István utcai nyomásfokozó gépház felső nyomásövezete 89-es számon nyilvántartott. A nyomásfokozóról táplált hálózat a Tűzkőhegy és térségét látja el.

Ugyancsak a Dayka Gábor utcai rendszerről táplálják a város déli részén üzemelő Beregszászi utcai gépházát, amelyről ellátott területet 66-os számú nyomásövezetként tartanak nyilván. Az övezetről a város déli szélének ellátása biztosított.

A Dayka Gábor utcai rendszerről táplálják még a Törökugrató nyomásfokozó gépházát, amelyet 40-es nyomásövezetként tartanak nyilván és a Törökugrató, valamint a Csiki terület ellátását biztosítja.

A Dayka Gábor utcai rendszerről táplálják a Koszorú utcai nyomásfokozó gépházát is, amelyet 39-es nyomásövezetként, mint Odvashegy nyomásövezet tartanak nyilván és az Odvashegy az ellátási területe.

A város nyugati szélének, a Budakeszi-árokától nyugatra fekvő közelmúltban beépített kereskedelmi gazdasági területnek a vízellátása az ÉTV kft rendszeréről megoldott. Erre vízátvételi hely Biatorbágy felől és a Törökbálinti Tópark felől épült ki. A kereskedelmi gazdasági terület biztonságos vízellátása érdekében az ÉTV rendszeréről kiépített vízellátó rendszer össze van kötve a Törökugrató vízellátó rendszerével.

A kiépített gerinchálózat paraméterei az ellátást betáplálási oldalról biztosítani tudják. Az egyes nyomásövezetek kiépített elosztóhálózata jellemzően körvezetékes hálózatként épült ki.

Meg kell említeni, hogy a város magasabban fekvő Frankhegyi területeinek, a volt zártkerti területeknek az ellátása jelenleg még nem megoldott. Több fejlesztési terv is készült, legutóbb 2015-ben a Római Atelier Építésziroda Kft készített javaslatot a vízellátás megoldására, megalakult a Frankhegyi Víziközmű Társulat, létesítési engedélyek is vannak, de még nem került megvalósításra. Különös gondot okoz a terület rendkívül keskeny feltáró úthálózata, amely a topográfiai viszonyok mellett a közműfektetés lehetőségét is korlátozza. A magasabban fekvő területek ellátása érdekében létesítendő gépházak megvalósítását a szolgáltató a hálózatfejlesztés megvalósításához köti, amely nagyon akadozik.

A Frankhegy vízellátásának kiépítési lehetőségét az is korlátozza, hogy a vízellátást csak a szennyvízelvezetés közcsatornás megoldásának egyidejű kiépítésével szabad megvalósítani a talajterhelés-szennyezés növelésének a biztonságos kizárása érdekében.

A közüzemű vízellátás mellett a település vízellátásában a költségek csökkentése érdekében jelentős szerepet töltenek be a házi kutak is. Erről nyilvántartás nem áll rendelkezésre. A házi kutakból kitermelt vizet annak vízminőségi adottságai miatt, elsődlegesen locsolási célra hasznosítják.



## Tűzivíz ellátás

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzivíz ellátást. Az egyes nagyobb tűzivíz igényű beruházások tűzivíz ellátását egyedileg oldották meg a tűzoltósággal egyeztetve a beruházás megvalósításának keretében.

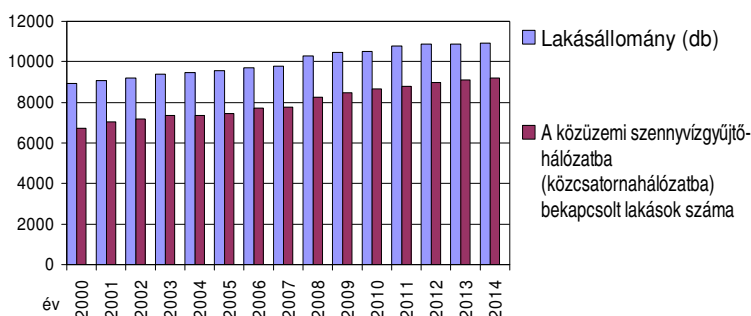
## Szennyvízelvezetés

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Budaörs a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, valamint az országosan nyilvántartott vízminőség védelmi terület övezetén fekszik. Ezért a szennyvíz közcsontrán elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladata.

A településen a szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű közcsontra hálózatot létesítettek. A szennyvízcsatorna hálózat hossza - a KSH adatai szerint - 2001-ben 102,3 km, 2014-ben 119 km. Ezek a számok is jelzik, hogy már az ezredfordulón a kiépített hálózat az országos átlag felett biztosította a közcsontra hálózatra való csatlakozás lehetőségét, bár a település szintű ellátottság még ma sem biztosított.

A város kritikus szennyvízelvezetés hiányos városrésze a Frankhegy, amelyen egyre többen életvitel szerűen élnek. A felszín alatti vizek vízminőség védelme és a városrész topográfiai adottsága, a terület városközpont feletti elhelyezkedése, a városrész szennyvízelvezetésének megoldását az önkormányzat kiemelt feladatává tette. Megoldására több terv is készült legutóbb 2015-ben készített javaslatot a Római Atelier Építésziroda Kft.

### Szennyvízelvezetés fejlődése 2000-2014 között



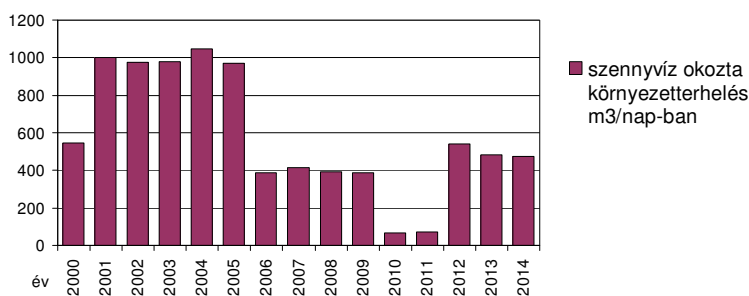
KM2. ábra: Szennyvízelvezetés fejlődése 2000-2014 között

Forrás: KSH

A diagram mutatja, hogy 2000-ben 6719 lakás, az akkori lakásállomány 75,2 %-a csatlakozott a közcsontra hálózathoz, 2015. január 1-én 9192 lakás, a lakásállomány 84,3 %-a.

A felszín alatti vizek védelme érdekében fel kell hívni a figyelmet, hogy a közcsontra hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek.

Ez volt korábban is a település egyik szennyező forrása. 2014-ben a KSH adatai szerint 473,5 m<sup>3</sup>/nap szennyvizet szikkasztottak a talajba, veszélyeztetve a felszín alatti vizeket.



KM3. ábra: Szennyvíz okozta környezetterhelés

Forrás: KSH

A talajba szikkasztott szennyvíz mennyisége 2000-ben elérte a 546,5 m³/nap, 2015. jan. 1.-re 473,5 m³/nap-ra csökkent. részben szikkasztóként üzemelnek.

A nagy ingadozást a statisztikában az üdülők illetve a zártkertek okozták, amelyet hol figyelembe vettek, hol nem. A népszámlálás során felvett adatok, a 2000-es és a 2011-es, majd a 2011-es népszámlálást követő 2012-ben rögzített időszak tekinthető mértékadónak.

A diagram jelzi, hogy a közelmúltban megvalósított beruházások, a szennyvízcsatornázás fejlődésével, a rácsatlakozás növekedésével ugyan tendenciózusan csökken a talajba szikkasztott szennyvíz mennyisége, de a hullámszoros összefügg a vízfogyasztással, amely erősebben hullámszik. Ezt a hullámszort az egyéni gazdasági lehetőség szorosan befolyásolja. (Pl. üdülőterület eltérő kihasználtsága, fokozottabb víztakarékosság, stb.)

### Szennyvízelvezetés műszaki hálózati rendszere (szennyvízkezelés, hálózati rendszer)

A városban kiépített elválasztott rendszerű csatornahálózat döntő hányadát és a befogadó szennyvíztisztító telepet is a Törsvíz Csatornamű Kft üzemelteti. A Kft 51 %-ban a Törsvíz Kft-é, de 49 %-ban a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt tulajdonában van.

A tisztítótelep már Törökbálint közigazgatási területén került kivitelezésre. A tisztított szennyvíz befogadója a Hosszúréti-patak. Budaörs szerződést kötött a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel, ez jelentős fejlesztési lehetőséget indított el. A Budapest Komplex Integrált Szennyvízelvezetése projekt (BKISZ) keretében EU-s támogatással Budaörs szennyvízelvezetését érintően is jelentős fejlesztések valósultak meg és vannak még folyamatban. Ennek eredményeként a korábbi befogadó Törökbálinti szennyvíztisztító telep részben üzemben marad, részben átemelő műtárggyá válik és onnan nyomóvezeték szállítja a szennyvizet a fővárosi hálózathoz csatlakozással a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre. Tervek szerint a fővárosi rendszerhez való csatlakozás kiépítését 2017 decemberéig megvalósítják.

Budaörsön a kiépített hálózat elvezetési rendszere fennmarad. A központi belterületi átemelő a Repülőtéri főátemelőbe szállítja az összegyűjtött szennyvizet, a Kamaraerdei átemelő is a Repülőtéri főátemelőbe szállítja a szennyvizet, majd a Repülőtéri főátemelőtől nyomóvezeték juttatja a vizet a tisztító telepen kialakított végátemelőbe, ahonnan szennyvíz nyomóvezeték vezet tovább a szennyvizet a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre.

Az autópálya északi oldaláról az AUCHAN-nál építettek még ki átemelő műtárgyat, ahonnan az autópályát keresztezve, szintén nyomóvezeték szállítja a szennyvizet a végátemelővé váló szennyvíztisztító telepre.

Az említett főbb átemelőkhöz a szennyvizet gravitációs hálózati rendszerrel érkeznek, de a település topográfiai adottságaira tekintettel a gravitációs rendszer mélypontjainál is előfordulnak kisebb jelentőségű helyi átemelők, amelyek a gravitációs rendszerben a továbbvezetést segítik.

A vízellátásnál leírtakhoz hasonlóan a város nyugati szélén, a Budakeszi mellékág nyomvonalától nyugatra kialakított kereskedelmi gazdasági területről a szennyvízelvezetés nem a központi településrész irányába megoldott. A nyugati szélről a szennyvizet továbbvezetése Biatorbágy irányába történik, befogadója a Biatorbágyi szennyvíztisztító telep.

Meg kell említeni, hogy a közcsontra hálózatra nem csatlakozó ingatlanokon a keletkező szennyvizet házi medencékbe gyűjtik, amely az általános tapasztalatok szerint többnyire szikkasztóként üzemelnek. Az

elszikkasztott szennyvíz az egyik szennyező forrása a településnek, amelynek a felszín alatti vizek védelme érdekében fel kell számolni.

### *Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés*

Budaörs kül- és belterületein a felszíni vízrendezés, a csapadékvíz elvezetés elválasztott rendszerrel történik, amelynek befogadója-továbbszállítója a település nagyon változatos topográfiai adottságai alapján a természet alakította mélyvonalakon haladó árok-csatornák-vízfolyások, amelyek segítségével –mint befogadóba- a vizeket a Hosszúréti-patakba vezetik, amely a vizeket továbbszállítja a végbefogadó Dunába.

A településen elválasztott rendszerű részben zárt csapadékvíz elvezető csatornahálózat gyűjti össze a vizeket, részben nyílt árok. Nyílt árkos gyűjtésű területeken egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, vagy egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de több utcában semmilyen elvezetési mód nem épült meg, ezekben az utcákban nagyobb záporok után vízállásos területek kialakulásának veszélye is fennáll. A nyílt árkokkal kapcsolatban meg kell említeni, hogy a karbantartásuk nem rendszeres és nem általános és a zavarmentes vízelvezetéshez szükséges hidraulikai rendezettség sem jellemző.

A település a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén fekszik. A település topográfiai adottsága alapján több rész-vízgyűjtőre tagolódik, amelyeknek a mélyvonalán haladó vízfolyások szállítják tovább a befogadó felé a vizeket. Ezek a vízfolyások a Hosszúréti-patak két fő mellékágába szállítják a vizeket. A két mellékág az, amelyek a Hosszúréti-patakba torkollanak. A két mellékág: a Budakeszi-mellékág és a Budaörsi mellékág. Mindkettő a Hosszúréti-patak bal-parti mellékága.

A központi belterületről és az ahhoz kapcsolódó vízgyűjtőről a vizeket a Budaörsi-mellékág gyűjti össze. Az ahhoz kapcsolódó részvízgyűjtők mélyvonalain haladó vízfolyások-árok szállítják a vizeket a Budaörsi-mellékágba. A részvízgyűjtők vízfolyásai: a Kakukkhegyi-mellékág, a Tűzkőhegyi-árok, a Frankhegyi-árok, a Naphegyi-árok, az Ady Endre utcai-árok, a Kőhegyi-árok, az Odvashegyi-árok és a Bokros-dűlői-mellékág. Ezek a vízfolyások gyűjtik össze és szállítják a vizet a Budaörsi-mellékágba, amely keresztezve az autópályát, a vasutat torkollik a Hosszúréti-patakba.

Meg kell említeni a 2015-ben a Frankhegy vízrendezésére a Római Atelier Építésziroda Kft által készített tervet, amely javaslatot adott a felszíni vizek elvezetésének megoldására. Kijelölte azokat az utcákat, utcaszakaszokat, amelyen zárt csatornás vízelvezetés és amelyen nyílt árkos vízelvezetés javasolt és pontos geodéziai felmérés alapján a vízelvezetés útját. Egyben javasolta, hogy a város egészére célszerű vízrendezési tanulmánytervet készíttetni.

Budaörs másik fő mellékága a Budakeszi-mellékág, amely a város nyugati részéről gyűjti össze a vizeket és hasonlóan a Budaörsi-mellékághoz, keresztezve az autópályát, a vasutat torkollik a Hosszúréti-patakba. Ezen a mellékágon létesítették az un Csiki-pusztai-árvíztározót, amely a mellékág víztároló képességét javítja és fékezi a víz lefutását a befogadó Hosszúréti-patakba.

A város legnyugatibb széléről, a közelmúltban kialakított kereskedelmi gazdasági területen kiépített zárt csapadékcsatorna hálózattal összegyűjtött vizeket részben közvetlen vezetik be a Hosszúréti-patakba, részben a Törökbálinti-tározóba vezetve fogadja be a Hosszúréti-patak.

A város autópályától délre eső területén áthalad a Hosszúréti-patak, így az összegyűjtött vizeket közvetlen vezetik a befogadó Hosszúréti-patakba.

Meg kell említeni, hogy évek óta probléma a Hosszúréti-patak befogadó képességének szűk keresztmetszete, így az utóbbi időben épített jelentősebb beruházásoknál kötelezően írták elő a víz-visszatartás megoldását, helyi záportározók létesítésének igényét.

A Hosszúréti-patak vízterhelését valamelyest csökkenteni fogja, a 2017 decemberéig megvalósításra tervezett Törökbálint területén üzemelő Budaörsi szennyvíztisztító telep funkcióváltása, amely során a szennyvíz kezelése részben és a tisztított vizek Hosszúréti-patakba vezetése teljesen megszűnik, a szennyvizet továbbszállítják nyomóvezetékekkel a fővárosi rendszerhez csatlakozással a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre. Ezzel a jelenleg Hosszúréti-patakba vezetett tisztított vizektől tehermentesül a patak.

Ma már szinte minden beruháznál számítani kell a víz visszatartás megépítésének igényével.

Meg kell említeni az egyes részvízgyűjtők természet alakította mélyvonalán haladó vízfolyások, szinte kivétel nélkül vízmosásként alakultak ki. A vízmosások területét közlekedési célra, a területet feltáró útként is hasznosítják és ez a kettős használat van ahol konfliktusokat is okoz, mert a vízmosások egyes szakaszai jelentős bevágásként jelennek meg, így az arról megközelíthető telkek terepszintje és a közlekedési felület között néhol jelentős a szintkülönbség.

## I.16.2. Energia közművek

### *Energiagazdálkodás és energiaellátás*

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a település energiaellátásában.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását igény esetén lehetővé teszi.

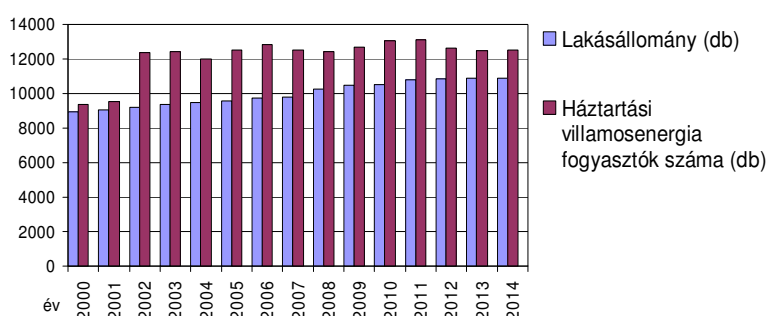
A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A földgáz közvetve a távhő segítségével szintén a termikus energiaellátás korszerű megoldását szolgálja. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórta, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 1940 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy több napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett hordó látható, amely jelzi a hasznosítás igényét.

## Villamosenergia ellátás

Budaörs villamosenergia igényeit a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft biztosítja.

### Villamosenergia ellátottság változása 2000-2014 között



KM4. ábra: Villamosenergia ellátottság változása 2000-2014 között

Forrás: KSH

A diagram jelzi, hogy a lakásállományt meghaladó a villamosenergia ellátottságot igénybevevő ingatlanok száma.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományát meghaladó a villamosenergia ellátásban részesülők száma.

Természetesen ez a statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes és egyéb fogyasztókat is, így e vonatkozásban a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint teljes körű az ellátottság.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település lakossági villamosenergia fogyasztása 35282 MWh volt 2014-ben. Az egy lakásra jutó havi átlagos villamosenergia fogyasztása 234,8 kWh volt. Ez az érték jelzi, hogy a lakások felszereltségének még fejlesztése várható, s vele a háztartások további villamosenergia igény növekedése is prognosztizálható, különös tekintettel a klímaváltozás hatásait kompenzáló klímaberendezések alkalmazásának terjedésére.

### Villamosenergia hálózati rendszere

Budaörs villamosenergia ellátásának bázisa a részben a szomszédos településen üzemelő, a Diósdai 132/22 kV-os alállomás, részben Budaörs közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. A budaörsi alállomás betáplálása a Solymár-Biatorbágy alállomások között haladó 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosított.

Az alállomásokról induló 22 kV-os részben szabadvezetékes, részben földkábeles fektetésű hálózat táplálja Budaörs település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások a szabadvezetékes hálózaton, jellemzően oszlopállomások, a földkábeles hálózaton épített házas kivitelezésűek.

A középfeszültségű szabadvezetékes hálózattal kapcsolatban meg kell említeni, hogy a település külterületén haladó egyes szakaszai nem követik a közterületeket, hanem magántelkek fölött haladnak keresztül.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is részben oszlopokra szereltn került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában, részben földkábeles fektetéssel épült.

A település közvilágítása a lakótelep és a főbb utak kivételével szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

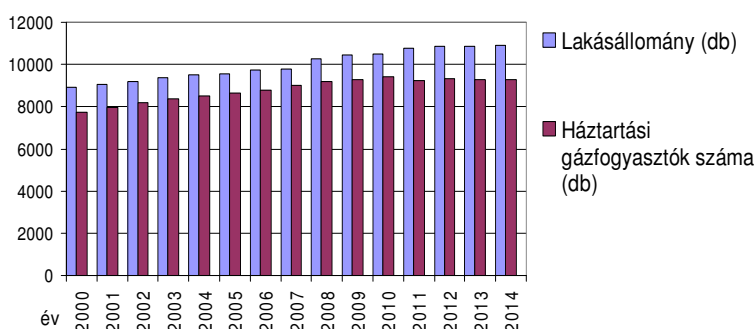


## Gázellátás

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki, amely részben közvetlen, részben a távhőszolgáltatás közvetítésével a lakásállomány 87,1 %-ában biztosítja az automatikus hőellátás lehetőségét.

A település belterületén 164 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2015. január 1-én 9275 lakás, a lakásállomány 85,1 %-a csatlakozott a földgázelosztó hálózatra. Fűtési célú energiaellátásra 7117 lakás hasznosította a földgázt, a lakásállomány 65,3 %-a.

### Földgáz ellátottság fejlődése 2000-2014 között

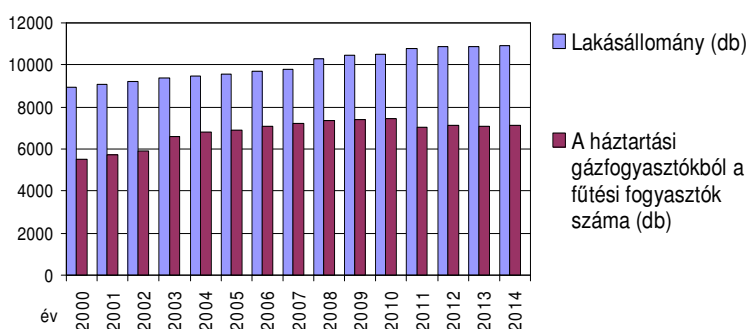


KM5. ábra: Földgáz ellátottság fejlődése 2000-2014 között

Forrás: KSH

A diagram mutatja, hogy 2000-ben már 7747 lakás, az akkori lakásállomány 86,7 %-a rendelkezett vezetékes földgázellátással, 2015. január 1-én 9275 lakás, a lakás-állomány 85,1 %-a.

A földgázbekötéssel a lakások 86,7 %-ában a fűtési célú energiaellátást és a lakásállomány 65,3 %-ában az automatikus üzemvitelű helyi hőtermelésű termikus energiaellátását valósították meg, csökkentve a jelentősebb környezet terhelést okozó hagyományos energiahordozó fűtési célú hasznosítását.



KM6. ábra: A háztartási gázfogyasztókból a fűtési fogyasztók száma (db) 2000-2014 között

Forrás: KSH

A háztartási gázfogyasztókból a fűtési fogyasztók száma 2015. január 1-én 7117 lakás, a lakás-állomány 65,3 %-a.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település lakossági gázfogyasztása 11530,6 ezer m<sup>3</sup> volt 2014-ben. A gázfogyasztók közül egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás mindössze 103,6 nm<sup>3</sup>/hó, amelyből számolt csúcsigény átlagosan 0,3 nm<sup>3</sup>/h.

Ez a mutató azt jelzi, hogy nem mindegyik gázfogyasztó háztartásban hasznosítja a gázt komplexen és ahol fűtésre is hasznosítják, ott is legfeljebb egy-egy gázkonvektort üzemeltetnek. Várható a gázfogyasztó ingatlanoknál a komfortigény növekedése, a cirko rendszerű központi fűtések kiépítési igénye, terjedése és ez a földgáz fajlagos igénynövekedését fogja eredményezni.

## Földgázellátás hálózati rendszere

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ Zrt. Budaörs gázellátásának bázisa a Kereszthegyi és a Budatétény Fennsíkön üzemelő gázátadó állomás, amelynek betáplálása az országos nagynyomású földgázszállító hálózatról biztosított. A gázátadó állomásról indulnak azok a nagyközép-nyomású gerincelosztó vezetékek, amelyek Budaörs ellátását biztosítják.

A város nagyközép-nyomású bekötése három csatlakozási hellyel épült ki. Az egyik kiépített csatlakozási hely az un Budapesti gázátadótól keleti irányból érkező, az autópálya északi oldalán kiépített nagyközép-nyomású gázvezeték. Erről a csatlakozásról látják el a központi városrész döntő hányadát.

A Budatétényi fennsíkön üzemelő átadótól két csatlakozás épült ki Budaörs ellátására. Az egyik csatlakozásról az autópálya déli oldalán fekvő városrész ellátása történik és ki van építve a kapcsolat a központi városrész ellátási körzetével. A másik Budatétényi fennsík felől kiépített betáplálás a város nyugati szélén közelmúltban kiépített kereskedelmi gazdasági terület ellátását biztosítja.

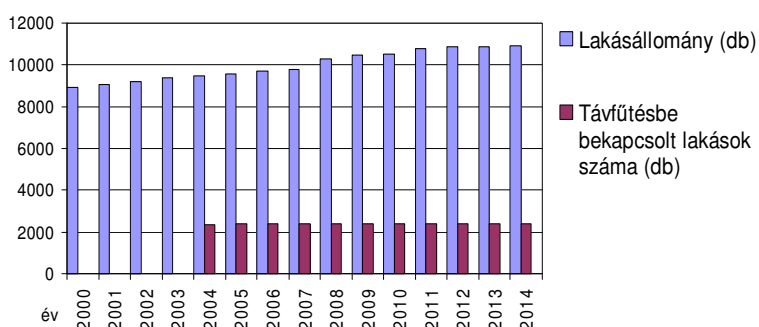
Az így három irányból kiépített nagyközép-nyomású gerincvezetékek képezik a város gázellátásának gerincét. Ezekről a vezetékekről táplálják a körzeti nyomáscsökkentőket és közvetlen bekötéssel a nagyobb közületi és gazdasági fogyasztókat.

A körzeti nyomáscsökkentőktől indul a középnyomású, illetve a lakótelep és környezetét ellátó kisnyomású elosztóhálózat, amelyről az egyes ingatlanok ellátása megoldott.

A város döntő hányadán, az ellátást a középnyomású elosztóhálózatról biztosítják. Ezeken a területeken a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

## Táv hőellátás

### Táv hőellátottság fejlődése 2000-2014 között



KM7. ábra: Táv fűtésbe bekapcsolt lakások száma 2000-2014 között  
Forrás: KSH

A távfűtésbe bekapcsolt fogyasztók száma 2015. január 1-én 2373 lakás, a lakás-állomány 21,8 %-a.

Meg kell jegyezni, hogy a lakótelep ellátására a távhőszolgáltatás a lakótelep építésével együtt indult még a 80-as években, de az akkori időszakban a statisztikai adatokban nem szerepelt.

A távhőellátás a lakótelep lakóépületeinek és intézményeinek az ellátását biztosítja, a városközpontban az utóbbi években is csatlakozott rá néhány intézmény.

## Távhőellátás hálózati rendszere

A távhőellátást a Budaörsi Településgazdálkodási Kft (BTG Nonprofit Kft) szolgáltatja. A hőbázis a Bretzföld utca és Lévai utca saroktelkén üzemel. A 30 MW-os fűtőmű primer energiahordozója földgáz. Jelenleg 2373 lakás fűtés és használati melegvíz ellátást szolgáltatják és már 117 közületi fogyasztót tartanak nyilván. A hőbázis jelenleg még szabad kapacitással rendelkezik.

A hőbázistól indul a hőelosztó hálózat, amely korábban védőcsatornába került elhelyezésre. Az újabban épített szakaszok és a rekonstrukció során átépítést igénylő szakaszok már gyári előszigetelésű vezetékekből, közvetlen föld alá helyezéssel épültek.

A kiépített gerinc hőelosztó primerhálózat korábban körzeti hőközpontokat látott el és arról építették ki a szekunder hőelosztó hálózatot. Az újabb bekötések már közvetlen az ellátandó épületbe történik.

## Egyéb energiaellátás

A városban kiépített közvetlen és a távhővel közvetve földgáz hasznosításával a lakásállomány 87,1 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. A lakásállomány 12,9 % -ában azonban ma is a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítják. Ezeknél az ingatlanoknál hőtermelésre a szén és a fa használata a jellemző, bár vezetékes gázzal nem rendelkező területen a kistartályos PB gáz használata is előfordul.

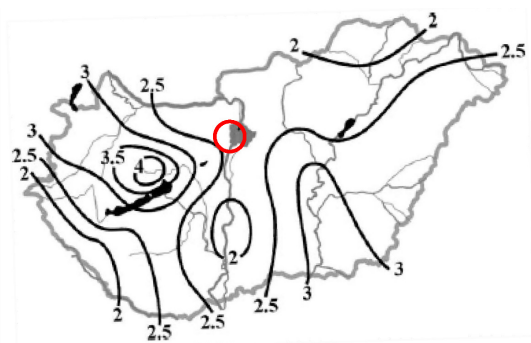
Az egyéb energiahordozóval történő ellátást érintően meg kell említeni, hogy a háztartásoknak-üdülőknek szolgáltatott éves gázmennyiség 2000-ben 12130 ezer m<sup>3</sup> volt, utána emelkedett, így 2006-ban 17168 ezer m<sup>3</sup> volt, azóta kicsit hullámzóan, de csökken, 2014-ben 11530,6 ezer m<sup>3</sup> volt. Ez a hullámzó tendencia jelzi, hogy egyre többen igyekeznek csökkenteni a gázfogyasztásukat. Az egyes gazdasági nehézségekkel küzdő ingatlan tulajdonosok a fenntartási költségeiknek csökkentése érdekében rákényszerülnek arra, hogy a gázfűtést részben, vagy időszakosan, ha az ingatlan alkalmas hagyományos energiahordozó hasznosítására, költségeiknek csökkentésére a termikus hőellátásukra földgáz helyett nem vezetékes energiahordozót is hasznosítsanak. Ezzel azonban a település környezetterhelését növelik.

## Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

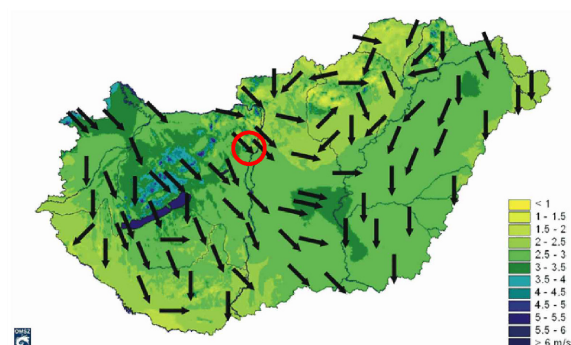
Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban is, így Budaörsön is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

## Szélenergia



KM8. ábra: Bartholy – Radics – Bohoczky (2003) A szél energiája Magyarországon  
Forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem  
Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia Társaság



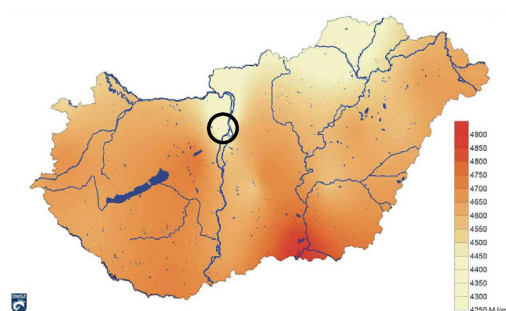
KM9. ábra: Az évi átlagos szélességek [m/s] és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)  
Forrás: www.met.hu

A topográfiai és légköri, meteorológiai viszonyok alapján kialakuló szélenergiát a szélkerék alkalmazásával közvetlen mechanikai erőátvitelre lehetett hasznosítani. Az ősi hasznosítású elvek alapján kialakított „szélkerék”-ből fejlesztett szélturbinával, amivel, mint szélerőművel közvetlen villamosenergia termelhető.

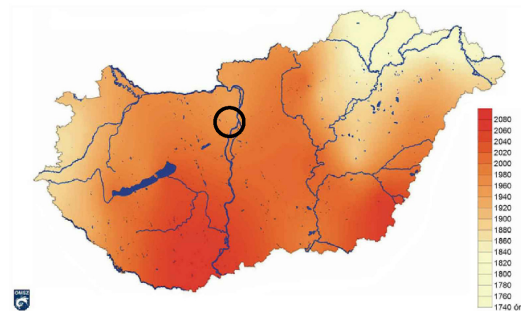
Mivel a szélenergia előfordulási mértékét a topográfiai és légköri viszonyok befolyásolják, eltérő az ország területén a szélenergia hasznosíthatóság mértéke. A meteorológiai adatok és mérések alapján rögzítették a hasznosítás lehetőségének területi vetületét.

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. A térképről is leolvasható, hogy Budaörs és térsége nem fekszik a szélenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen, de hasznosítási lehetősége nem zárható ki.

Budaörs területét érintő szélerőmű létesítési szándék jelentkezéséről nincs információ, de jelentkezése esetén célszerű a település egyéb fejlesztési szándékaival a megvalósítás lehetőségét összevetni. A település megjelenését, arculatát, látványát nem ronthatja, a település fejlődését biztosító távlati céljait nem korlátozhatja.



KM10. ábra: A globálisugárzás (MJ/m²) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009)  
Forrás: www.met.hu



KM11. ábra: Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján  
Forrás: www.met.hu

A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló energiaforrás, az ősi „fekete hordó” elvén kifejlesztett napkollektorok segítségével termikus célú energiaellátásra, elsődlegesen használati melegvíz termelésre, kisebb mértékben fűtésre alkalmas. A továbbfejlesztéssel kialakított napelemek közvetlen villamosenergia előállítására alkalmasak.

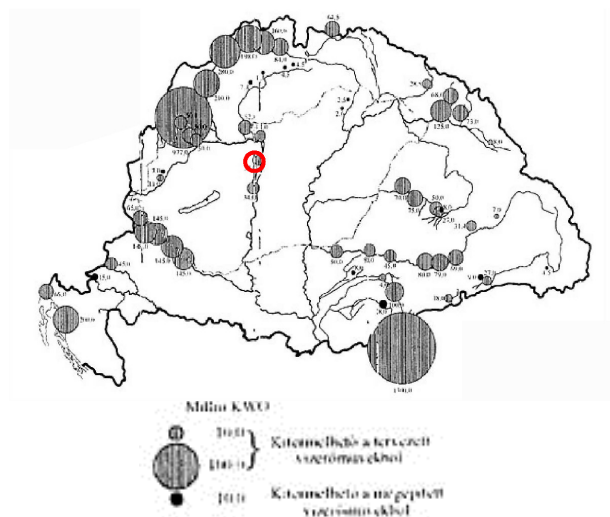
A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Budaörs területén körülbelül 1940 óra a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel, napelemmel villamosenergia termelésre biztosított, de a hasznosításához szükséges beruházás megtérülését gyorsan nem lehet várni.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről.

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása várható Budaörsön. A fotovoltaiikus energiahasznosító berendezések tömeges gyártásának az elindulása által elért áreséssel a megtérülésében már javulás tapasztalható, így a hasznosításának intenzív terjedése várható. Hasznosítása továbbra is célorientált lesz, így helyi jelentőségű marad.

## Vízenergia



KM12. ábra: Vízimunkálatok Magyarország területén, 1921  
(Kogutowicz két ábrája alapján szerk. Hajdú Zoltán)

Forrás: Magyar Tudomány A Magyar Tudományos Akadémia lapja  
/1999. augusztus Tudomány és politika a magyar századokban/  
A magyarországi vízi energia hasznosításának száz éve

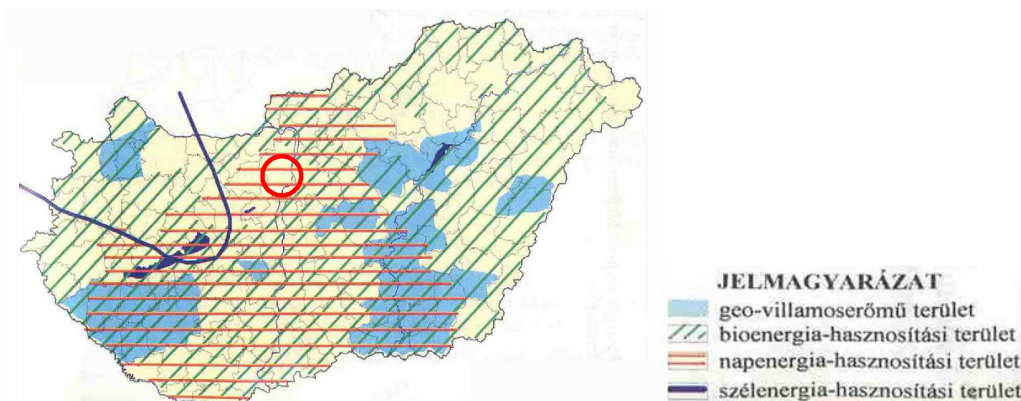
A vízfolyások esésével, mint megújuló energiaforrással lehet energiát termelni, amelynek hasznosításához vízikerek telepítése szükséges, majd annak továbbfejlesztésével kialakították a vízturbinát, amely már közvetlen villamosenergia termelésre alkalmas. Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások alkalmasak, így előfordulásuk Magyarország térképéről leolvashatók.

A térkép jelzi, hogy közüzemű szintű energiatermelésre alkalmas vízerőmű létesítésére Budaörsön nincs lehetőség.

## Biomassza-biogáz

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, erdőgazdasági hulladékokból, energiaültetvényekből előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre egyaránt alkalmas, bioetanollá alakítva üzemanyagként hasznosítható.





KM13. ábra: Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek

Forrás: Pylon Kft.

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így Budaörs területén is van lehetőség.

Az elégetése során keletkező CO<sub>2</sub> miatt, ma már nem tekintik annyira környezetbarátnak, mert bár az elégetése előtti oxigén termelése és az elégetése során keletkező CO<sub>2</sub> közel egyensúlyban van, csak amíg az oxigén termelése a beépített környezettől távolabbra esik, a környezetterhelő kibocsátás az beépített területen jelentkezik.

Természetesen a biomassza hasznosítás lehetőségét Budaörsön kizárni nem lehet, de megfontolandó, hogy az általa az épített környezetben jelentkező környezetterhelés növekedés felvállalható-e.

## Geotermikus energia

A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termásvíz kitermelésével, részben a földhő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható, geoerőmű segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas.



KM14. ábra: Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe Összeállította: Bélteki Lajos, Dr.

Kőrössi László Felsőpannon alapján, 1962

Forrás: dr. Barótfi István Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó)

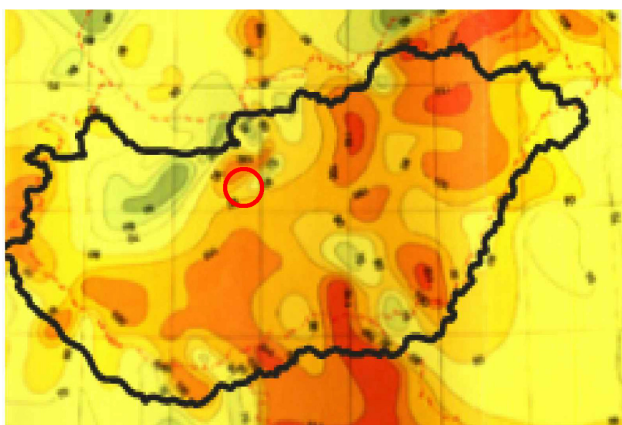
Geotermikus energia – Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárásának területei

A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.

A térkép jelzi, hogy az ország területén hol lehet a termikus energia hasznosítását kedvezőbben megvalósítani.

A földhő hasznosítására Budaörs területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

A térkép jelzi, hogy a termálvíz kivételére csak az alacsonyabb hőfoktartományú 40-50 °C-os vízkészletből van reálisan lehetőség, amely termálvíz fürdési célú hasznosítását ugyan biztosítja, de energetikailag komplexebb hasznosításra lehetőséget nem ad. A kitermelés lehetőségét azonban korlátozza, hogy ugyan azt a lencsét kellene hasznosítani, amely a Budapesti fürdők vízellátását is szolgálják, így annak akadályozása nélkül szabad csak vizet kitermelni.



KM15. ábra: Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannón-medencének és régiójának geotermikus hőtérképe (részlet)  
Forrás: PannErgy, Portfolio.hu



KM16. ábra: Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása  
Forrás: Pylon Kft. (Szerkesztette 2001-ben)

## Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával jelenleg megoldott. A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energia ellátásuk pedig földgáz hasznosításával biztosított, helyi hőbázis segítségével.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások előfordultak, továbbá fordultak elő energiahatékonyságot jelentősebben javító megújuló energiaforrás hasznosítást szolgáló beruházások is, ezekről teljes körű nyilvántartás nincs.

Rendelkezésre áll a Napkorona Bajnokság 2016 számára összeállított lista:

telepítés helyszíne	rendszer mérete (m <sup>2</sup> )	rendszer teljesítménye	éves termelés (kWh)
Budaörs, Beregszászi u. 2. 9801/1 hrsz. (Kamaraerdei Óvoda)	106,92	15 kWp	16400
Budaörs, Szabadság út 162. 8457 hrsz. (Illyés Gyula Gimnázium)	338,40	49,92 kWp	57100
Budaörs, Szabadság út 134. 1181/1 hrsz. (Polgármesteri Hivatal)	325,0	49,92 kWp	57100
Budaörs, Hársfa u. 29. 4080/11 hrsz. (1.sz. Általános Iskola)	325,0	49,92 kWp	57100

KM1. táblázat: Energiahatékonytárgy jelentősebben javító megújuló energiaforrás hasznosítást szolgáló beruházások

Forrás: Napkorona Bajnokság 2016

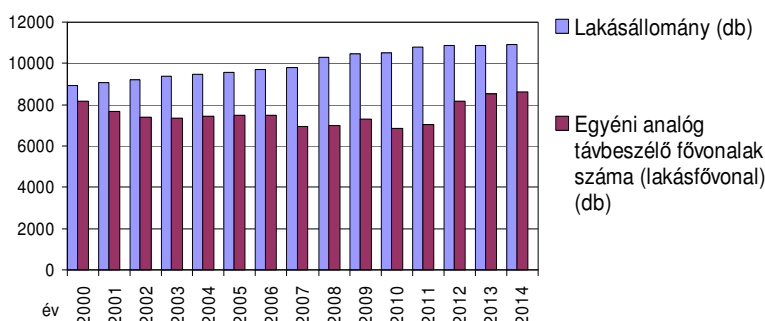
A lista nem teljes. A helyszíni bejáráson több ingatlanon is látható napelem, napkollektor előfordulása.

### I.16.3. Elektronikus hírközlés

#### Vezetékes hírközlési létesítmények

Budaörs vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa, Budaörs 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A település területén, a régi 1-es út északi oldalán halad végig a szolgáltató egyik gerinchálózati nyomvonala.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt. A kiépítés eredményeként 2000-ben már 8149 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 91,2 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonalal. A vezetékes nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Majd a vezetékes internet igénybevétele igénye újra növelte a vezetékes távközlés igénybevétele. Jelenleg 8617 egyéni lakásfővonal üzemel, az ellátottság ezzel 79,1 % de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.



Jelenleg 8617 egyéni lakásfővonal üzemel, ez a jelenlegi lakásállomány 79,1 %-os ellátottságát jelenti.

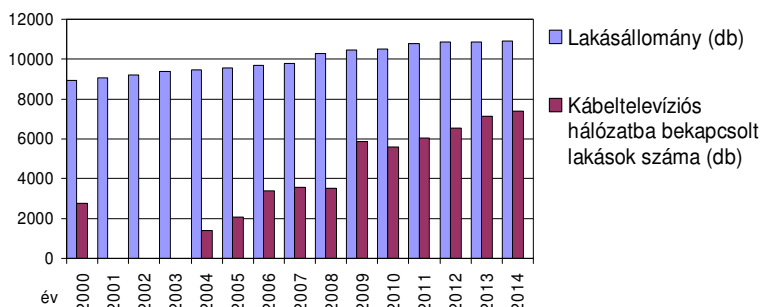
A statisztikai nyilvántartás szerint a településen 2000-ben 135 db, mára –az elterjedt mobiltelefon használatra tekintettel– már csak 20 db nyilvános távbeszélő állomás üzemel.

KM17. ábra: Egyéni analóg távbeszélő fővonalak száma 2000-2014 között

Forrás: KSH

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat jellemzően a városközpont területét, a lakótelepet és a közelmúltban épített gazdasági területet kivéve – föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást a 2000-es évek előtt építették ki.



2000-ben 2766 lakás, az akkori lakásállomány 31,0 %-a, köztes időből adatok nem állnak rendelkezésre, majd 2014-ben 7404 lakás, a lakásállomány 67,9 %-a vette igénybe a kábel TV szolgáltatást.

KM18. ábra: Kábeltelevíziós hálózatba bekapcsolt lakások száma 2000-2014 között  
Forrás: KSH

## Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

A vezeték nélküli szolgáltatások között meg kell említeni azokat a mikrohullámú összeköttetéseket, amelyek a város fölött haladnak keresztül. Ezek elméletileg magassági építési korlátozás okoznának, de mivel a megengedett építmény magasság lényegesen kisebb, mint a magassági korlátozás, így az áthaladó mikrohullámú összeköttetések valós korlátozást nem okoznak.

## Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a közelmúltban elfogadott 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni kellene a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező konfliktusok feltárhatók legyenek.

A szolgáltatókról az NMHH nyilvántartást vezet, nagy számuk a teljes körű közvetlen elérést tervezői oldalról nem teszi lehetővé. A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, de a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

Budaörs területén 53 vezetékes távközlési szolgáltató áll rendelkezésre az ágazati nyilvántartás szerint:

Sorszám	Ágazati sorszám	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	ACE TELECOM Telekommunikációs és Informatikai Szolgáltató Kft.	2011.11.15
2	2	ACN Communications Hungary Kft.	2011.04.27
3	3	ADERTIS Informatikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft.	2015.03.11
4	6	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2009.11.26
5	8	BORSODWEB Internet Szolgáltató Kft.	2011.10.27
6	9	BT Limited Magyarországi Fióktelepe	2006.09.05
7	11	Calltivation Ltd.	2013.10.31
8	13	Comtest Technikai és Ügyvitelszervezési Kft.	2011.07.05
9	16	Corvus Telecom Informatikai és Távközlési Kft.	2013.09.25
10	17	Cost Consulting Szolgáltató Kft.	2015.04.01
11	18	DRÁVANET Internet Szolgáltató Zrt.	2009.05.18
12	20	EnterNet 2001 Számítástechnikai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2005.04.01
13	22	EQNet Infokommunikációs Zrt.	2004.04.08
14	23	ES Innotel Kft.	2015.07.21
15	25	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2004.08.01
16	26	GTS Hungary Távközlési Kft.	2002.09.01
17	29	Hungária Informatikai Kft.	2012.10.11
18	30	H1 Telekom Távközlési és Kereskedelmi Kft.	2003.09.21
19	31	Invitel Távközlési Zrt.	2002.02.01
20	33	Invitel Technocom Távközlési Kft.	2009.06.01
21	34	IP-Telekom Informatikai és Távközlési Kft.	2010.10.01
22	35	ITSource Informatikai és Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2011.07.01
23	38	KFL-NETWORKING Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.01.01
24	42	Leskó és Nagy Kft.	2010.04.15
25	43	MACROgate IPsystems Magyarország Kft.	2008.07.07
26	45	Magyar Telefonszolgálat Távközlési és Tanácsadó Kft.	2010.03.01
27	46	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1992.02.13
28	49	Microsystem Kecskeméti Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.12.01
29	50	Mikroháló Távközlési, Szolgáltató Kft.	2006.05.04
30	51	Net-Connect Communications SRL	2015.06.01
31	52	Netfone Távközlési Szolgáltató Kft.	2008.08.01
32	53	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01
33	54	Net-Portal Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2009.10.01
34	55	NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2012.04.01
35	56	Nordtelekom Távközlési Szolgáltató Nyrt.	2006.02.21
36	59	On Line System Informatikai és Tanácsadó Kft.	2006.04.10
37	60	Opennetworks Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2005.09.19



38	61	Printer-fair Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.11.15
39	62	Rendszerinformatika Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	2011.05.15
40	64	R-Voice Hungary Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.09.01
41	67	SymLink Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2010.10.01
42	68	Tarr Építő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2006.07.18
43	69	TEL2TEL Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2015.07.03
44	70	UPC DTH S.á.r.l.	2015.05.27
45	71	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2011.04.21
46	72	Venien Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2009.07.23
47	74	Virtual Call Center Telekommunikációs és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
48	75	Virtual Communications Kft.	2016.02.01
49	76	VNM Zrt.	2011.04.29
50	78	Xyton Kft.	2006.10.08
51	79	Zalaszám Informatika Kft.	2011.06.15
52	80	4VOICE Távközlési Kft.	2006.12.01
53	81	42NETMedia Szolgáltató Kft.	2015.05.01

KM2. táblázat: Vezetékes távközlési szolgáltatók

*Forrás: NMHH*

Budaörs területén a kedvező műsorvételezésre kábel TV hálózatot is kiépítettek. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 6 vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

Ágazati nyilvántartásban szereplő vezetékes műsorelosztó szolgáltatók:

Sorszám	Ágazati sorszám	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2013.03.25
2	2	EuroCable Magyarország Kábeltelevíziós, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2015.10.16
3	3	ExterNet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2011.10.01
4	4	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	2006.11.06
5	5	M7 Group S.A.	2014.03.01
6	6	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2000.02.23

KM3. táblázat: Vezetékes műsorelosztó szolgáltatók

*Forrás: NMHH*

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 7 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

Ágazati nyilvántartásban szereplő vezeték nélküli szolgáltatók:

Sorszám	Ágazati sorszám	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	Agnátus-Pont 2004 Távközlési Szolgáltató Kereskedelmi és Ipari Kft.	2013.02.14
2	2	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1993.11.04
3	3	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01
4	4	Telenor Magyarország Zrt.	1994.06.16
5	5	Tesco MBL Távközlési Zrt.	2012.03.01
6	6	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2014.11.10
7	7	Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.	2002.07.16

KM4. táblázat: Vezeték nélküli szolgáltatók

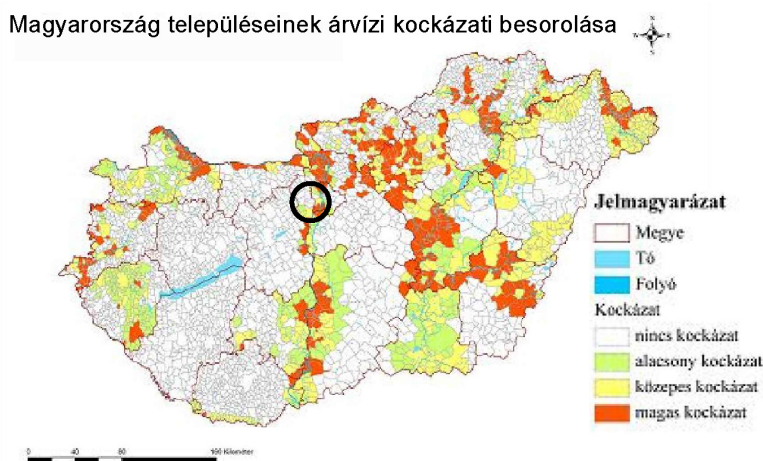
Forrás: NMHH

Az internet-előfizetések száma 2014-ben 8872 db volt.

#### I.16.4. Árvízvédelem

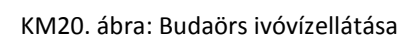
Budaörs települést nagyvízi meder nem érinti, így a vízügyi ágazat árvízvédelmet igénylő települések között nem tartja nyilván, azaz Budaörs nem árvíz-veszélyeztetett település.

Ez természetesen nem zárja ki, hogy hirtelen érkező nagy intenzitású és hosszabb ideig tartó csapadék nem okozhatna helyi vízelöntést, vízkár „árvízi” eseményt. Az így jelentkező vízkár nagy valószínűséggel a vízelvezető rendszer kialakításának és annak karbantartásának hiányosságából ered.



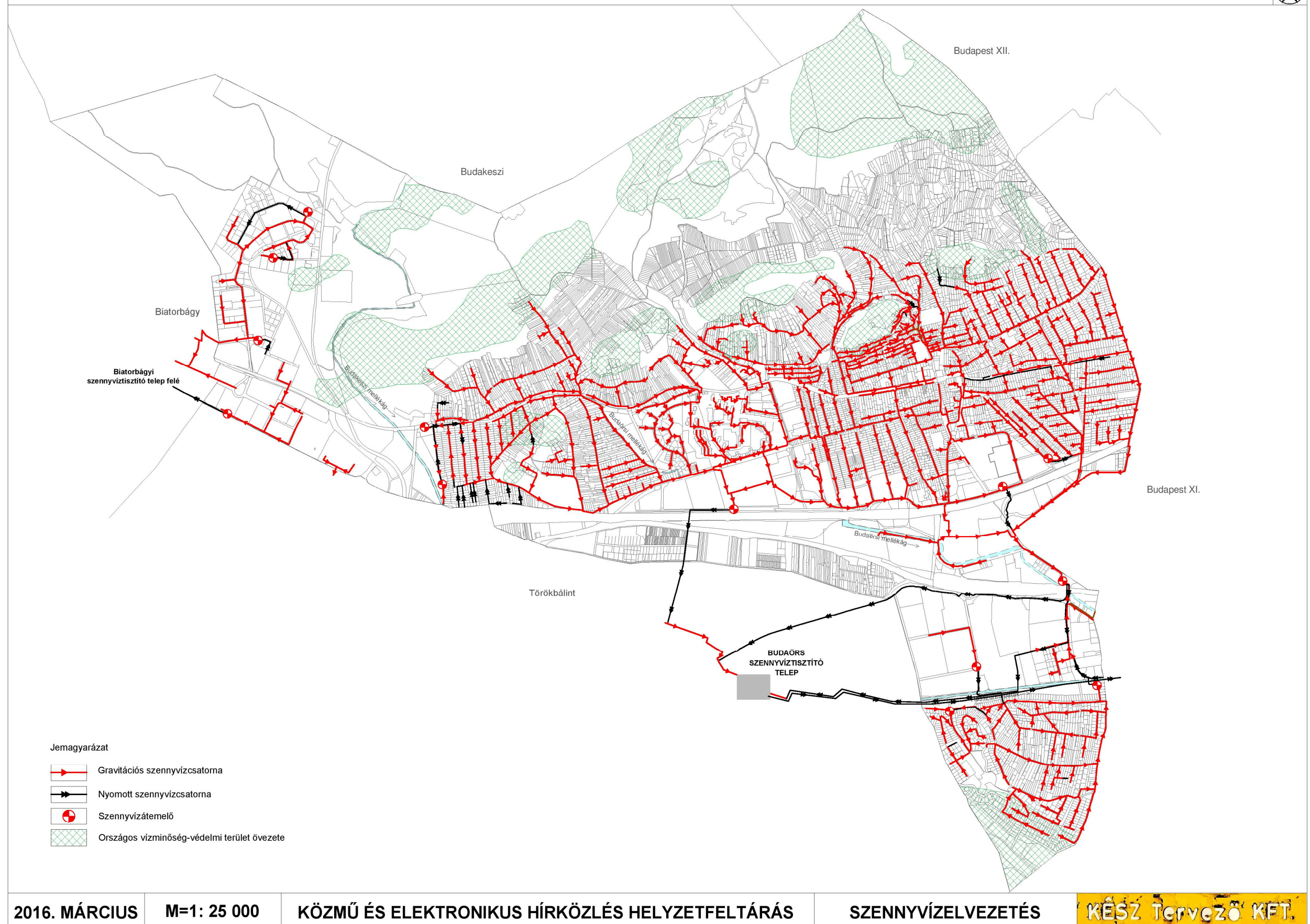
KM19. ábra: Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása

Forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban  
<http://www.vedelem.hu>





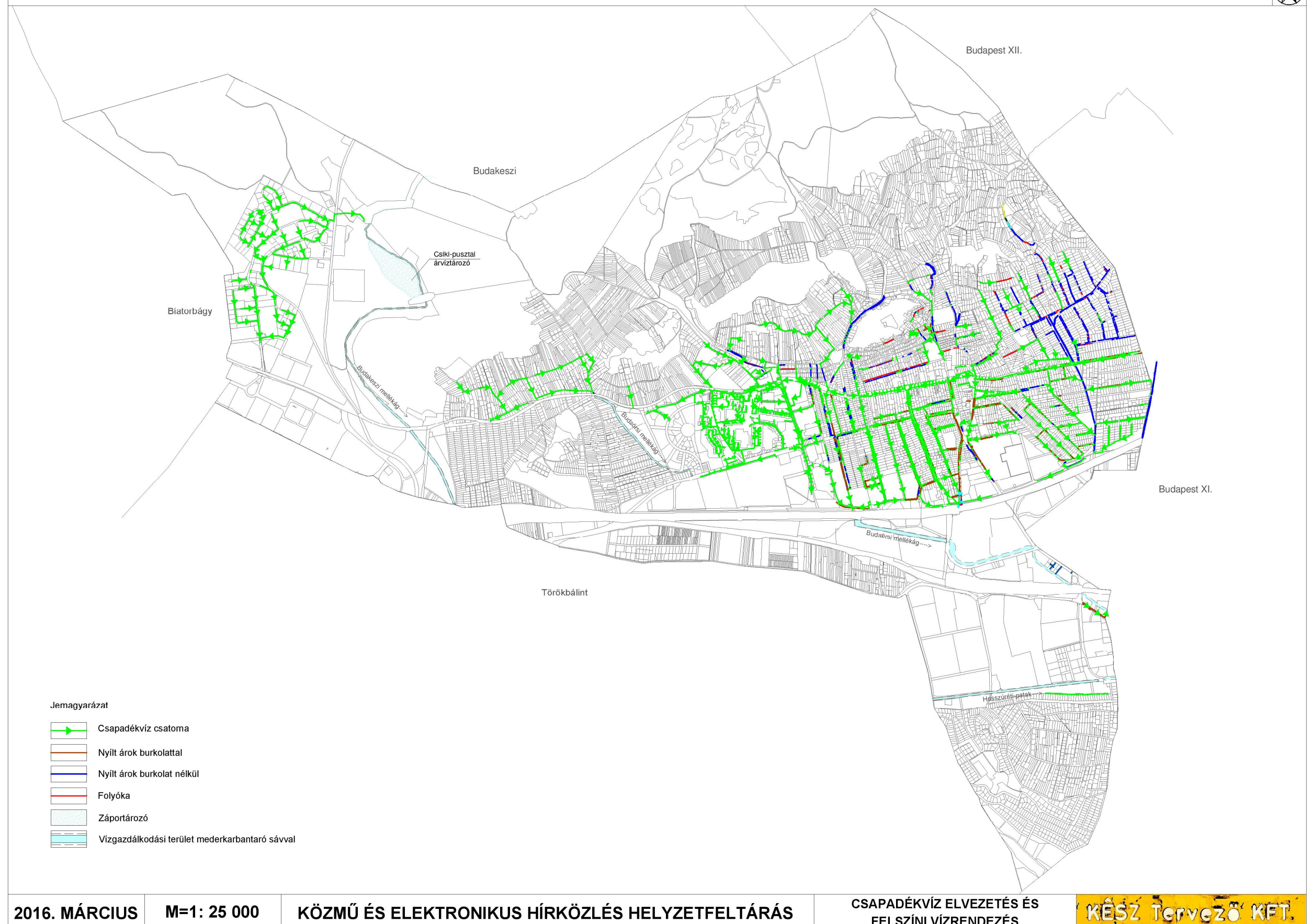
BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA



KM21. ábra: Szennyvízelvezetés Budaörsön



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA



2016. MÁRCIUS

M=1: 25 000

KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS HELYZETFELTÁRÁS

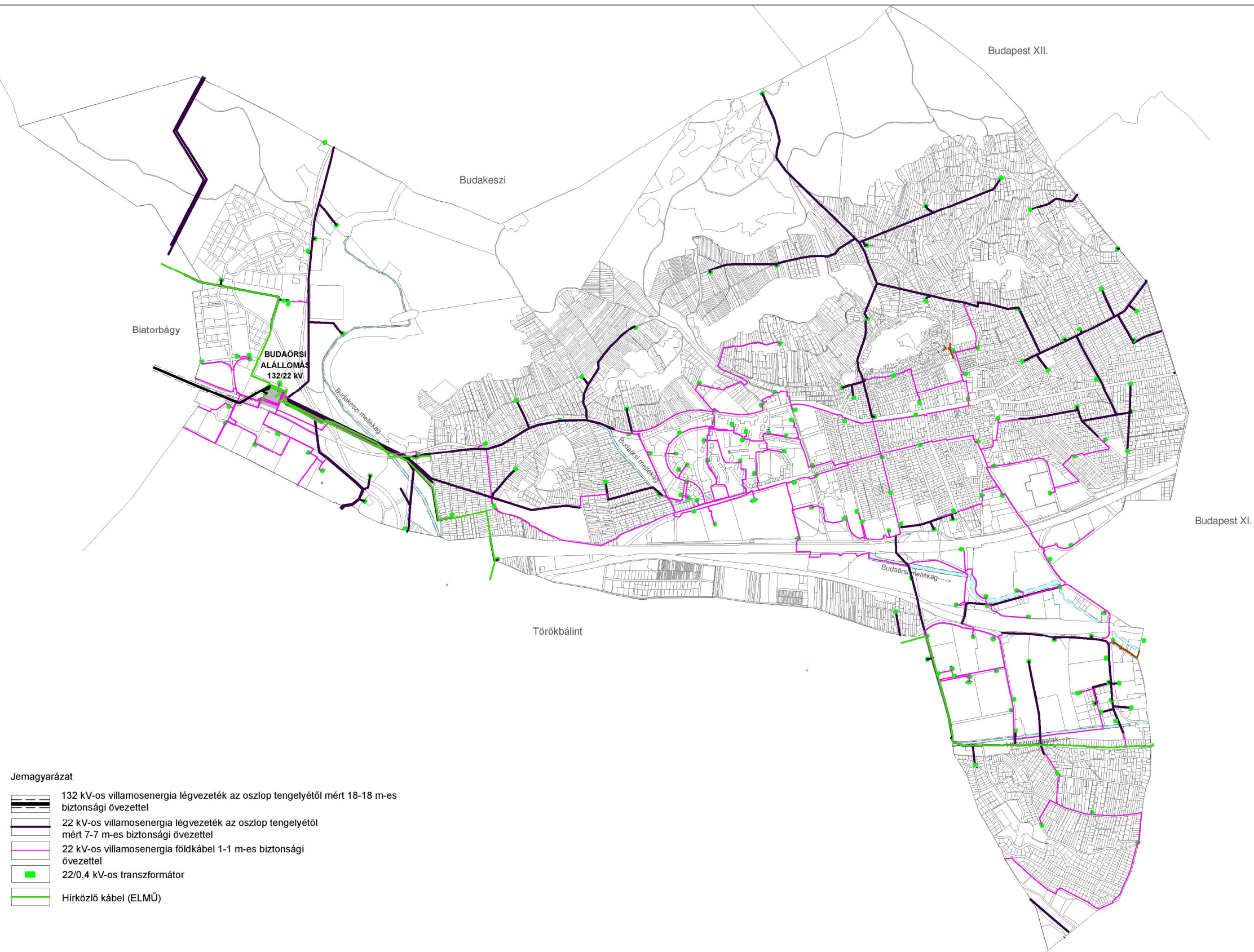
CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS ÉS  
FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

**KÉSZ Tervező KFT.**

KM22. ábra: Csapadékvízvezetés és felszíni vízrendezés



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA



2016. MÁRCIUS

M=1: 25 000

KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS HELYZETFELTÁRÁS

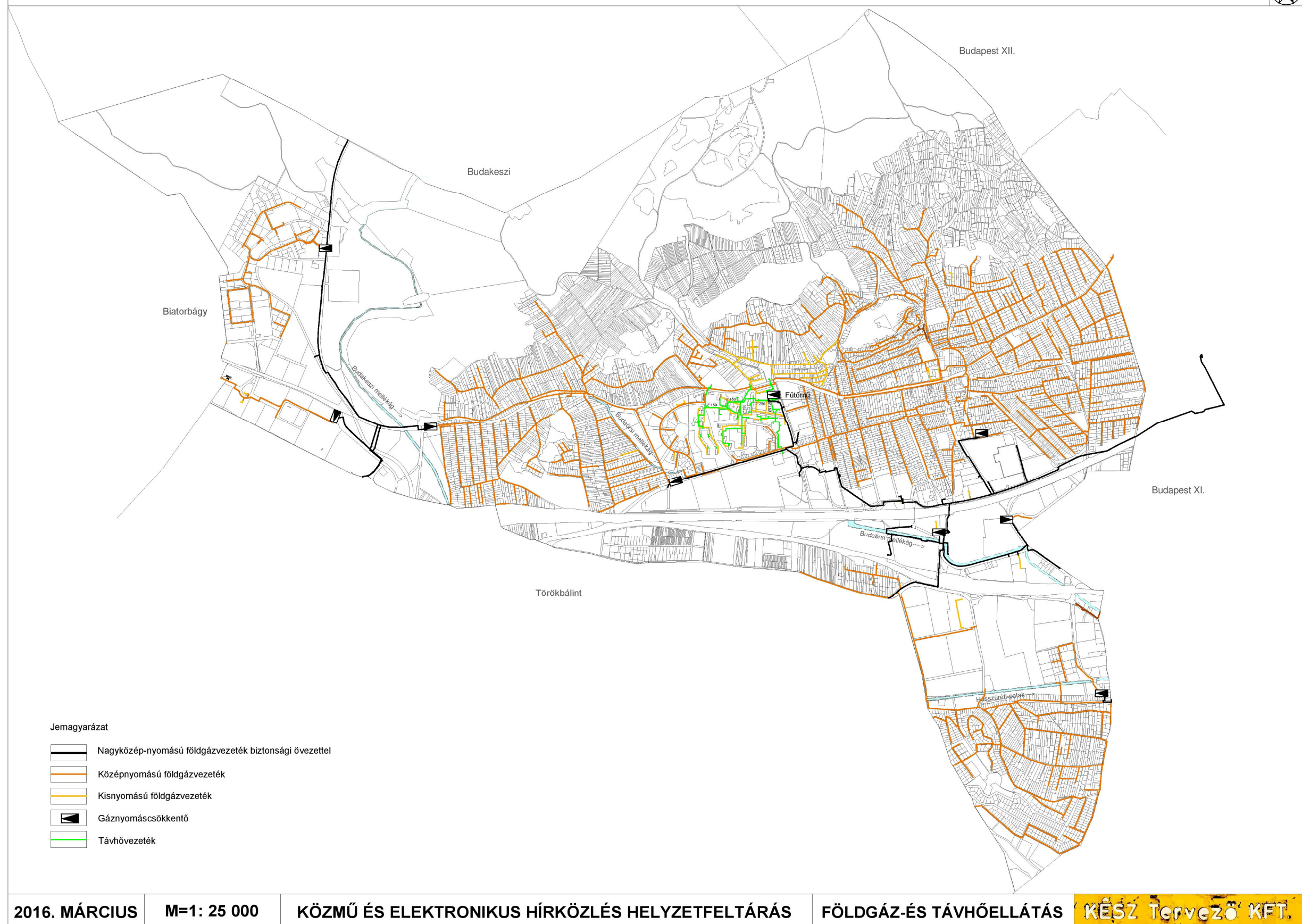
VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

KÉSZ Tervező KFT.

KM23. ábra: Budaörs villamosenergia ellátása



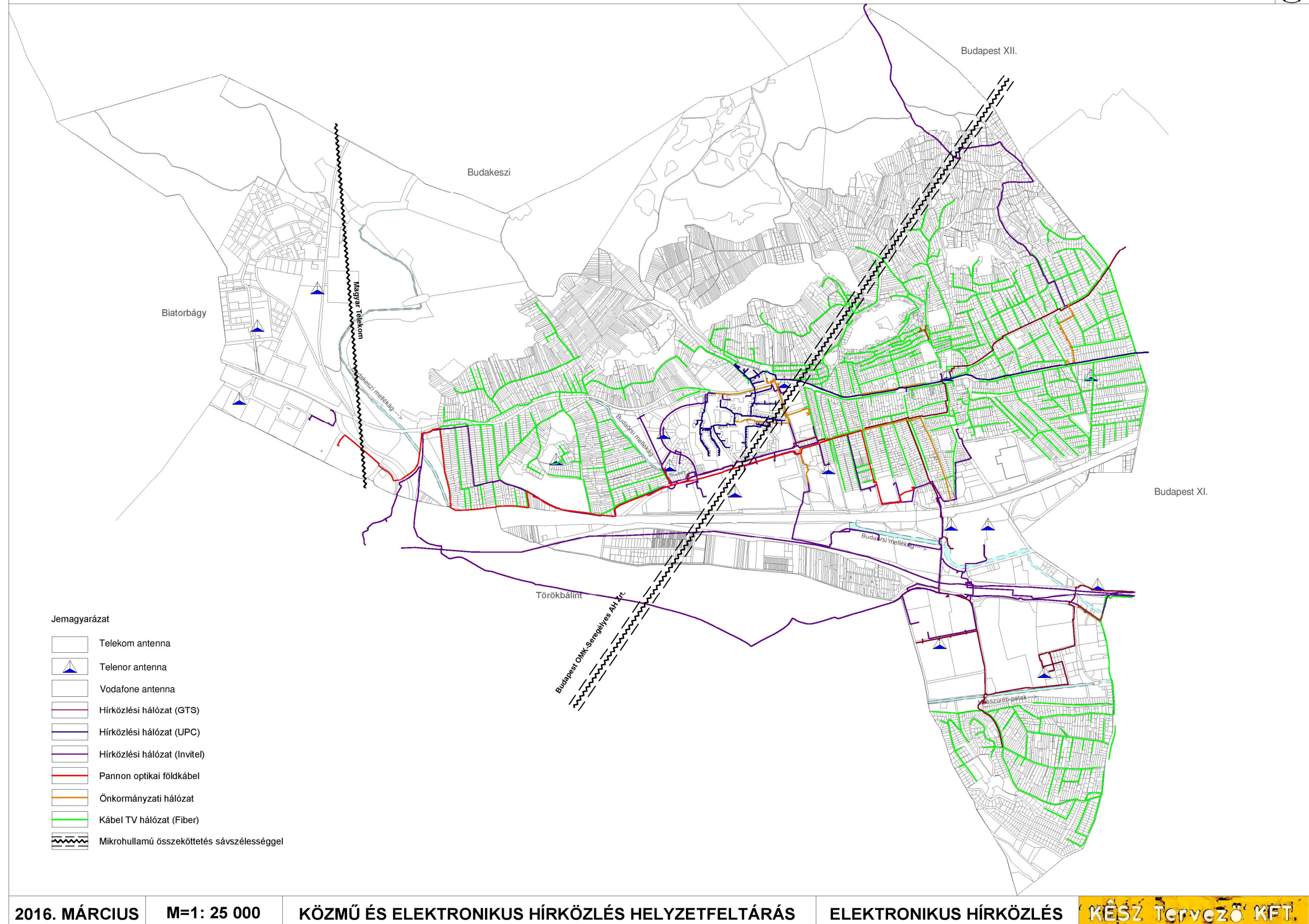
BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA



KM24. ábra: Földgáz- és Távhő ellátás Budaörsön



BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁNAK ÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁNAK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA



KM25. ábra: Elektronikus hírközlés Budaörsön

## I.17. KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS) VIZSGÁLATA

### I.17.1. Talajvédelem

A Budaörsi-medence legnagyobb kiterjedésű talajai a löszös üledéken képződött, vályogmechanikai összetételű barnaföldek. A harmadidőszaki és idősebb üledékein vályog mechanikai összetételű csernozjom barna erdőtalajok képződtek. A szántó hasznosítás mellett ezeken a területeken jelentős a szőlőművelési ág és közel azonos arányú az erdőszültségi aránya is. A Nemzeti Agrár-környezetvédelmi Program tartalmazza Magyarország földhasználati zónarendszerét, amelynek alapján Budaörs az átmeneti és védelmi meghatározottságú területek zónájába tartozik.

A talajt egyrészt a csapadékvíz által okozott erózió veszélyezteti. Veszélyeztető tényező emellett a hulladéklerakás (az elhagyott, illegálisan lerakott hulladékból és a védelem nélküli hulladéklerakókból bemosódó szennyezés). Emellett a forgalmas útvonalak mentén és kb. 500 m-es körzetükben jelentős a közlekedési eredetű cink, réz és kadmium szennyezés is. Szintén közlekedési eredetű szennyezés az utak jégtelenítésére használt sós keverékek bemosódása a talajba.

Komoly talajszennyezést és eróziót jelentenek az elmúlt években igencsak megszorodott építkezések, ezért a települési szerkezeti terv előírja a földmunkák végzésekor betartandó szabályokat, csökkentve ezáltal talajszennyezés kockázatát.

Budaörsön jelenleg bányászati tevékenység nem folyik, a murvabánya rekultivációja megtörtént. Potenciális – de fel nem tárt – talaj szennyezőforrást jelentenek még a város ipari üzemei.

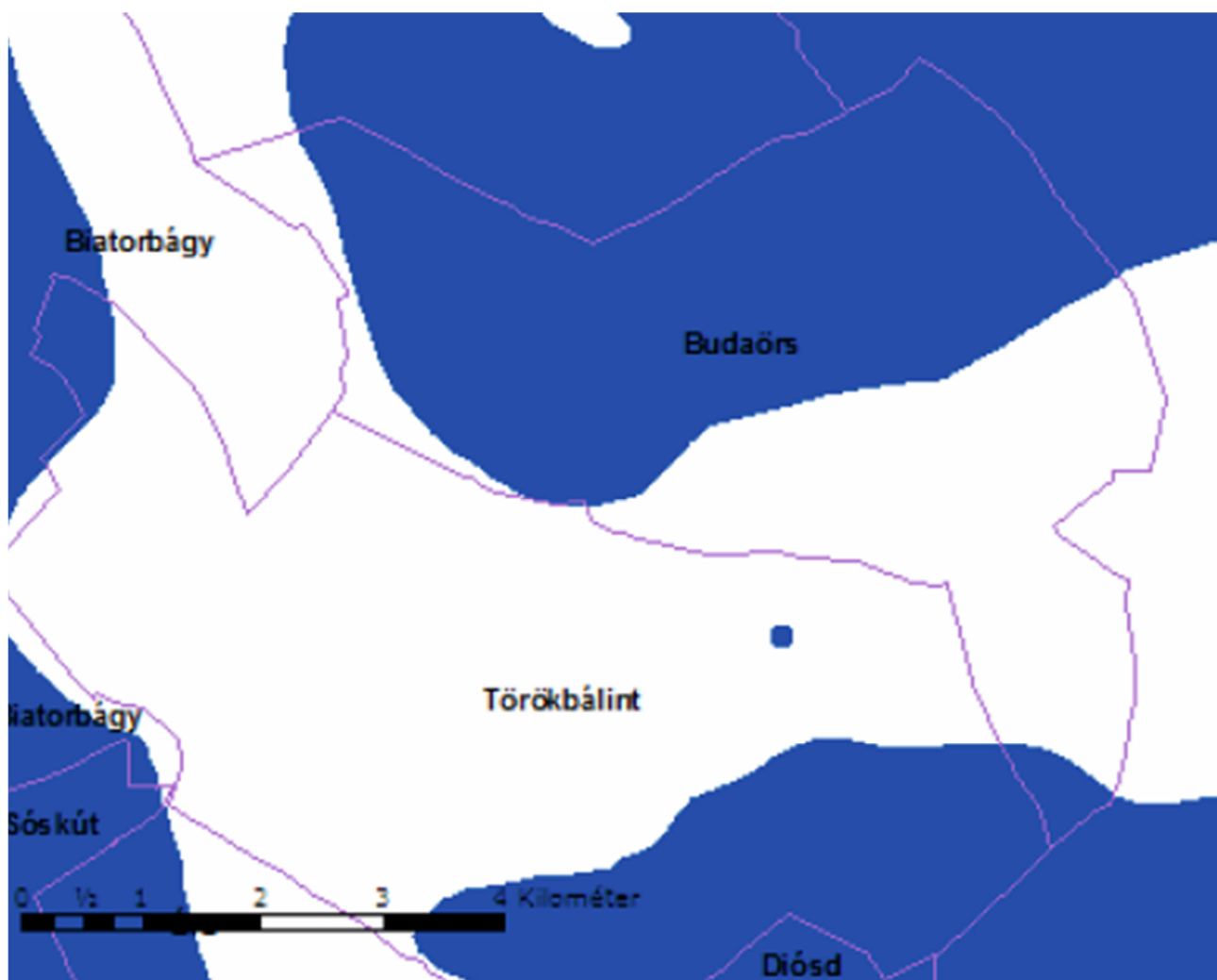
### I.17.2. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

A város domborzati adottságaiból adódóan a felszíni vizeket a gyors lefolyás és a változó vízhozam jellemzi. A legnagyobb felszíni vízfolyása a Hosszúréti-patak, amelyik a Törökbálinti- és a Budaörsi-medence vizeit gyűjti össze. Vízjárása rendkívül ingadozó, általában pár m<sup>3</sup>/s, de hirtelen lezúduló csapadék esetében ennek többszörösét is szállítja. A domboldalokról lezúduló víz ilyenkor jelentős károkat okozhat, alámossa az árkokat, az utakat, néhol még a házakat is. A csapadékvíz gyors levezetése érdekében a patak medrét szabályozták, kiegyenesítették, kiszélesítették, kibetonozták, a patak mentén megvalósított építkezések (útépítés, logisztikai és bevásárlóközpontok) igényeinek megfelelően áttelepítették. A sok új létesítmény megváltoztatta a lefolyási viszonyokat, a tereplejtést. A patakot kísérő vizenyős területek, kiterjedt nádasok mára teljesen eltűntek, a műszaki jellegű kialakítás miatt a patak elvesztette természetes jellegét.

A víz minőségéről nincsenek megbízható adatok. Bár alkalmanként a patak különböző pontjain többen többféle célból is végeztek vízminőségi méréseket, az eredmények nincsenek rendszerezve és publikálva. Ismeretes azonban, hogy a patak a szennyvíztisztítóból származó tisztított szennyvizet is befogadja, ugyanakkor a szennyvíztisztítót a vízügyi hatóság az elmúlt években többször megbírságolta. Egy 2006-os felmérés a víz minőségét erősen szennyezettnek minősítette. A Fővárosi Csatornázási Művek 2007-ben ugyanerre a vízminőségi eredményre jutott.

A felszín alatti vizek tekintetében Budaörs kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik, e besorolást elsősorban nyílt karszt területeinek köszönheti.

A Hosszúréti-patak völgyétől északra fekvő terület alaphegysége karsztosodott, barlangjai, járatai nagy mennyiségű felszín alatti vizet tárolnak. Régebben ez karsztvízforrások formájában a felszínre tört. Ahol a felszín közelében dolomit vagy mészkő található, ott a karsztvíz rendkívül sérülékeny, fennáll a szennyvízzel való szennyezés veszélye. Fokozottan érzékeny területnek számít, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók. A kiemelten érzékeny területekhez a fokozottan érzékeny területek mellett azok az érzékeny besorolású területek is hozzátartoznak, ahol a mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények mélyebben, a felszín alatt 100 m-en belül helyezkednek el. A kiemelten érzékeny területek a város területének jelentős részét teszik ki. A kiemelten érzékeny területek egyben nitrátérzékenyek is.



KÖR1. ábra: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízterületek  
Forrás: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve, 2011

A vezetékes ivóvíz ellátás majdnem teljes körű, csak a magasabban fekvő lakó, illetve üdülőterületek vízellátása nem megoldott, itt időnként vízhiányos időszakok is előfordulnak, melyet a fogyasztásnak nem megfelelő átmérőjű vezetékek, és a nyomásszint hiánya okozza. A magas domboldalak (pl. Frank-hegy, Nap-hegy, stb.) fokozatos beépítése jelentős hálózatzávítási igénnyel jár, mindezek mellett a karsztos területek elszennyeződésével jár. Az 1976-ban kertes, gyümölcsös területből belterületi üdülőterületbe sorolt Frank-hegy az önkormányzat nehéz örökségei közé tartozik. Tekintettel a terület karsztos, felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos, érzékeny és fokozottan érzékeny besorolására a terület jelenlegi adottságaival alkalmatlan az ingatlanok beépítésére és azok rendeltetésszerű használatára. A területen már jelenleg is jelentős a környezetszennyezés (a megépült lakóingatlanok töredékéről végez szippantást az egyedüli szolgáltató, így a keletkező szennyvizek jelentős része a karsztos, felszíni vizek védelmével érintett, részlegesen csúszásveszélyes, agyagos talajba szivárog).



### I.17.3. Levegőtisztaság védelem

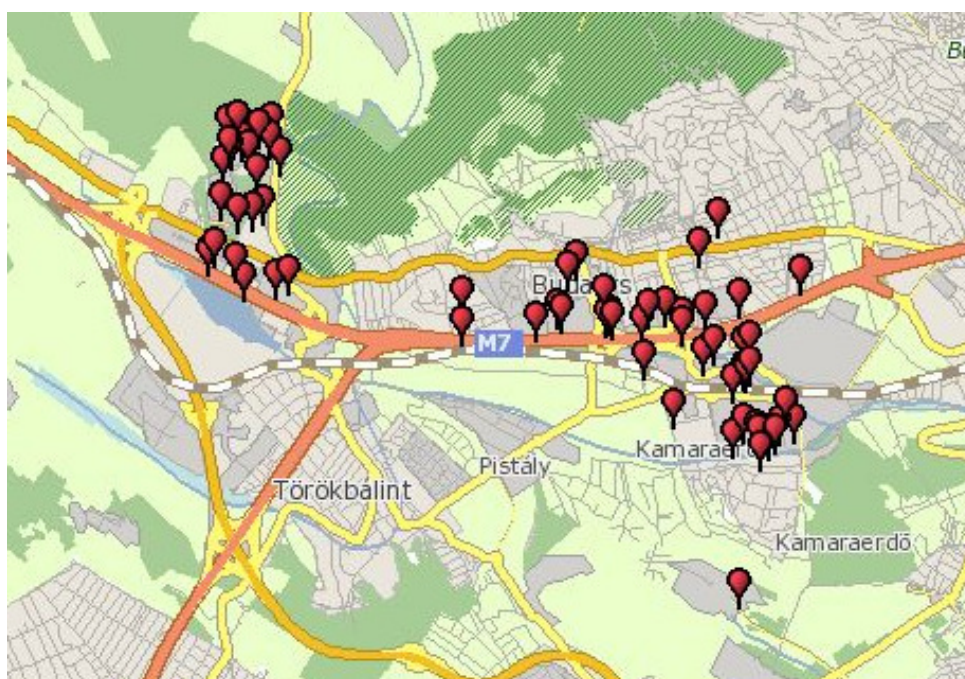
A 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 2. számú melléklete szerint Budaörs az 1. légszennyezettségi zónába (Budapest és környéke) tartozik, ahol a nitrogén-dioxid, szálló por és benz(a)-pirén légszennyezőanyag koncentrációja ahol túrérszártságt meghaladó szennyezésekkel kell számolni. Ezek a szennyezők zömében közlekedési és logisztikai eredetű szennyezések, dominál az agglomerációs jellegből fakadó ingázással járó légszennyezés.

Budaörs közigazgatási területén a következő tényezők okoznak levegőterhelést:

- közlekedés,
- ipari-gazdasági tevékenység,
- fűtés, esetleg hulladék elégetésével,
- mezőgazdasági területek felszínéről származó ülepedő porszennyezés,
- környező területek háttérszennyezése

A főváros szoros közelsége és az autópályák által biztosított elérhetőség (M1, M7, M0) jelentősen hozzájárultak nem csak a gazdasághoz, de a légszennyezéshez is. Az itt letelepedett vállalatok kereskedelmi- és szolgáltató egységei, üzemei, raktárai a főbb utak, autópályák közelében helyezkednek el, esetenként azonban a lakóterületektől csak néhány száz méterre. A nagy személyi és áruforgalom, az ebből eredő légszennyezőanyag kibocsátás pedig kihat a város levegőminőségére. A város és Budapest között jelentős munkába járásból adódó személygépkocsi forgalom is. Bár Budaörsnek megfelelő tömegközlekedési kapcsolata van a fővárossal (elővárosi vasút, BKV autóbuszjárat), a közlekedés meghatározó módja a gépkocsi használat, ami, az M1-M7 autópálya szakasz fizetőssé tételével tovább növeli a közlekedési eredetű légszennyezést.

A helyben működő vállalkozások közül 67-nek van helyhez kötött légszennyező pontforrásra vonatkozó működési engedélye. A helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a környezetvédelmi hatóság úgy állapítja meg a levegővédelmi követelményeket és a kibocsátási határértékeket, hogy a várható levegőterhelés ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését.



KÖR2. ábra: Légszennyező telephelyek elhelyezkedése Budaörsön

Forrás: Budaörs Város Környezetvédelmi Állapota, 2015

Szennyezőanyag	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kén-oxidok (SO <sub>2</sub> és SO <sub>3</sub> ) mint SO <sub>2</sub>	1 863	1 113	1 222	1 700	1 407	547	420	573	433	3843
Szén-monoxid	10 537	30 928	7 914	23 936	3 664	2 899	3094	3192	2882	16986
Nitrogén oxidok (NO és NO <sub>2</sub> ) mint NO <sub>2</sub>	27 892	25 064	22 669	28 072	20 163	19 536	21154	19044	15440	16899
Szilárd anyag	956	552	753	847	827	614	678	659	565	1667

KÖR1. táblázat: A budaörsi ipari és szolgáltató telephelyek éves légszennyezőanyag kibocsátása (kg)  
Forrás: OKIR

Az ipari és szolgáltató telephelyek kibocsátása a legtöbb szennyező vonatkozásában (az elsősorban közlekedésből származó nitrogén-oxidok kivételével) a fenti táblázat alapján 2005 és 2008 között stagnáló tendenciát, majd a gazdasági válság éveit követően jelentős visszaesést mutatnak. 2014-ben azonban minden szennyező kiugró adatsort produkált, amely a 2005-ös bázisévet nem csak megközelítette, de több szennyező tekintetében majdnem megduplázta. Azt egyelőre nem tudni, hogy ez egy új tendencia része-e, vagy csak egy kilengési anomália. Az ipari és kereskedelmi szolgáltatásokból eredő légszennyezőanyag kibocsátás jelentősen kihat a város levegőminőségére.

2014. június 12-től 2016. augusztus 08. napjáig a Közép-Duna Völgyi Környezet és Természetvédelmi Felügyelőség mobil mérőállomást üzemeltetett a Templom tér 12. szám alatt. A teljes vizsgálat mérési eredményei alapján meghatározott átlagos szennyező anyag koncentrációk a főváros nagy forgalmú kerületeinek mért adataitól jórészt elmaradnak, de közelítenek felé.

	Budapest belváros [µ/m <sup>3</sup> ]	Budapest külváros	Budapest belváros [µ/m <sup>3</sup> ]
SO <sub>2</sub>	5,1	2,0	1,9
NO <sub>2</sub>	31,9	16,7	21,8
CO	511,6	354,2	417,5
O <sub>3</sub>	51	52,6	61,6
PM <sub>10</sub>	28,6	20,0	22,8

KÖR2. táblázat: A budaörsi átlagos légszennyezőanyag koncentrációk összehasonlítása a budapesti adatokkal  
Forrás: Budaörs Város Környezetvédelmi Állapota, 2015

A fenti táblázat adatai szerint az agglomerációban és benne Budaörsön a légszennyezettség mértéke két szennyezőanyag, a nitrogén-dioxid és a szálló por tekintetében meghaladja a határértéket, a többi szennyezőanyag szempontjából a szennyezettség ennél kisebb mértékű. A rövidtávú határérték feletti koncentrációk jellemzően a közlekedéssel terhelt területeken mérhetők.

#### I.17.4. Zaj- és rezgésterhelés

Budaörs 2007-ben készítette el és 2013-ban vizsgálta felül stratégiai zajtérképét, amelyek alapján megállapítható, hogy közúti és vasúti zaj terén sincs különösen magas (75 dB-nél magasabb) zajterhelés a településen. Ugyanakkor közúti szinten határértékeket meghaladó nagyon magas (70-75 dB) lakóépületek is érintő zaj kimutatható az alábbi területeken:

- Károly király u. (M1-M7 autópálya és Csata u. között)
- Csata u. (Károly király u. és Ady Endre utca között)
- Baross u. (Széles u. és Károly király u. között)

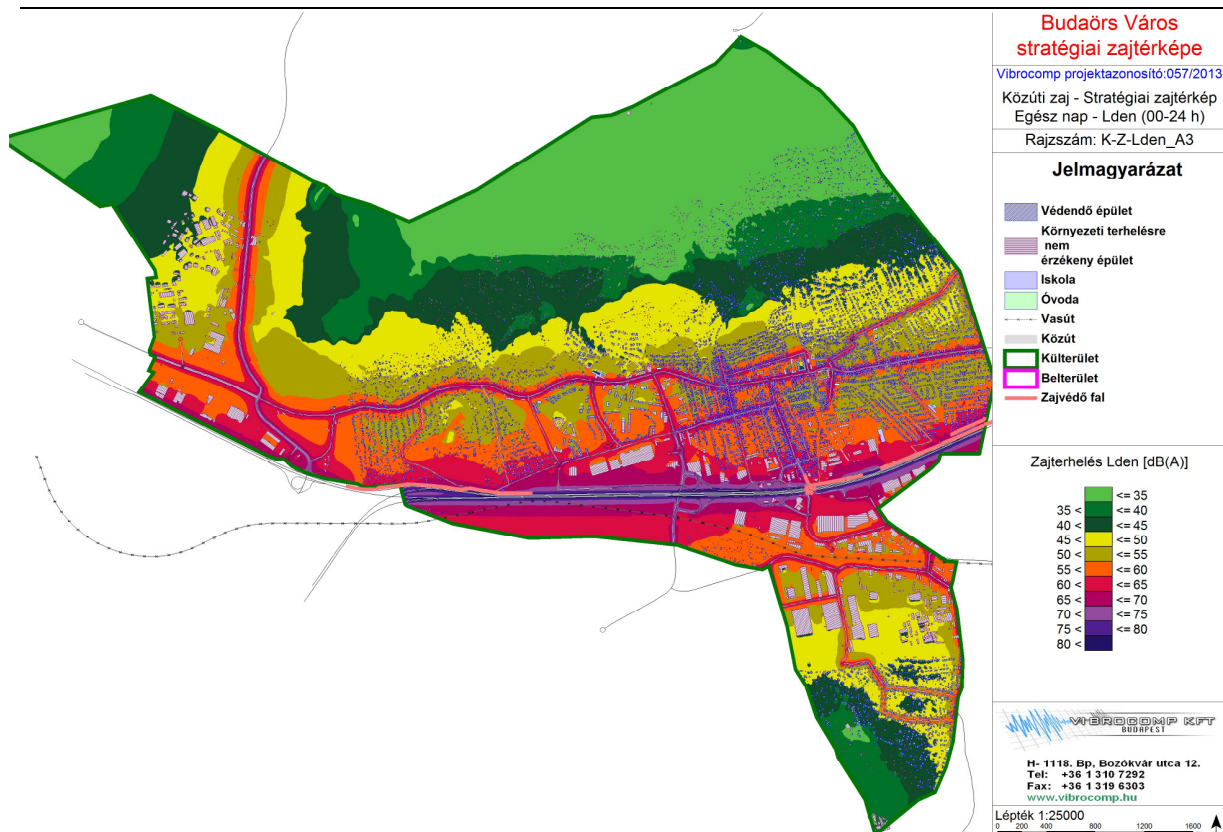
- Budapesti út (Clementis László u. és Csillag utca között)

65-70 db közötti, szintén határértéket túllépő magas zajterheléssel kell a települési lakókörnyezetben számolni az alábbi utcaszakaszok esetében:

- Budapesti út (Csillag u. és Alsóhatár u. között)
- Clementis László u. (Budapesti út és Nyár u. között)
- Templom tér
- Kossuth Lajos u.
- Károly király u. (Szabadság út és Csata u. között)
- Szabadság út
- Baross u. (Puskás Tivadar u. és Ibolya u. között)
- Bretzföld u. (Baross u. és Szabadság út között)
- Baross u. (Széles u. és Bretzföld u. között)
- Petőfi Sándor u. (Szabadság út és Baross u. között)
- Bazsalikom u.
- Kamaraerdei út
- M1-M7 autópálya mellett
- Alsóhatár u. és Aradi utca között a szélső épületeknél
- Tátika utca

A településen áthaladó vasútvonal okozta zajterhelés a kamaraerdei iparterületet, a Hosszú-dűlőn található volt zártkerti területet, valamint a Baross u., Bazsalikom u., Bazsarózsa utca menti lakóterületeket érinti. A hosszú és gyakran nagy sebességgel közlekedő szerelvények a pályák közelében időszakosan ugyan, de nagy terhelést okoznak.

Repülési zaj az autópálya menti kereskedelmi, illetve ipari területeket, az autópályától délre eső hétvégiházak üdülőterületeket – így például a Méhecske utcai üdülőterületet, valamint a budakeszi reptér terheléséből adódóan az erdőterület egy részét terheli, lakóterületeket nem érint. A repülőteret döntően nappal használják és főleg nyáron, amikor a repülési műveletek száma meghaladja naponta az 50-et. A közeli lakóterületeken mért zajterhelés a nappali órákban 48 dB, mely a határértéken belül van, de a zajszint-csúcsok 5-10 dB-el is meghaladhatják az előbbi értéket.



KÖR3. ábra: Budaörs Stratégiai Zajtérképe

Forrás: Vibrocomp, 2013

A települést érintő autópályák közös szakaszát jelentős forgalom terheli, csúcsidőszakban és hétvégén a sávok telítettek, ez komoly zajterheléshez vezet az autópályákat övező területeken. Az útpálya közvetlen közelében a terhelés meghaladja a küszöbértéket, és az autópályától távolodva fokozatosan csökken

### I.17.5. Sugárzás védelem

Az emberi sugárzással járó technológiák (mobil átjátszók, nagyfeszültségű vezetékek, vezeték nélküli internet, orvosi radiológiai eszközök, lézerek, rádióhullámok, stb.) miatt az ember ma már az egyre terhelőbb környezeti hatások mellett egy növekvő „elektromágneses ködben” éli életét. Tudjuk és tapasztaljuk, hogy láthatatlan, de valóságos sugárzások és erőhatások özöne hat ránk éjjel és nappal. Környezetünket a sugárzások területén alapvetően természetes sugárzási viszonyok, valamint egyre növekvő mértékben az emberiség által keltett mesterséges sugárzások alkotják, melyek hatásukat tekintve vagy nem ionizáló, vagy ionizáló hatásúak lehetnek. Az elektroszmog egy gyűjtő fogalom, mely vonatkozik mindazon nem radioaktív mesterséges sugárzásokra, elektromágneses terekre, egymással kölcsönhatásban álló elektromos és mágneses felületekre, ezek által gerjesztett elektromos és mágneses télerősségekre, indukciókra, teljesítmény sűrűségekre, melyek a környezetre ártalmasak, melyek az emberi és más élő szervezetekben különböző megbetegedéseket okozhatnak, vagy azok bekövetkezésének rizikóját lényegesen megnövelhetik.

Budaörs területét e tekintetben érő sugárzások teljes egészében feltáratlanok, mérési adatokat a települési környezetvédelmi dokumentumokban nem találtunk. Rendelkezésre álló adatok hiányában azt kell előfeltételeznünk, hogy a budaörsi lakosságot a budapestihez hasonló nem ionizáló hatású sugárzások érik az országos átlaghoz képest nagyobb dózisban, tekintettel a település technológiai fejlettségére.



### I.17.6. Hulladékkezelés

A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása a város egész területén biztosított, de a lakossági hulladékudvarok kialakítása még megoldandó feladatként jelentkezik. A hulladékkezelési közszolgáltatás kötelező igénybevételét 2000. évi hulladékgazdálkodási törvény írja elő. A rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont lakások aránya 2010-ben 90% volt, s az állandó lakosok mellett az üdülők egy része is igénybe vette a szolgáltatást.

Öröndetes, hogy a hulladékgyűjtésbe bekapcsolt lakások számának növekedése ellenére a nem szelektíven gyűjtött kommunális hulladék mennyisége az utóbbi években csökkent, s ezzel csökkent a lerakóba kerülő hulladék is. A hulladék szállítását háztartásonként heti egy alkalommal, a lakótelepen hetente háromszor a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. végzi. A begyűjtött kommunális hulladék az FKF Zrt. kezelésében lévő Pusztazámori lerakóba kerül. A lerakásra kerülő hulladék mennyiségének csökkentése érdekében 2003-ban 30 db szelektív hulladékgyűjtő sziget került kiépítésre, amelyet 2015-ben felváltott a házhoz menő szelektív gyűjtési rendszer. A szelektíven gyűjtött hulladék össz mennyisége 2005 óta nem sokat változott, az így gyűjtött üveg és a PET palackok tömege nőtt, a papíré inkább csökkent. A szelektíven gyűjtött hulladékok mennyiségének jelentős változása – a jelenlegi üzemeltetési rendszer fennmaradása esetén – nem várható, a szelektíven gyűjtött hulladék nagyobb arányú növelését csak más módszerek alkalmazásával (betétdíjas rendszerrel vagy a szelektív hulladék háztól történő elszállításával) lehetne elérni.

Kedvező tendencia a begyűjtött zöld hulladék mennyiségének a növekedése. A zöld hulladék gyűjtése az ún. „zöldjárat” keretében márciustól decemberig tart. Az összegyűjtött növényi maradványok (2011-ben 1633,14 tonna) a Fővárosi Közterületfenntartó Zrt. Pusztazámori Komposztálótelepére kerülnek, ahol a teljes mennyiséget komposztálják. A város a lerakásra kerülő hulladék-mennyiség további csökkentésére mechanikai biológiai hasznosítómű létesítését tervezi.

Az illegálisan lerakott hulladék elszállítása a város egész területén folyamatos. A Domb utcánál levő lerakót teljesen felszámolták, a helyét parkosították, a vízfolyás környezete is rendezett. A hulladékszállítás kiterjesztése 2007-ben történt meg, ekkor megszűntek a kihelyezett konténeres gyűjtőhelyek és ezzel párhuzamosan az üdülőövezetben is bevezetésre került a zsákos hulladékgyűjtési rendszer. A Stefánia utcában növelték az ellenőrzést, megerősítették a közfelügyeletet. Az illegális hulladék lerakás elsősorban a külterületeken tapasztalható. A kiskertek tulajdonosai a legnagyobb kárt a tájvédelmi körzet területén az illegális szemétkerakással okozzák. A szemét gyűjtése, kezelése, elszállítása ezeken a területeken elégtelennek minősíthető. Az illegális hulladék részben lakossági eredetű, részben ipari-szolgáltató tevékenységből származik. Az előbbi általában az üdülőövezetre jellemző, az utak mentén, míg az utóbbi nagy részét inert hulladék teszi ki.

A Törökugrató, az Út-hegy és az Odvas-hegy, valamint a Kamaraerdő területén több tucat alkalmi lerakóhely található, némelyik több tonna szeméttel. Szintén kommunális hulladékkal töltik fel a Naphegyi-árkot, a Tűzhegyi-árkot és a Domb utcai árkot. Az illegálisan lerakott és felhalmozott hulladékok pontos összetétele nem ismert, leggyakrabban építési törmelék, festékes, hígító, növényvédőszeres dobozokat, akkumulátorokat, autógumikat, vegyes műanyag hulladékot tartalmaz. Ezek felszámolása állandó feladatot jelent az önkormányzat számára.

A nagyobb méretű háztartási hulladékokat lomtalanítás keretében évente egy alkalommal gyűjti össze az önkormányzat, továbbá évi négy alkalommal történik a veszélyes hulladékok begyűjtése, átvétele. Szárazelemgyűjtés az iskolákban és a nagyobb intézményekben is folyik.

A települési folyékony hulladékot a TÖRSVÍZ Kft. által Törökbálinton üzemeltetett szennyvíztisztító telepre szállítják, ahol a csatornahálózaton összegyűjtött szennyvízzel együtt történik a tisztítása.



HULLADÉK CSOP.	2003	2005	2009	2010	2011	2015
Kommunális	12620,97	16878,40	11093,52	9533,38	8997,74	9114,3
üveg	20	118,8	127,5	123,76	135,21	166,8
papír	115	328,774	334,45	278,34	231,98	317,8
szelektív PET	14	38,5	52,54	74,89	79,3	85,5
társított	n.a.	n.a.	10,04	9,99	10,87	12,7
fém	3	6,64	5,21	4,94	5,31	4,5
zöld	n.a.	n.a.	1333,88	1999,88	1633,14	1766,8
illegális	n.a.	n.a.	1484,52	1391,67	488,94	2342,6
lomtalanítás	367,99	11,9	427,07	314,76	354,0	438,4
Települési folyékony	9679	5180	3308,8	3037,1	3722,4	3722,4
Kommunális szennyvíziszap	16202	20342	24075	16875	18400	n.a.

KÖR3. táblázat: A nem veszélyes hulladékok éves mennyiségének változásai 2003-2011 között Budaörsön  
Forrás: Települési Hulladékgazdálkodási Terv a 2012-2014 időszakra

Speciális feladatot jelentő hulladéktípus az elhasznált gumibroncs. A gumihulladékok mennyisége jelentős változékonyságot mutat, (2015. évben begyűjtött hulladék mennyisége: 14,4 t) az éves átlag 12 tonna körül alakul.

### I.17.7. Vizuális környezetterhelés

A település két zónájában jelentkezik nagyon intenzíven a vizuális környezetterhelés. Az egyik zóna az autópálya-bevezető szakaszok mentén húzódik, ahol a könnyűszerkezetes bevásárlóközpontok és raktárbázisok, ipari telephelyek látványképe valamint a hatalmas mennyiségben az út menti térséget és a homlokzatokat előlő reklámfelületek teremtenek olyan „kültelki”, „indusztriális” miliőt amelyektől Budaörs lakott zónáinak lát képe és a kulisszáit alkotó Csiki-hegyek természeti vonulatai a háttérbe szorultak. A völgyben húzódó széles nyomtávú autópálya kivezető szakasz mentén felállított zajvédő falak is inkább funkcionálisak, megjelenésük minden esztétikai szempontot nélkülöz.

A másik nagyon terhelt zóna a történelmi települési magon kívüli, hegyoldalakra felkúszó lakó és lakóterületté átalakuló üdülő és kertes területek körzete, ahol egyrészt az utca képi illeszkedések, másrészt a sűrűsödés, harmadrészt pedig a környező természeti környezet, az erdős és a vízmosással tarkított területek illegális szemétszennyezése okoz vizuális konfliktust.

### I.17.8. A települési környezet és értékei

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

A hegyvidéki terület fő hálózatszervező eleme az autópályával párhuzamos futó 1. Sz. főút. Az ettől a vonaltól délre a területen a telekstruktúra viszonylag szabályos képet mutat a Törökugrató környezetének kivételével, ahol a domborzati adottságok, és a hajdani szőlő és gyümölcsös művelés miatt szabálytalanabb telekszerkezetek megfigyelhetők. A Törökugrató kopár szirtjei ebből a települési környezetből törnek elő mintegy landmarkként szervezve a városrészt. Az 1. számú főúttól északra a Csiki-dűlő, az Út-hegy és az

Odvas-hegy természeti tömbjeit kerülgetve kertvárosias lakó és üdülőterületi karakter rajzolódik ki. Az üdülőterületek telkei nadrágszíjparcellás struktúrában őrizték meg a gyümölcsös kertek nyomait.

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

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

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

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

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

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

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

A Kamarerdő Budaörs legdélebbi területe a Tétényi fennsík alatti szoknyán, északi tájolású enyhe lejtőn terül el, zömében családi házas beépítésű, de itt található a Szent István Egyetem Budai Campusának (volt Kertészeti Egyetem) törzsgyümölcsöse, amely jelentős fajtagyűjtemény, botanikai értéket képvisel. A terület legdélebbi csücske a védett Tétényi fennsík része.

### 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Budaörs egyik legjelentősebb környezeti problémája státuszából fakad: nagy átmenő és helyi forgalom jellemzi, amelynek egyenes következménye a határértéken felüli nitrogén-dioxid és szálló por terhelés. Sajnos erről a város csak közelítő és eseti mérésekkel rendelkezik, ugyanis az egyetlen levegőminőségi

mérőpont, és annak csak nitrogén-dioxidra hitelesített mérőberendezése sem az egyéb szennyezőkről nem ad tájékoztatást, sem pedig a teljes városi helyzet kirajzolására nem alkalmas.

Ugyancsak közlekedési eredetű az a vonalas zajterhelés, amely a nagy forgalmú utak mentén 70-60 dB közötti (határérték feletti) sávban van, bár ennek mérséklésére az autópálya szakaszok mentén már kiépült a megfelelő védelem.

A Frankhegyi üdülőterületeken a csatornázás hiánya nyitva hagyja a közműollót, amely a terület spontán lakóövezeti átalakulása miatt komoly felszín alatti vízminőségi problémákhoz vezethet. Ugyancsak gondot okoznak a lakóterületi hiányzó csatorna rákötések, illetve a csatornahálózat műszaki problémái, avulása. Sok új lakóterületen és az üdülőterületeken gond a csapadékvíz elvezetés megoldatlansága, illetve az illegális hulladéklerakás, amely sok esetben a vízmosások eltömődésével is jár. A településen kiterjed a nitrátérzékeny, erózió által veszélyeztetett területek nagysága, amelyek összefüggenek a közműolló nyitottságával és a felszíni vízelvezetési problémákkal, valamint a beépítések növekedésével.

Budaörs továbbra is keresett lakhelynek számít, amely miatt azonban a beépítési törekvések intenzív nyomás alatt tartják a szabályozást, növelik a mobilitási igényt és a magas ingázást, egyre több gépjármű vesz részt a forgalomban, mindez pedig a zaj és levegőminőség romlását eredményezi. A település szennyvízkezelése – bár a szennyvizek nem Budaörs területén, hanem regionális rendszerben nyernek tisztítást – veszélyezteti a Hosszúréti-patak, s ezen keresztül a talajvíz minőségét.

## I.18. KATASZTRÓFAVÉDELEM

### I.18.1. Építésföldtani korlátok

Budaörs hegyoldalban található magasabb területein a felszín alatti víz jellemzően az agyag- illetve márgaréteg felső mállott részében áramlik, így az ezekre települt rétegek csúszásra hajlamosak. A nagyobb talajnedvesség, és az építkezések során megváltozott nyomásviszonyok hatására gyakran bekövetkezik a tényleges tömegmozgás.

Budaörs városa a következő katasztrófahelyzeti veszélyforrásoknak van kitéve:

- Veszélyes anyagok tárolása közül a Törökbálint területén (Eispro Kft) található tárolt és a hűtéshez használt 12 t. ammónia a szabadba kerülése és az uralkodó széljárás hatására a budaörsi lakosságnak okozhat egészségügyi károsodást.
- Veszélyes anyagok szállítása az átmenő forgalmú közutakon. Az M1-7 autópálya Budaörs várostól nyugatra 300 m-re található, mely elsősorban a kertvárosi lakott részeket és a kereskedelmi centrumokat veszélyezteti.
- Veszélyes anyagok szállítása vasúton. A Budapest – Győr vasútvonal az autópálya déli oldalán, Budaörs és Törökbálint között halad el. Havária esetén érintett lehet benne az autópálya menti bevásárlóközponti terület és Kamaraerdő lakossága.
- Árvíz; belvíz; élővíz szennyezés. Budaörsön a Hosszúréti patak folyik keresztül, amely árvíz szempontjából a települést nem veszélyezteti. Esetleges felhőszakadás, hirtelen tavaszi hóolvadás okozhat problémát a mélyebben fekvő területeken. A terület belvíz által nem veszélyeztetett. A településen átfolyó Hosszúréti patakot szennyezhetik. A patak a Dunába folyik, egy esetleges szennyeződés halpusztulást okozhat.
- Rendkívüli időjárási körülmények, úgymint a nagymennyiségű csapadék (eső, hó), szélvihar, aszály. Felhőszakadás, hirtelen tavaszi hóolvadás okozhat problémát a mélyebben fekvő területeken. Télen a nagy mennyiségben leesett hó fennakadásokat okozhat a közúti és a vasúti közlekedésben. Szélvihar következtében tetők rongálódhatnak meg. A települést körülvevő erdők aszályos időjárás esetén

- erdő – tarló, - erdőtűzzel veszélyeztethetik a települést.
- Veszélyes hulladékok hatásai. Az üzemek által létrehozott veszélyes hulladékot egyrészt a dorogi hulladékégetőben, másrészt a Mol Dunai Finomítóban telepített hulladékégetőben semmisítik meg, közúti szállítás nem számottevő, jelentősebb veszélyforrást nem jelent. Az M1, M7-es autópályára került veszélyes anyagok az autópálya-mérnökségen kerülnek tárolásra, nagyságrendjük nem számottevő.
  - Energetikai rendszerek üzemzavarai. A lakosság hőellátását nagy részben a vezetékes gáz szolgáltatja, melyek üzemzavara az ott élő lakosság életkörülményeit befolyásolja. A kertvárosi részeken a fűtés a gázszolgáltatás mellett valósul meg. A villamos energiahálózatban, valamint az ivóvízellátásban keletkezett zavarok szintén befolyásolják a település lakóinak életkörülményeit.

A település 2012 óta rendelkezik katasztrófavédelmi tervvel, amely a fent felsorolt katasztrófahelyzetek esetén iránymutatást ad az intézkedésekhez és lehatárolja a felelősségi köröket.

### 1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

A települést magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján megállapítható, hogy Budaörs települést nagyvízi meder nem érinti, így árvízi elöntés sem fenyegeti. A település mélyebben fekvő településrészekén nagy záporok után megállhat a víz, sőt a csapadékvíz elvezető rendszer hiányossága vízelöntést is okozhat, de ez nem nevezhető árvizes veszélyeztetésnek.

#### *Árvízveszélyes területek*

A szélsőséges csapadékesemények hatására előforduló „árvízi” elöntés „villám-árvíz” a vízelvezető rendszer megfelelő kiépítésével, fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.

#### *Belvízveszélyes területek*

A belvíz-veszélyeztetettséget a felszín elérő, vagy terepszintet meghaladó talajvíz állás okoz. A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfi féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzít.

A veszélyeztetettség mértéke alapján az érintettséget négy veszélyeztetettségi kategóriába sorolták, az alig veszélyeztetett, a mérsékelten veszélyeztetett, a közepesen veszélyeztetett és az erősen veszélyeztetett kategóriákba, amelyből a területrendezési tervekben csak a közepesen és erősen veszélyeztetett területeket jelölik. Budaörs területén belvíz veszélyeztetést nem tartanak nyilván.

#### *Mély fekvésű területek*

A településen vannak mély fekvésű területrészek, amelyek a topográfiai adottságok mellett, a természet alakította mélyvonalak mentén alakultak ki, illetve a vannak mélyebben fekvő településrészek is. A település mély fekvésű területein, ha annak geológiai adottsága miatt kellő szikkasztó képességgel nem rendelkezik, vagy közel a talajvízszint a mély fekvésű területen összegyűlő csapadékvíz rövidebb hosszabb ideig megállhat. A mély fekvésű területen, ha rövidebb-hosszabb ideig megmarad a víz, az még nem minősül belvízzel veszélyeztetett területnek, mivel mély fekvésű terület megfelelő vízrendezésével a vízállásossága kezelhető.

A mély fekvésű területről a vízelvezetést a csapadékvíz elvezetés rendezésének keretében kell megoldani, hogy indokolatlanul ne alakuljon ki vízállásos terület.

A mély fekvésű területet viszont célszerű a felszíni- és csapadékvíz gyűjtésben igénybe venni. A vízelvezetés rendszerében víz visszatartásban a mély fekvésű terület szerepet tölthet be, kisebb földmunkával lehet víztározóként, záportározóként hasznosítani. Ez esetben célszerű területét vízgazdálkodási területté

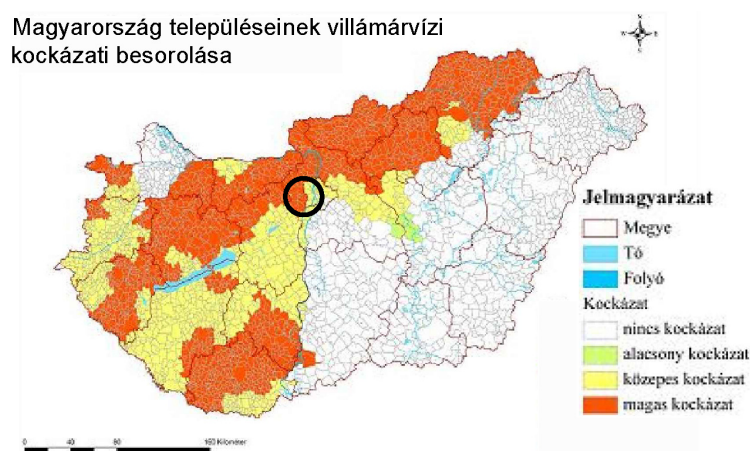


átminősíteni. A vízutánpótlásának a megoldásáról is gondoskodni kell, hogy elkerülhetők legyenek a terület környezetét terhelő káros hatások (szúnyog-tanya kialakulás) előfordulása.

### Árvíz- és belvízvédelem

A településen a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint árvízi veszélyeztetéssel terhelt területrészt nincs, így vízügyi szintű árvízvédelemre szükség nincs. Belvízzel veszélyeztetett terület sincs a településen, amely belvízvédelmi feladatokat igényelne.

Budaörsön is az előforduló vízelöntések, vízállások döntő hányada a vízelvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származik. Ezeknek az elöntéseknek a kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár elhárítása „árvízi” esemény a helyi katasztrófavédelem feladata.



KA1. ábra: Magyarország településeinek villámárvízi kockázati besorolása

Forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban  
<http://www.vedelem.hu/>

### I.18.3. Egyéb

#### *Tevékenységből adódó korlátozások*

##### **Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások**

###### 1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Vízű kutak és azok 10 m-es hidrogeológiai védőterülete
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

###### 2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízáttemelő műtárgyak
- gerinc szennyvízgyűjtő nyomóvezeték

###### 3. Csapadékvíz elvezetés

- Hosszúréti-patak település közigazgatási területén áthaladó szakasza 6-6 m-es mederkarbantartó sávjával
- Hosszúréti-patak balparti mellékvizei 3-3 m-es mederkarbantartó sávjával
- csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval
- felszíni vízrendezést szolgáló, vízvisszatartó létesítmények 6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartásával

###### 4. Energiaellátás

###### Villamosenergia

- 132 kV-os főelosztó hálózat biztonsági övezetével
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete

###### Földgázellátás

- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 4-4 m-es biztonsági övezete
- települési gázfogadó és nyomáscsökkentői

###### 5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye

## I.19. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

Budaörsön jelenleg nem folyik bányászati tevékenység. Korábban murvát bányásztak a Törökugrató hegyen és a Ló-hegyen, de ezekkel a tevékenységekkel felhagytak. A Törökugrató hegyen 1997-ben történt meg a rekultiváció, a Ló-hegyi bánya rekultivációját pedig 2009-ben végezték el. Mindkét esetben a Pilisi Parkerdő Zrt végezte a rekultivációs munkákat.

## I.20. VÁROSI KLÍMA

Budaörs klimatikus adottságai közül legjelentősebb befolyásoló tényező a város földrajzi fekvése, morfológiai adottságai és ezek klímaformáló, befolyásoló szerepe.

Az éves csapadékmennyiség átlagosan 550 mm, a napsütéses órák száma 2000, ami közel áll az országos átlaghoz.

Budaörs mikroklímája változatos.

Budaörs három nagy, egymástól tájképileg jól megkülönböztethető tájegységre osztható:

- A Budai-hegység déli peremének hegyei
- A Budaörsi-medence
- A Tétényi-fennsík (Tétényi-plató) északi pereme

A hegyvidéki területek a város klímájának alapvető meghatározó elemei a tiszta, friss levegő, ennek állandó mozgása és a helyi szélviszonyok szempontjából.

A medence tájegységének széles völgye nyugatról nyitott, így az uralkodó nyugati szél szabadon hatolhat be.

A Budaörsi-medencét délről határoló Tétényi-fennsík szubmediterrán klímával rendelkezik.

A három tájegységre jellemző klimatikus hatásokat kismértékben és időszakosan lerontják a háttérszennyezés, a közlekedési folyosók és egyes helyi pontforrások lokális légszennyező hatásai. Ezek környezetvédelmi fejlesztéssel (erdőterületek védelme, zöldfelületek telepítése), továbbá forgalomszervezési és szabályozási eszközökkel mérsékelhetők.

A településen működő gazdasági és városüzemeltetési telephelyeknek (ipari, szolgáltató üzemek, telephelyek) normál üzemmenet szerint nincs jelentős környezetszennyező, helyi klímát befolyásoló hatása, esetleges havária esetén fordulhat elő ideiglenesen a helyi légköri viszonyokat, a felszíni és felszín alatti vizeket befolyásoló, beavatkozást igénylő szituáció.

A város klímaállapota összességében kedvezőnek minősíthető. Helyi szinten különbségek állapíthatók meg a különböző ökológiai adottságú városrészek klímajellemzői között: a főúti átmenő forgalom által dominált közlekedés sávban - a sűrűbben beépített, magasabb burkolati aránnyal rendelkező és járműforgalommal erősebben terhelt és a lazábban beépített, kevésbé terhelt perifériák, valamint a hegyvidéki erdőségekkel közvetlenül határos településrészek között - ez utóbbiak javára.

A jövőben a városi mikroklíma helyi javításához az alábbi intézkedésekkel lehet hozzájárulni:

- energiahatékonysági intézkedések (lásd SEAP-ban foglalt intézkedések)
- a belterületek zöldterületi arányának növelése
- a városi területek biológiai aktivitásának növelése
- az utcák, terek és telkek további fásítása

## II. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### II.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA GYAKOROLT HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE

#### *Társadalom, humáninfrastruktúra*

Budaörs társadalmi helyzete számos az országos tendenciákhoz képest kedvező jelenségre hívja fel a figyelmet. Mindezek elsősorban az 1990 után Budapest körül kialakult szuburbanizációs folyamatok következményeinek tekinthetők.

A demográfiai és népesedési viszonyok között meghatározó a természetes szaporodás és a pozitív vándorlási egyenleg. Ennek köszönhetően a város lakónépessége változó ütemben, de folyamatosan növekszik. A helyi népesség korösszetétele fiatalos, bár az idősödés folyamata fokozatosan kibontakozó jelenség a 2000-es évek eleje óta, és az elkövetkezendő években várható a középkorú népesség nagyobb arányú elöregedése. Az iskolai végzettség kedvező szintje előnyösen hat a budaörsi lakosság munkaerő-piaci és jövedelmi helyzetére, illetve foglalkoztatottságára. Kiemelendő a városban élő felsőfokú végzettségűek magas aránya. Fontos Budaörs életében a német és egyéb nemzetiségek jelenléte. A 2008/2009-es pénzügyi és gazdasági válság elhúzódó társadalmi-gazdasági hatásai miatt az elmúlt években a városban kismértékben nőtt a munkanélküliség és az inaktivitás, míg a foglalkoztatottak aránya kismértékben csökkent. Összességében, Budaörs társadalmi helyzete járási, megyei és országos összehasonlításban is kedvezőnek tekinthető.

A települési identitástudat erősítésének célja a helyi értékek kiemelése és a hagyományőrzés, a meglévő erős lokálpatriotizmus fenntartása, élénk kulturális élet működtetése, térségi együttműködések építése, valamint aktív kapcsolat ápolása a civil szervezetekkel.

A budaörsi lakosság jó életminőségét támasztják alá a következők: lakosok országosan is kedvező társadalmi-gazdasági helyzete, életszínvonal általános magasabb szintje, előnyös lakhatási körülmények (fiatal és jó minőségű lakásállomány), kiterjedt zöldfelületek, erős helyi identitástudat, fejlett intézményhálózat és a közszolgáltatások magas színvonala.

Budaörs város intézményhálózata a stratégiai tervezés és folyamatos fejlesztések eredményeként magas színvonalú és alkalmas az önkormányzati feladatellátásból fakadó szolgáltatások biztosítására. Az egészségügyi alapellátás mellett a járóbeteg-szakellátás, valamint az egynapos és a plasztikai sebészeti ellátás is jelen van Budaörsön az Egészségügyi Központ komplex ellátást nyújtó szolgáltatásai révén. Budaörs Város Önkormányzata a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. számú törvényből kikerült minden ellátást megőrzött, és a települési támogatások tekintetében is széleskörű támogatási rendszert tart fenn. Az Önkormányzat a Szociális és a Gyermekevédelmi törvényben, valamint a vonatkozó önkormányzati rendeletekben szabályozott intézményes ellátásokat az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekevédelmi Központ (Pusztázámor, Sósút és Törökbálint számára is), az Egyesített Bölcsődei Intézmények, valamint egyházi és civil szervezetekkel kötött ellátási szerződésekkel biztosítja. Az oktatás-képzés intézményei az óvodától a középiskoláig vannak jelen a városban, de egyházi fenntartású óvoda és általános iskola is működik a városban. A városban a kulturális és közművelődési feladatellátásban fontos szerepet töltenek be az önkormányzati fenntartású közintézmények, amelyek így a települési identitástudat erősödéséhez is közvetlenül hozzájárulnak. Az esélyegyenlőség érvényesülése érdekében az országban egyedülálló módon helyi esélyegyenlőségi ombudsman működik Budaörsön 2016-tól.



## Gazdaság

A város gazdasági súlyát és szerepkörét döntően meghatározza elhelyezkedése, ezen belül az M1, M7 autópályák és az M0 körgyűrű közelsége, illetve a fővárosi agglomerációs hatás. A kimagasló gazdasági teljesítményt jól mutatja, hogy 2012-es adatok alapján, Budaörsön volt a magyarországi városok között a legmagasabb az egy főre eső helyi iparüzési adóbevétele.

A 2014 évi adatok alapján a település a helyi iparüzési adó bevételek tekintetében a 6,2 milliárd forint adóbevétele egy lakosra vetítve a régió településeinek listájában a harmadik helyet jelenti. Budaörsöt csak Törökbálint és a listát vezető Százhalombatta előzi meg.

A foglalkoztatási kapacitás 2001-hez képest 9 százalékkal esett vissza, ami azt jelenti, hogy a helyben dolgozók aránya csökkenő tendenciát mutat. Ennek oka, hogy az alacsony végzettségű munkaerőre irányuló nagy helyi kereslet a településről közvetlenül nem elégíthető ki. A település gazdaságában és életében jelenleg nem jelent kimutatható hátrányokat a foglalkoztatási kapacitás relatív alacsony szintje, azonban hosszútávon kedvezőtlen hatásokat indíthat be – elsősorban a települési identitással összefüggő területen – a negatív tendencia fennmaradása. A helyben élő lakosság helyi foglalkoztatásának elősegítése révén a tendencia megfordítható.

Budaörsöt kiemelten kezelik azok a kereskedelmi vállalatok, amelyek jelentős logisztikai kapacitásokat igényelnek. Bár a „szállítás, raktározás” nemzetgazdasági ágazatban látszólag átlagos arányt mutat a település, fontos megemlíteni, hogy a logisztika, mint tevékenység és nem, mint szolgáltatás meghatározza a település gazdasági működését és egyben a továbbfejlődési lehetőségeit, irányait is. Már jelenleg is túlkereslet figyelhető meg a településen logisztikus és gépkezelői szakemberek tekintetében, amely keresletre megfelelő szakiskolai kapacitások településre vonzásával reagálhat az önkormányzat.

A hagyományos ipar és a kereskedelem olyan bázisokat épített ki, amelyek tovább bővíthetők, erre a potenciális befektetők oldaláról van is igény.

Budaörs kiváló közlekedési elhelyezkedését és magasan iskolázott humán erőforrás kapacitását, valamint egyéb kedvező adottságait figyelembe véve a feldolgozóipar, ezen belül a vegyipar, gyógyszeripar jelentős fejlődési potenciállal bír; a jelentős kutató-fejlesztő tevékenységet megvalósító cégek részarányának növelése fejlődési irány lehet. Csakúgy, mint az „információ, kommunikáció” ágazat, amely jelenleg is kimagasló részarányt képvisel a település ágazati struktúrájában.

A kreatív gazdasághoz sorolható ágazatokban foglalkoztatottak száma és a kreatív gazdaság vállalati mutatói alapján a település jó adottságokkal rendelkezik, az egyetemi városokat követő adatokkal jellemezhető. Hosszú távon ez adhatja a település – elsősorban iparra, kereskedelemre és postai szolgáltatásokra épülő – gazdasági diverzifikációjának egyik irányát. Fejlesztéséhez azonban az önkormányzat közvetett eszközökkel tud hozzájárulni; a minőségi szolgáltatások biztosítása, azok működésének illetve megtelepedésének segítése, a kutatói és képzési bázisok megerősítése, illetve a nyitottság és az újításokat ösztönző környezet fenntartása révén.

A fejlesztési ingatlanok tekintetében jellemző a keresleti nyomás, annak ellenére, hogy a településen egyre kevesebb a fejlesztésekbe bevonható, értékesíthető szabad terület és ebből adódóan folyamatosan drágulnak a fejlesztési ingatlan árak.

A közúti áruszállítást érintő elektronikus útdíj fizetési rendszer bevezetése a korábbi éveknél is fontosabb telephely választási szemponttá tette Magyarországon a kedvező közúti megközelíthetőséget. Ebből adódóan megfigyelhető, hogy a befektetők számításai alapján a budaörsi fejlesztési ingatlan árak relatív magas szintje mellett is kedvezőbb megtérüléssel valósíthatók meg a budaörsi beruházások, mint a jóval alacsonyabb ingatlanvásárlási költséget kínáló, de az éves áru fuvarozási költségek szempontjából kedvezőtlenebb településeken való befektetés. A város fejlődésében továbbra is lehet számolni új betelepülő vállalatokkal, amelyek ki kívánják használni Budaörs kiemelkedő közlekedési és egyéb gazdasági adottságait.

Megállapítható, hogy a Budaörsön működő vállalatok gazdasági ereje kimagasló, amely teljesítményt az elmúlt években hozott, a nemzetközi kiskereskedelmi láncokat sújtó kormányzati intézkedések sem

rontották. Mindemellett a mikrotérségben jelenlévő (közlekedési szempontból azonos adottságokkal bíró) települések jelentős versenyhelyzetet teremtenek az új betelepülő vállalkozások megnyerésében és esetenként a már jelenlévő vállalkozások megtartásában is.

Budaörs Város Önkormányzata a kilencvenes évek óta tudatosan javítja szolgáltatásait, aktív, fejlesztő gazdaságpolitikát folytat, ezért szolgáltató és vállalkozóbarát „minta önkormányzatként” értékeli a helyi vállalkozásokat. Ennek megfelelően a város vezetése rendszeresen egyeztet a településen működő vállalkozások vezetőivel, hogy feltárják azokat a területeket, amelyeken a város és a vállalkozások kölcsönösen segíthetik egymást. Annak érdekében, hogy a település megőrizze és javítsa versenyképességét meg kell őriznie a vállalkozóbarát önkormányzat státuszát, fenn kell tartania a már megkezdett közvetlen párbeszédet a helyi vállalkozásokkal.

### *Településhálózat, épített környezet*

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

A rendszerváltás után a Budapesti nagyvállalatok megszűnésének következménye lett a nagyarányú ingázás csökkenése. A kedvező szerkezeti helyzetben lévő települések, mint pl. Budaörs is, magánhoz vonzották a fejlesztőket, dinamikusan kezdtek el fejlődni, területükön megjelentek a kevésbé terhelő ipari parkok. Ezzel a folyamattal egyidejűleg megjelentek az új lakóparkok, melyek már a városból kitelepülő tömegek igényei szerint kerültek kialakításra. Budaörs lakosságszámának növekedése viszonylag egyenletesnek mondható, a rendszerváltást követően egyre intenzívebben jelentkezik a belterület növekedésére való igény. Az ingatlanárak növekedése, a volt zártkerti és üdülőterületek felértékelődését is magával hozta, új konfliktusforrást teremtve ezzel. A lakónépesség számának növekedése szükségszerűen az intézményi és infrastruktúra-hálózat folyamatos bővítését is igényli. Az önkormányzatnak az infrastrukturális fejlesztési kihívásokon túl, a népesség növekedése hatásaként jelentkező forgalomműveléssel, környezeti terhelésekkel, az életminőség megtartásával, az identitás megőrzésével is meg kell birkóznia.

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

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

## *Táji és természeti adottságok*

Budaörs az elmúlt fél évszázad során a táji természeti adottságokra alapozott mezőgazdasági településből (amelynek szőlészeti és gyümölcsstermesztési, erdészeti hagyományai évszázadokon keresztül biztosították a megélhetést) fokozatosan vált Budapest nyugati kereskedelmi- és logisztikai kapujává, egyben a főváros magas ingázó-számú tranzit- és alvóvárosává. A Budaörsi-medence a Tétényi-fennsík és a Csiki-hegyek által közrefogott erdőkaréjjal, a budaörsi kopárokkal még jelenlegi is természetközeli keretet biztosít a város számára, ám a Hosszúréti-patak termékeny völgye teljes mértékben átalakult közlekedési folyosóvá, logisztikai és kereskedelmi-gazdasági zónává, megborítva a XX. század első feléig tapasztalható egyensúlyt ember és táj között. E megbomlott egyensúly hosszabb távon súlyos környezeti konfliktusokhoz vezethet, ezért a megmaradt természetféléleteknek és természeti környezetnek a fenntartható védelmére, hasznosítására kellene törekedni.

A természettáj jelleg a XX. század második felében szinte teljes egészében és fokozatosan visszaszorult: a szőlőterületekre még a filoxéra-vész mérte a döntő csapást, az ennek kiváltására kialakult gyümölcsstermesztői kultúra virágzása pedig a svábok kitelepítésével szakadt meg. A szántóföldi mezőgazdaságot az M1 és M7 bevezető vonzaskörzetében kialakuló kereskedelmi-logisztikai robbanás szorította ki teljesen a rendszerváltozás után. A korábbi szőlő-, gyümölcsös- és részben az erdőterületeket az üdülő és lakófunkciók vették és veszik át folyamatosan. A hatalmas fejlesztői nyomás ellenére ezt a folyamatot kordában kell tartani.

A település az ÉNy-i uralkodó szélirány szélcsatornájában viszonylag kedvező fekvésének köszönheti, hogy a hatalmas forgalmi terhelés ellenére folyamatos levegő-átszellőzése biztosított, ugyanakkor mára ez a kedvező körülmény sem tudja kompenzálni a közlekedésből származó légszennyezés jelenlétét.

A Hosszúréti-patak részvízgyűjtőit jelentő kisebb patakok és vízmosások É-D-i lefutásúak. Mivel völgyeikben a közlekedési gyűjtőhálózatnak és ezzel párhuzamosan a közművesítésnek is szerepet szántak, ezért táji- és természeti jelentőségük erősen visszaszorult, ezek mellett erősen terheltek illegális hulladéklerakással. A település domborzata meglehetősen mozgalmas, amely építésföldtani, felszíni vízelvezetési szempontból is számos problémával jár.

## *Védett tájlemek, természetvédelem*

Budaörs számos védett és védendő tájellemmel, természetvédelmi területtel rendelkezik. Az összefüggő erdőterületek legnagyobb része a Tájvédelmi Körzetbe tartozik, területük egy része fokozottan védett terület, a Tétényi-fennsík erdőfoltja pedig értékes, erdőként megőrzendő terület.

A mezőgazdasági területek közé sziklakibúvásos gypfelvek ékelődnek, amelyeket természetközeli területként célszerű védeni, megőrizni az intenzívebb hasznosítástól.

A legjelentősebb vízfolyás a Hosszúréti-patak, amelynek Budaörsi és Budakeszi mellékágai, valamint időszakos csatlakozó mellékvízmosásai vízrajzi, csapadékelvezetési, táji szempontból egyaránt megőrzendő és a nem túl jó vízminőségük miatt javítandó, rehabilitálandó területek közé sorolhatók.

Budaörs sajátos táji értékei a Budaörsi kopárok, amelyek közül a legjelentősebbek a Törökugrató, Az Út-hegy, az Odvas-hegy, a Kő-hegy és a Kálvária-domb sziklagyepi területei, karsztbokorerdői.

A Tétényi-fennsík Budaörs közigazgatási területre eső területrészei szintén védelemre érdemes természeti területek.

## *Zöldfelületi rendszer, zöldterületek*

A város egésze, ezen belül történeti beépítésű településrész különösen kevés zöldfelülettel rendelkezik, mivel létrejöttükor ez nem volt területrendezési szempont. Ezek alól kivételt képeznek a paneles beépítések zöldfelületei, ahol a szerkesztési elv és urbanisztikai koncepció kényszerítette ki az úszótelkes beépítési mód közötti nagyobb kiterjedésű zöldfelületek megjelenését: jelenleg is ezek a felületek tekinthetők Budaörs legnagyobb kiterjedésű belterületen belüli zöldfelületeinek. Az új lakóterületeken, amelyek az egykori szőlőhegyeken jöttek létre, szinte egyáltalán nincs olyan zöldfelület, amely közpark funkciójú lenne, viszont jelenleg még magas (bár csökkenő tendenciát mutat) a kertek részaránya a magántelkes beépítéseken belül.

Ugyanakkor természetvédelmi területek (kopárok) ékelődnek be a mai településszerkezetbe és a települést északi irányból erdők veszik körül. Ezek a zöldfelületek azonban sajátosságuknál fogva nem közparkok, a városmagtól távol esnek és védettségük miatt lakossági igénybevételük korlátozott. Az autópálya környezetében lévő véderdők raszterbe telepített nyárfásai közpark funkcióra az elhelyezkedésük és a növényállományuk miatt csak korlátozottan és nagy átépítések árán alkalmasak. A lakóutcák fásítása alacsony mértékű, amely a kis szabályozási szélesség és a közműhelyzet következménye.

A nagyáruházak és logisztikai zónák, hatalmas burkolt közlekedő-, rakodó- és parkoló-felületeket emésztenek fel, ezzel szemben az itt megkövetelt kompenzáló zöldfelületi borítottság, fásítás alacsony mértékű és kiegyenlítő szerepe erősen korlátozott.

## Közlekedés

### Közúti közlekedés

Budaörs Város az ország egyik legfontosabb közlekedési zónájában helyezkedik el. A település adottságaiból fakadóan mind a városon belüli, mind a környező települések (elsősorban Budapest és Budaörs) közötti közlekedés meghatározó jelentőséggel bír. A közúti közlekedés nagytérsgégi kapcsolatait a gyorsforgalmi úthálózat biztosítja. A kelet-nyugat irányú kapcsolatokat egyrészt a város területén áthaladó M1-M7 autópályák közös szakasza, és a város nyugati szélét délről határoló M1 autópálya biztosítja, ahol a város a gyorsforgalmi hálózathoz négy ponton kapcsolódik. Másrészt az 1. sz. I. rendű főút, mely a várost kelet-nyugat irányban szeli ketté. Az 1. sz. főút belsőszakasza elveszítette a klasszikus értelmű elsőrendű főúti szerepkörét, előtérbe került a városon belüli feltárás szerepköre.

Közlekedési szempontból jelentős gazdasági előnyt jelent, a város szempontjából az M1-M7 autópálya, és a vasútvonal, de tagadhatatlanul vannak hátrányos aspektusai is, okoznak problémát is. Előnyük, hogy megkönnyítik az itt élők mobilitását, potenciális befektetőket vonzanak, ugyanakkor az autópályák és a vasútvonal kettévágja a települést, így a déli és az északi városrészek között a közlekedési kapcsolatok csak korlátozottan biztosíthatók.

Fenti főúthálózati elemeken kívül, a 8102.j. Nagytétény – Budakeszi összekötő út, a 8105. j. Budapest – Törökbálint összekötő út, és a 81101.j. Budapest – Törökbálint bekötőút érinti Budaörsöt.

A várost az autópálya két erősen elkülönülő részre osztja, melyek összeköttetése csak az autópálya kapcsolatot is biztosító, túlterhelt felüljárókon át lehetséges. Szükséges újabb, elsősorban az elválasztott városrészek összekötését biztosító útkapcsolatok fejlesztése.

Jelentősebb közúti csomópontok:

Autópálya csomópontok:

- o M1-M7 autópálya – Károly király u., Sport u. körforgalmú, külön szintű csp.
- o M1-M7 autópálya – 8105.j. összekötőút külön szintű csp.
- o M1 autópálya – 8102.j. összekötő út külön szintű csp.

Körforgalmú csomópontok:

- o 1.sz. főút – Clementis László u. (Templom tér) csp.
- o 1.sz. főút – Károly király u. csp.
- o 1.sz. főút – Bretzföld u. csp.
- o 1.sz. főút – Szivárvány u. csp.
- o 1.sz. főút – nyugati ipar és kereskedelmi területi bekötő útja
- o Sport u. – Baross u. csp.
- o Sport u. – Auchan áruház útja
- o Baross u. – Őszirozsa u. csp.
- o Kinizsi u. – Agip u.
- o Kinizsi u. – Repülőtéri út csp.
- o Vasút u. – Kamaraerdei út csp.
- o Vasút u. – Seregély u. csp.
- o Seregély u. Kolozsvári u. csp.

Jelzőlámpás csomópontok:

- o 1.sz. főút – Tulipán u. csp.
- o 1.sz. főút – Aradi u. csp.
- o 1.sz. főút – Ebner György u. csp.
- o 1.sz. főút – 8102.j. összekötő út csp.
- o Baross u. – Károly király u. csp.
- o Baross u. – Petőfi S. u. csp.
- o Baross u. – Szivárvány u. csp.

### Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedés kötöttpályás hálózata a MÁV által üzemeltetett vasút vonalon bonyolódik, a közúti közösségi közlekedést a BKK és a VOLÁBUSZ autóbusz járatai biztosítják.

#### Vasúti közlekedés

Budaörs a nagytérségi vasúti közlekedés hálózatát tekintve kedvező helyzetben van. A városon keresztül halad a nemzetközi vasúthálózat részét képező 1-es számú Budapest – Hegyeshalom villamosított vasúti fővonal, biztosítva ezáltal a vasúti kapcsolatot a fővárossal, a környező országokkal, a szomszédos megyeszékhelyekkel. A vonalon ütemes menetrend szerint óránként közlekednek elővárosi személyvonatok, kétóránként indulnak a belföldi gyorsvonatok és a nemzetközi InterCity, EuroCity, EuroNight és Railjet járatok.

A város saját vasútállomással és rendező pályaudvarral rendelkezik. Budaörs vasútállomása az autópályától délre helyezkedik el, a környezetében lévő, a gyaloglási távolságon belül eső, kereskedelmi és ipari létesítmények személyforgalmát szolgálja ki. A város lakossága helyi buszjárat igénybe vételével éri csak el a vasútállomást. A települést nagymértékben érintő ingázás lebonyolításában fontos szerepe lenne az elővárosi vasútnak, ami azonban csak akkor képes maradéktalanul betölteni szerepét, ha a vasútállomás elérhetősége megfelelően biztosított a város minden területéről. Budaörsön a vasútállomás jellemzően periférikus fekvésű, emellett nem megoldott a vasútállomásnál a személygépkocsival és kerékpárral érkezők részére az őrzött parkolás.

#### Közúti közösségi közlekedés

A közúti közösségi közlekedést a BKK és a Volán autóbusz járatai biztosítják.

Budaörs autóbusz közlekedéssel való ellátottsága megfelelő, 13 autóbusz viszonylat érkezik Budaörsre, kapcsolatot biztosítva elsősorban a fővárossal, a Mórícz Zsigmond körtérrel, a Kelenföldi pályaudvarral, vagy Törökbálinttal, Budatéténnel. Budapest, Kelenföld vasútállomással 7 db Volán járat is biztosít kapcsolatot. Ezenkívül a város két útvonalán belső, ingyenes helyi járat is közlekedik, a 288, és a 289-es járatok.

A fővárost Budaörsrel és a környező településekkel összekötő buszjáratok korszerűsítése, valamint a hosszú ideje tervben lévő elővárosi gyorsvasút megvalósításának lehetősége, a 4-es metró tovább vezetése, Budaörs hosszú távú érdeke, ami egy nagyobb léptékű, nagyobb távú közlekedésfejlesztési, területrendezési feladat része.

#### Kerékpáros közlekedés

A városhoz jellemző az átmenő forgalmú kerékpáros forgalom igénye, mely egyrészt K-Ny irányú, Budapest felől Budakeszi irányába, másrészt dél felé a Hosszúréti-patak völgyében Törökbálint, Biatorbágy felé jelentkezik. Budaörsön a kiépített kerékpáros infrastruktúra jelenlegi hossza 11 km.

Kelet-nyugat irányban az 1. sz. főút mentén, a városhatártól az Alsóhatár utcái, majd az 1-es úttal vele párhuzamos utcákban, ill. a lakótelep területén épült ki kerékpáros nyomvonal, jellemzően elválasztott rendszerű gyalog és kerékpárútként vagy önálló kerékpárútként kialakítva.

A 7.A jelű Délnyugat-magyarországi kerékpárút, mint országos jelentőségű törzshálózati elem érinti Budaörsöt. Útvonala az 1. sz. főút nyomvonalán van kijelölve, a kerékpárút a meglévő beépítettség miatt egyes szakaszokon, várhatóan, csak a jelenlegi főút burkolatán jelölhető ki.

Térségi jelentőségű kerékpáros útvonalként az Érd – Törökbálint – Budaörs kerékpárút tervezett a 8102. j. út nyomvonala mentén, ill. a 8102.j. út mellett a Budaörs-Budakeszi között vezető kerékpárút.



### **Gyalogos közlekedés**

A városban jellemzően kiépültek a járdaburkolatok, ha nem is mindenütt kétoldali, és sok esetben nem szabványos szélességgel, ezzel együtt a kiépítettség megfelelő, a burkolatok minősége kielégítő.

A városközponton keresztül haladó 1. sz. főúton a gyalogos közlekedést gyalogátkelőhelyek segítik, középzigettel kialakítva a gyalogosok biztonsága érdekében.

### **Parkolás**

A városban jelenleg több mint 3000 parkoló férőhely áll rendelkezésre, közterületen, díj fizetési kötelezettség nélkül. Az 1. sz. főút mentén végig párhuzamos parkolók épültek az út két oldalán, ill. az út melletti szervíz utakon ferde beállású parkolóhelyek lettek kijelölve.

A belvárosban a Templom tér környékén, a Szabadság úton, a Budapesti úton és a főútról nyíló keresztutcákban korlátozott idejű parkolás került bevezetésre. A korlátozott idejű parkolás ingyenes, de 8 és 12 óra között, az érintett területen legfeljebb két órán keresztül lehet egybefüggően várakozni. A parkoló gépkocsikon időmérő tárcsát kell elhelyezni ennek igazolására (a parkolási rendeletet a 3. sz. melléklet tartalmazza).

A családi házas övezetben a parkolás telken belül oldandó meg, problémát a rehabilitációs területek és a főutca beépülése jelenthet, melyhez kapcsolódva az egyes épületek pincés szintjein teremgarázsok építésére lenne szükség. A Templom tér és környékén jelentkező parkolási problémák enyhítésére a hatályos szabályozási terv teremgarázs biztosítására jelöl ki területet, melynek megvalósítása a költségvetés függvénye.

A kereskedelmi létesítményeknél, a bevásárló központoknál a megfelelő számú parkoló férőhely biztosítva van. Az újonnan tervezett zöldmezős beruházások esetén azt kell elérni, hogy ne óriás aszfalt felületek épüljenek ki, hanem törekedni kell a gépkocsik szintalatti, vagy tetőn való elhelyezésére, a nagyobb zöldfelületek biztosítása érdekében.

### **Légi közlekedés**

Budaörs közelében található a térségi jelentőségű, budaörsi repülőtér, mely ugyan a XI. kerület területén fekszik, de közvetlenül Budaörs határában, valamint a Csepeli Repülőklub által üzemeltet Budakeszi sportrepülőtér, mely Budakeszi önkormányzatának tulajdonában van.

Az országos jelentőségű, Budapest Liszt Ferenc Repülőtér, az M0 autópályán közel fél óra alatt elérhető.

### **A közlekedési helyzet problémái**

A közúti közlekedés nagytérségi kapcsolatait, valamint a Fővárossal való összeköttetést az M1-M7 autópálya biztosítja. Közlekedési szempontból ez nagy előnyt jelent, de ugyanakkor, az autópálya bevezető szakasza okozza a legnagyobb forgalmi és környezetterhelési problémát is. A gyorsforgalmi út jelenléte megkönnyíti az itt élők mobilitását, potenciális befektetőket vonz, ugyanakkor a déli és az északi városrészek között a közlekedési kapcsolatok csak korlátozottan biztosíthatók.

Budaörs hegyvidéki jellegű településrészein a lakóutcák hálózatára jellemző, hogy az utcahálózata nem tudja követni az elvárt igények fejlődési ütemét. A kiépülés kezdetén nem fordítottak kellő figyelmet a megfelelő útszélességek kiszabályozására, ma pedig már csak jelentős pénzeszközökkel lehet megvalósítani az elvárt utca szélességeket. A kialakult utca szerkezet a nagy kiterjedésű hegyoldal kapcsolatát a városközponttal néhány felvezető útra korlátozza. A meglévő kerítések, támfalak sok helyen eltérnek a jogi telekhatártól. Közlekedési szempontból problémás terület a Frankhegy területe, ahol a szőlő és gyümölcsös területek 1978-ban belterületi üdülőterületbe lettek átsorolva, megőrizve a rendezetlen közterületi adottságokat. A közterületek nagyon szűkek, az úthálózat kiépítetlen, a 3,0m széles vízmosásokat használják.

A közösségi közlekedés kötőtpályás hálózata a MÁV által üzemeltetett vasút vonalon bonyolódik, a közúti közösségi közlekedést a BKK és a VOLÁBUSZ autóbusz járatai biztosítják. Budaörs saját vasútállomással és rendező pályaudvarral rendelkezik. A vasútállomás az autópályától délre helyezkedik el, a környezetében lévő, kereskedelmi és ipari létesítmények személyforgalmát szolgálja ki. A város lakossága helyi buszjárat

igénybe vételével éri csak el a vasútállomást. A vasútállomás jellemzően periférikus fekvésű, emellett nem megoldott a személygépkocsival és kerékpárral érkezők részére az őrzött parkolás sem.

A családi házas övezetben a parkolás telken belül oldandó meg, problémát a rehabilitációs területek és a főutca beépülése jelent, melyhez kapcsolódva az egyes épületek pinceszintjein teremgarázsok építése szükséges.

### *Közművek és elektronikus hírközlés*

A helyzetfeltárás készítésekor elemzésre került, hogy a rendelkezésre álló közműellátás és elektronikus hírközlés milyen szinten biztosítja Budaörsön élők komfortját, a gazdasági életének fenntarthatóságát és hogy védi a város környezeti állapotát. Mivel a városban élők életkörülményeit, a város környezeti állapotát és a gazdasági életének fenntarthatóságát a közmű-infrastruktúra kiépítettsége alapvetően befolyásolja.

A komfortos életvitel alapfeltétele a kedvező közmű-ellátottság, amelyhez a vezetékes közüzemű közművek rendelkezésre állása szükséges. Budaörsön kedvező kiépítettséggel rendelkezésre állnak a kiépített közműhálózatok. A kiépített hálózati rendszerein keresztül közel településszintű ellátásra kiépített a villamosenergia ellátás, vezetékes vízellátás, a szennyvízelvezetés és a termikus energiaellátásra a földgázellátás közvetlen ellátást nyújtva, vagy a távhőszolgáltatással közvetve, valamint az igényeket kielégítő elektronikus hírközlési szolgáltatás.

A városban élők 84,3 %-a a teljes közműellátás komfortját igénybevevő, összkomfortos, komfortos életkörülmények között él. 5,5 %-a számára a közcsonnás szennyvízelvezetés biztosítása hiányzik a teljes közműellátásához, így csak részleges közműellátás lehetőségével él. A lakásállomány 10,2 %-ában hiányos a közműellátás, amely azt jelenti, hogy közel 3000 ember olyan lakásban él, ahol a közüzemű vezetékes ivóvíz ellátás nem áll rendelkezésre.

Ki kell emelni Budaörsön a volt zártkertes területeket, ezek közül is leghangsúlyosabban a Frankhegy területét, amelynek a kiskertes időszakban kialakított és azóta alig változtatható feltáró úthálózata komoly korlátja a terület közművesítési lehetőségének megoldásában, miközben a terület használati funkcióváltása megállíthatatlanul zajlik. Egyre több volt zártkerti ingatlanban laknak életvitel szerűen. A közüzemű vízellátásban nem részesülők döntő hányada is ezeken a területeken él.

Az országos vízminőség védelmi övezetek is jellemzően ezeket a volt zártkertes területeket érintik döntően, ahol a szennyvízelvezetés közcsonnás megoldása is kiemelt igény lenne.

A kedvező közműellátottság rendelkezésre állása bár a lakosság döntő hányadának igényesebb közmű infrastruktúra ellátását szolgálja, egyben hozzájárul a város környezeti állapotának a védelméhez is. A város területét a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti vizek szempontjából kiemelten érzékeny vízminőség védelmi területen fekvő települések közé sorolta, továbbá érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete. Ezek a felszín alatti vízbázis védelmet szolgáló korlátozó adottságok a szennyvízelvezetésére szigorú elvárásokat terhelnek.

Az összkomfortos, illetve komfortos termikus energiaellátást biztosító vezetékes távhőellátottság (a lakásállomány 21,8 %-a), és földgázellátottság (a lakásállomány 65,3 %-a) rendelkezésre állása, a város környezeti állapotának alakításában, a levegő tisztaságának biztosításában nagyon fontos szerepet tölt be. A nagyon kedvező (87,1 %) termikus (fűtés és használati melegvíztermelés) energiaellátásra hasznosított vezetékes energiahordozó kiépítettség lehetővé tette, hogy a régebbi beépítésű területeken is a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag kiváltását meg lehessen oldani.

Meg kell azonban említeni, hogy az utóbbi években a közel stagnáló távhőfogyasztók mellett, a gázfogyasztó háztartások éves átlagos gázfogyasztása drasztikusan csökkent (az elmúlt 8 év alatt 30 %-ot meghaladóan) ami részben magyarázható egyszerű takarékossgal, illetve korszerűsítéssel (fűtés-korszerűsítéssel, szigetelés-javítással, megújuló energiahordozó alkalmazásával), de magyarázható a családok gazdasági nehézségeinek növekedésével. A gazdasági nehézségek hatására egyre többen használnak újra hagyományos nem vezetékes energiahordozót is, ahol a műszaki feltételek biztosítottak egymás mellett használnak földgázt és hagyományos nem vezetékes energiahordozót, kandallók, cserépkályhák alkalmazásával a cirko-tüzelés, vagy konvektoros hőellátás mellett. A nem vezetékes energiahordozók alkalmazásának növekedése kedvezőtlen légköri viszonyoknál rontják a környezeti állapotokat.

Vizsgálva a háztartások villamosenergia fogyasztási adatait is, azok az utóbbi években bár a földgázfogyasztás csökkenéséhez képest lényegesen kisebb mértékben, de az elmúlt öt évben a villamosenergia fogyasztás is 5,2 %-kal csökkent, miközben a klímaberendezések használatának terjedése a fogyasztás mértékének növekedését indokolta volna. A csökkenés ugyan részben magyarázható lehetne takarékossgal, de meghatározóan a megújuló energiahordozók villamosenergia termelési célú hasznosításának jelentős növekedésével, de ez utóbbit a helyszíni bejárások csak részben támasztották alá, így valószínűsíthető, hogy a csökkenés a lakosság gazdasági nehézségeivel magyarázható.

A helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható, hogy jelenleg a megújuló energiahordozó hasznosítás a városban is egyre növekszik, több napkollektor, napelem látható, de energiagazdálkodást, az energiasztruktúrát befolyásoló hatása még nem tapasztalható. Bár ki kell emelni az önkormányzati intézményeket érintő ez irányú megvalósított fejlesztéseket.

Budaörsön élők életkörülményeinek, a város környezeti állapotának alakításában a közművek elhelyezésének is meghatározó szerepe van. A föld feletti hálózatok egyes utcákban szinte betöltve a föld feletti tereket, egyrészt közvetlenül, a megjelenésük esztétikai hatásával rontják a település arculatát, másrészt helyfoglalásukkal korlátozzák az igényes közterület alakítását és a közterületekkel történő racionális területgazdálkodás lehetőségét, az utcafásítás gondosabb (napfényhatást csökkentő, árnyékoló hatás) kialakításának megoldását.

A régebbi beépítésű utcákban a villamosenergia elosztás és egyes helyeken az elektronikus hírközlés elosztóhálózata is oszlopokra fektetve halad, az adott területeken jelentős környezetterhelést okozva.

A felszín alatti közműelhelyezésnél sem tapasztalható, hogy törekedtek volna a takarékos elrendezésre, így a felszín alatt fektetett közművek helyfoglalása is kihat a felszín feletti terek hasznosítási lehetőségére és azt korlátozzák.

A környezeti állapotot, s ezzel az életkörülményeket alapvetően befolyásolják a felszíni vízelvezetés rendszerében előforduló hiányosságok. A város változatos topográfiai adottsága különösen indokolná a felszíni vízelvezetés igényes megoldását. Vízrendezési szempontból a legkritikusabb városrész a központi belterület felett elhelyezkedő Frankhegy, amelynek vízrendezésének megoldása a városközpont érdekében is kiemelt feladat, mivel a városközpont vízelvezető rendszerét terheli a hegyről lezúduló csapadékvíz. A város vízrendezésének legnagyobb korlátja, hogy a település befogadó hiányos.

A település a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén fekszik, amely a város topográfiai adottsága alapján több rész-vízgyűjtőre tagolódik. Az egyes rész-vízgyűjtők mélyvonalain haladó vízfolyások-árkok, amelyek a felszíni vizek továbbvezetését szolgálják, de többnyire rendezetlen medrűek, a karbantartásuk is hiányos és a karbantartáshoz szükséges parti sávok sem állnak rendelkezésre.

A rész-vízgyűjtők vízfolyásainak döntő hányada vízmosásként alakult ki. A vízmosások területét közlekedési célra, a területet feltáró útként is hasznosítják és ez a kettős használat nem konfliktus-mentes. A konfliktust fokozza az, hogy a vízmosások egyes szakaszai jelentős bevágásként jelennek meg, így az arról megközelíthető telkek terepszintje és a közlekedési felület között néhol jelentős a szintkülönbség.

A részvízgyűjtők vízfolyásai szállítják a vizeket a Budaörsi-mellékágra, illetve a Budakeszi-mellékágra, amelyek a Hosszúréti-patakba kormányozzák a vizeket. A Hosszúréti-patak szállítja a vizeket a Dunába.

Évtizedes probléma a Hosszúréti-patak befogadó képességének szűk keresztmetszete, így az utóbbi időben épített jelentősebb beruházásoknál kötelezően írták elő, ma már szinte minden beruházásnál számítani kell a víz-visszatartás megoldásának, helyi záportározók létesítésének igényével.

A város jelenleg egyik legkevésbé rendezett közmű-ága a felszíni vízelvezetés, amelynek megoldási igényét a jelentkező szélsőségesebb csapadék események zavarmentes elvezetése is erősíti.

A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölthetne be az utak-köztér látványát meghatározó közvilágítás. A lakótelepen és az újabb beépítésű gazdasági területeken, a főbb utak mentén ugyan a közvilágításra már lámpatesteket helyeztek el, de településszinten ma is jellemzőbb, hogy közvilágítás az esztétikus egyedi lámpatestek helyett, a kisfeszültségű elosztóhálózatok tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott, így arculat-alakító hatása nem érvényesülhet.

A városban úgy a vezetékes, mint a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás megfelelően kiépítetten rendelkezésre áll. A vezeték nélküli ellátottságra, a megfelelő beltéri lefedettség biztosításához a szükséges építmények elhelyezésre kerültek. A vezetékes szolgáltatás a lakótelep és az újabb beépítésű

területeken már földalatti elhelyezéssel üzemel, a régebbi beépítésű területeken jellemzően föld feletti telepítéssel építették.

### *Környezetvédelem*

Környezeti szempontból az egyik legsúlyosabb konfliktusgóc a lakóterületek és a völgy országos jelentőségű tranzitforgalma (közlekedési eredetű zaj- és légszennyezés) van, amit aktív és passzív védelmi eszközökkel egyaránt lehetséges némiképp mérsékelni (zajvédő falak, zajvédő homlokzatok, területhasználati átalakulás) de az igazi megoldást a technológiai forradalom (nagyon alacsony vagy zéró emissziós közlekedési eszközök) és az ingázás mérséklődése jelenthetik majd. Ez utóbbi abban az esetben érhető el, ha az itt lakó népesség helyben képes megtalálni mindazokat a munkahelyi, kulturális, szociális-egészségügyi szolgáltatásokat, amelyeket most a fővárosban keres.

Égetően megoldásra váró környezeti probléma a felszíni- és a felszín alatti vizek helyzete. A szennyvíztisztítás nem megfelelő hatásfokú, a felszíni csapadékvíz gyűjtés és tisztítás rendszere nem kellőképpen megoldott. Ezért a Hosszúréti-patak vize erősen szennyezett, mindez pedig a végső befogadóra, a Dunára nézve is negatív. A patak rehabilitációjára ezért az eddigieknél jóval nagyobb hangsúlyt kellene fektetni. Budaörs erősen szennyezés-érzékeny karsztos formációit a terjeszkedő beépítések veszélyeztetik, amelyek a felszín alatti vizekre nézve is kedvezőtlen folyamatokat jelentenek.

A települési hulladékkezelésben az utóbbi két évtizedben kedvező tendenciák indultak meg, ma már a zöldhulladék és a szelektív rendszerek első és második fokozatának kiépítésével az illegális lerakások száma is mérséklődik, azonban még mindig jelentős. A lakossági eredetű veszélyes hulladékokat is befogadó hulladékudvarok kiépítésével ezen talán tovább lehet majd javítani, ugyanakkor az illegális lerakások felszámolására a mostaninál nagyobb erőfeszítéseket és szigorúbb hatósági eljárásrendet lenne szükséges biztosítani, különösen a természeti területek és a vízmosások esetében.

### III. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

#### III.1.1. A folyamatok értékelése

#### III.1.2. SWOT analízis

#### SWOT TÁRSADALOM, HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Folyamatosan, de az elmúlt években mérsékelten növekvő népességszám, amely a természetes szaporodásból és a pozitív vándorlási egyenlegről adódik.</li> <li>Lakosság országosnál kedvezőbb társadalmi-gazdasági helyzete: diplomások magas aránya, nagyobb foglalkoztatottság, jobb jövedelmi körülmények.</li> <li>Teljes körű intézményi lefedettség, közszolgáltatások magas színvonala.</li> <li>Erős helyi identitástudat (hagyományőrzés, civil kezdeményezések, helyi média).</li> <li>Kiemelkedő természeti értékek és földrajzi adottságok.</li> <li>Oktatási, nevelési intézmények széles spektruma, magas színvonala.</li> <li>Egészséges életmódot, aktív életet kiszolgáló magas színvonalú sportinfrastruktúra.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Városba beköltözők egy részének rosszabb az anyagi helyzete, foglalkoztatási nehézségei vannak, amely a helyi ellátórendszer terheit növeli.</li> <li>Hosszú várakozási idő az Idősek Otthonában, ill. egyes egészségügyi szolgáltatásoknál.</li> <li>Szétaprózott kapacitással, részben elavult infrastruktúrával működő kulturális-közművelődési szolgáltatások, ezzel összefüggésben hiányzó és/vagy hiányos kulturális infrastruktúra (közösségi terek, multifunkcionális épület stb.).</li> <li>Kismértékben túltelített óvodai kapacitások.</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Helyi természeti és társadalmi-gazdasági adottságok népességvonzó és népesség-megtartó ereje.</li> <li>A magasan képzett helyi munkaerő-potenciál.</li> <li>A kreatív gazdasághoz köthető ágazatokban foglalkoztatottak magas aránya.</li> <li>Élénk kulturális és civil élet.</li> <li>A meglévő humán közszolgáltatások fejlesztési lehetőségei.</li> <li>Munkahelyi és kereskedelmi szuburbanizáció folytatódása a jövőben kedvezőleg hat a helyi ellátórendszerre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jövőbeli jelentős mértékű népesség-növekedés a helyi ellátórendszer túlterheltségéhez vezet.</li> <li>Idősödés folyamatának kibontakozása.</li> <li>A humán közszolgáltatások strukturálisan megkésve igazodnak a helyi népesség korszerkezetének változásához (idős népesség növekvő részaránya).</li> <li>2008/2009-es válság elhúzódó társadalmi-gazdasági hatásai.</li> <li>Szegregációval veszélyeztetett terület helyzetének romlása.</li> <li>Jövőben nem történik meg a sport-infrastruktúra folyamatos kapacitás és szolgáltatás-bővítése.</li> <li>Túlzott államosítási folyamat az oktatásban.</li> </ul>



## SWOT GAZDASÁG

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vállalkozóbarát "mintaönkormányzat"</li> <li>Magas iparűzési adóbevételek</li> <li>Nagyszámú helyi munkahely</li> <li>Alacsony munkanélküliség</li> <li>Az átlagosnál nagyobb arányban vannak jelen a településen a közepes- és nagyvállalatok</li> <li>Magas a működő vállalkozások száma</li> <li>Kimagaslóan versenyképes ipari és technológiai park jelenléte</li> <li>Tudásintenzív foglalkoztatási rétegződés</li> <li>Relatív fiatal épületállomány</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alacsony és csökkenő foglalkoztatási kapacitás</li> <li>Megfelelő kapacitású konferencia központ hiánya</li> <li>Információszerzési hiányosságok a helyi vállalatok irányába</li> <li>Műszaki, közgazdasági kollégium hiánya</li> <li>Munkaerő utaztatás hatékonysága javítandó (önkormányzati koordináció hiánya)</li> <li>Turisztikai infrastruktúra alacsony szintje</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiváló nemzetközi és országos elérhetőség</li> <li>Kiváló közlekedési kapcsolatok</li> <li>Budapest közelsége</li> <li>Egyes ágazatok koncentrált jelenléte (kereskedelem, ingatlan ügyek, információ és kommunikáció)</li> <li>Épületenergetikai, humán infrastruktúra és közlekedési fejlesztésekre megnyíló európai uniós források</li> <li>Vállalatok erős termelékenysége</li> <li>Vállalatok erős tőkeellátottsága</li> <li>Természeti, táji adottságok, illetve a termálvízkincs turisztikai célú hasznosíthatósága</li> <li>A konferencia és hivatásturizmus ágazat folyamatos bővülése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az értékesíthető fejlesztési területek száma csökken (növekvő ingatlanárak)</li> <li>Iparűzési adóbevételek centralizálása csökkenti az önkormányzat fejlesztési lehetőségeit</li> <li>Törökbálint és Biatorbágy erősödő versenytárai a befektetőkért folytatott versenyben</li> </ul>

## SWOT TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uralkodó szélirány útjába eső, átöblítő szélcsatorna</li> <li>• Szegélygazdag, mozgalmas táji formációk</li> <li>• Déli kitettségű, benapozott hegyoldalak</li> <li>• Kilátópontok</li> <li>• Termálkincs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elsorvadt hagyományos tájgazdálkodási formák</li> <li>• Jelentősen beépült közigazgatási terület</li> <li>• Tranzitfolyósók környezeti ártalmai</li> <li>• Kisvízfolyások környezeti állapota</li> <li>• Szűk, domborzat által befolyásolt hegyi utak</li> <li>• Földtani szempontból csúszásveszélyes területek</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Megmaradt táji- és természeti értékek védelme (pl: megmaradt törzs gyümölcsös) és turisztikai hasznosítása</li> <li>• Tájrehabilitáció</li> <li>• Szabályozási korlátok</li> <li>• Erdősítés (véderdők arányának növelése), erdőrehabilitáció (természetközeli állományok)</li> <li>• Termálra alapozott intenzívebb kertészeti kultúrák meghonosítása</li> <li>• Kamara erdei termálforrás</li> <li>• Hasznosítható szélenergia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beépítéssel Veszélyeztetett szántók, gyümölcsösök</li> <li>• Zártkertesedés a közműolló nyitásával</li> <li>• Túlzott beépülés</li> <li>• A gazdasági környezet változásával a felhagyott, barnamezős területek számának emelkedése</li> <li>• Zöldmezős beruházások rehabilitáció helyett</li> <li>• Engedély nélküli építések</li> <li>• A klímaváltozás következtében a korábban telepített fenyvesállomány kipusztulása, tűzveszély fokozódása</li> </ul>

## SWOT TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budai Tájvédelmi Körzet</li> <li>• Tétényi fennsík</li> <li>• Budaörsi kopárok</li> <li>• Sziklagyeppek</li> <li>• Településközi parkerdők</li> <li>• Természetvédelmi értékek védelmi besorolása megfelelő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony fokú természetvédelmi tudatosság a lakosság körében</li> <li>• Védett területek természeti őrzésének, kezelésének alacsony színvonal</li> <li>• Jelentős antropogén hatások</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Megmaradt táji- és természeti értékek védelme</li> <li>• Erdőterületek rekreációs célú használata</li> <li>• Zöld utak kiépítése</li> <li>• Ökoturisztikai potenciál növelése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A táji potenciált teljesen felemésztő kedvezőtlen területfejlesztési folyamatok</li> <li>• A magyar természetvédelem lehetőségeinek további szűkülése</li> <li>• Magas rehabilitációs költségek</li> </ul>

## ZÖLDFELÜLETI RENSZER

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Meglévő erdők, kopárok</li> <li>Lakótelepi zöldfelületek</li> <li>Intézményi zöldfelületek</li> <li>Kedvező zöldfelületi arány a kertvárosi, üdülőterületi zónában</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kevés településközponti zöldfelület</li> <li>Alacsony és csökkenő zöldfelületi arány</li> <li>Nagy kiterjedésű burkolt felületek alacsony aktív zöldfelületi borítottsága</li> <li>Korlátozott szabadtéri sport és rekreációs lehetőségek</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sport és rekreációs célú fejlesztések</li> <li>Parkerdő fejlesztések</li> <li>Új zöldterületek kialakítása</li> <li>Utcai fasor fejlesztések</li> <li>Kisvízfolyás rehabilitációk</li> <li>Új záportározók (vízfelületek)</li> <li>Integrált növényfalak a zajvédelem szolgálatában</li> <li>Talajkutas öntözés bevezetése</li> <li>Gazdasági és munkahelyi területek zöldítése program</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Túlzott beépítés (pl: Frankhegy)</li> <li>Kertvárosi területek intenzívebb beépítésének veszélye a zöldfelületek terhére</li> <li>Burkolt felületek arányának további növekedése</li> <li>Alacsony tervezett zöldfelületi aránnyal rendelkező fejlesztések fokozódása</li> </ul>

## KÖRNYEZETVÉDELME

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiépített környezeti és kommunális infrastruktúra</li> <li>Csökkenő hulladékmennyiség</li> <li>Település tisztasága</li> <li>Fejlett környezetgazdálkodási rendszer</li> <li>Megújuló energiaprojektek</li> <li>Lakossági energiahatékonysági program</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Csapadékvíz tisztítás és levezetés hiányosságai</li> <li>Jelentős átmenő forgalom</li> <li>Nagy közlekedési zaj</li> <li>Nagy közlekedési eredetű levegőszennyezés</li> <li>Illegális hulladéklerakások</li> <li>Frankhegy és Kamaraerdő közművesítettségének hiánya</li> <li>Csatornahálózat problémái (idegenvíz, elavulás)</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tömegközlekedés fejlesztés</li> <li>P+R parkolók</li> <li>Aktív és passzív zajvédelem</li> <li>Levegőminőség javító véderdők részarányának növelése</li> <li>Szennyvíztisztítás hatásfokának javítása</li> <li>Lakossági hulladékudvar fejlesztés</li> <li>Megújuló energiák használata (szél, termál, nap) a településüzemeltetésben az épületek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Az ingázási terhelés és az agglomerálódás fokozódása következtében a környezeti terhelés nő</li> <li>A karsztos területek felszín alatti vizeinek minőségromlása a beépítési és közlekedési infrastruktúra bővülésével</li> <li>Talajerózió</li> <li>Zártkertek infrastruktúrális és közműproblémái</li> <li>Kiterjedt nitrátérzékeny területek</li> </ul>

kibocsátásának csökkentése érdekében

- Éghajlatváltozás
- Csapadékvíz elvezetés megoldatlansága

## SWOT KÖZLEKEDÉS

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A közlekedés meghatározó jelentőséggel bír</li> <li>• A közúti-vasúti hálózat, az országos főhálózat tekintetében kiemelkedő</li> <li>• Az autópálya léte megkönnyíti az itt élők mobilitását, és potenciális befektetőket vonz</li> <li>• Az északi rész úthálózati ellátottsága megfelelő</li> <li>• A városban díjfizetési kötelezettség nélkül állnak rendelkezésre a parkolóhelyek</li> <li>• Közúti közösségi közlekedés ellátottsága megfelelő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jelentős levegőszennyezést, zajterhelést okoz a településen áthaladó autópálya</li> <li>• Az autópálya és a vasútvonal elvágó hatása</li> <li>• A déli városrész úthálózati ellátottsága gyenge</li> <li>• A vasútállomás periférikus elhelyezkedése</li> <li>• Hegyvidék úthálózatának problémája</li> <li>• 1-es sz. főút forgalma nagy, jelentősebb forgalomkorlátozással nem lehet élni</li> <li>• Kerékpártárolók hiánya</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Szervíz út meghosszabbításával, csökkenhet az 1.sz. főút forgalma</li> <li>• Az M1-M7 autópálya által elvágott település részek között, új, külön szintű kapcsolatok létesítése</li> <li>• Az elővárosi vasút fejlesztése, intermodális csomópont létesítése</li> <li>• 4-es metró vonalának meghosszabbítása</li> <li>• Országos és térségi kerékpárút hálózat fejlesztése, mely turisztikai vonzerőt jelent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakos szám növekedését a közlekedési infrastruktúra nem tudja kiszolgálni</li> <li>• A fejlesztési források szűkítése</li> <li>• A tervezett külön szintű keresztezések létesítésének elmaradásával növekszik a városrészek elszakadása</li> <li>• A4-es metró építésének időbeni elcsúszása</li> <li>• Az országos és nemzetközi forgalmat bonyolító úthálózat növekvő forgalma fokozódó környezeti terhelést okoz</li> </ul>

## SWOT KÖZMŰVEK

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>a kedvező teljes közműellátottság kiépítettsége</li> <li>közművek gerinclétesítményeiben rendelkezésre álló kapacitások</li> <li>kiépített vezetékes energiahordozóval (földgáz, távhő) megoldott termikus energiaellátás környezetvédelmi kedvező hatása</li> <li>elektronikus hírközlés kiépítettsége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a település felszíni vízevezetés szempontjából befogadó hiányos területen fekszik</li> <li>település szinten jellemző a felszíni vízelvezetés megfelelő kialakításának hiányosságai</li> <li>a befogadó hiányt kompenzáló helyi vízvizsztatartás megoldásának hiányai</li> <li>a régebbi beépítésű területeken a villamosenergia elosztó- és a vezetékes elektronikus hírközlési oszlopokra fektetett hálózatok föld feletti helyfoglalása (rendezetlen utcakép, fa-sor telepítés korlátozása)</li> <li>a villamosenergia elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott közvilágítású területek közvilágításának energetikai, mennyiségi és minőségi hiányosságai</li> <li>régebbi beépítésű területeken a kiépített vezetékes energiaellátás ellenére a szilárd tüzelőanyag hasznosítására való visszatérés</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>a gerinc közműhálózatok szabad kapacitással állnak rendelkezésre</li> <li>megújuló energiahordozók közül a napenergia rendelkezésre álló hasznosítási lehetőségének növelhetősége</li> <li>a rendelkezésre álló elektronikus hírközlési hálózatok széleskörű szolgáltatási lehetősége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>megfelelő támogatási rendszer nélkül a település átfogó felszíni vízrendezésének település szintű megoldása, vízvizsztatartást szolgáló beruházások kiépítése, szélsőséges csapadékeseményekre való felkészülés nem oldható meg</li> <li>megfelelő támogatási rendszer nélkül az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések által generált projektek, a megújuló energiahasznosítást szolgáló beruházások az elvárt megtérülés hiánya miatt nem tudnak elindulni</li> <li>megfelelő támogatás biztosítása nélkül a föld feletti hálózatok föld alá tétele nem valósítható meg</li> <li>megfelelő támogatás nélkül a klímaváltozás hatásaira való felkészülés lehetőségét (fasor-telepítés napárnyékolásra) gátolják a felszín feletti és felszín alatti közművek jelenléte és helyfoglalása</li> </ul>



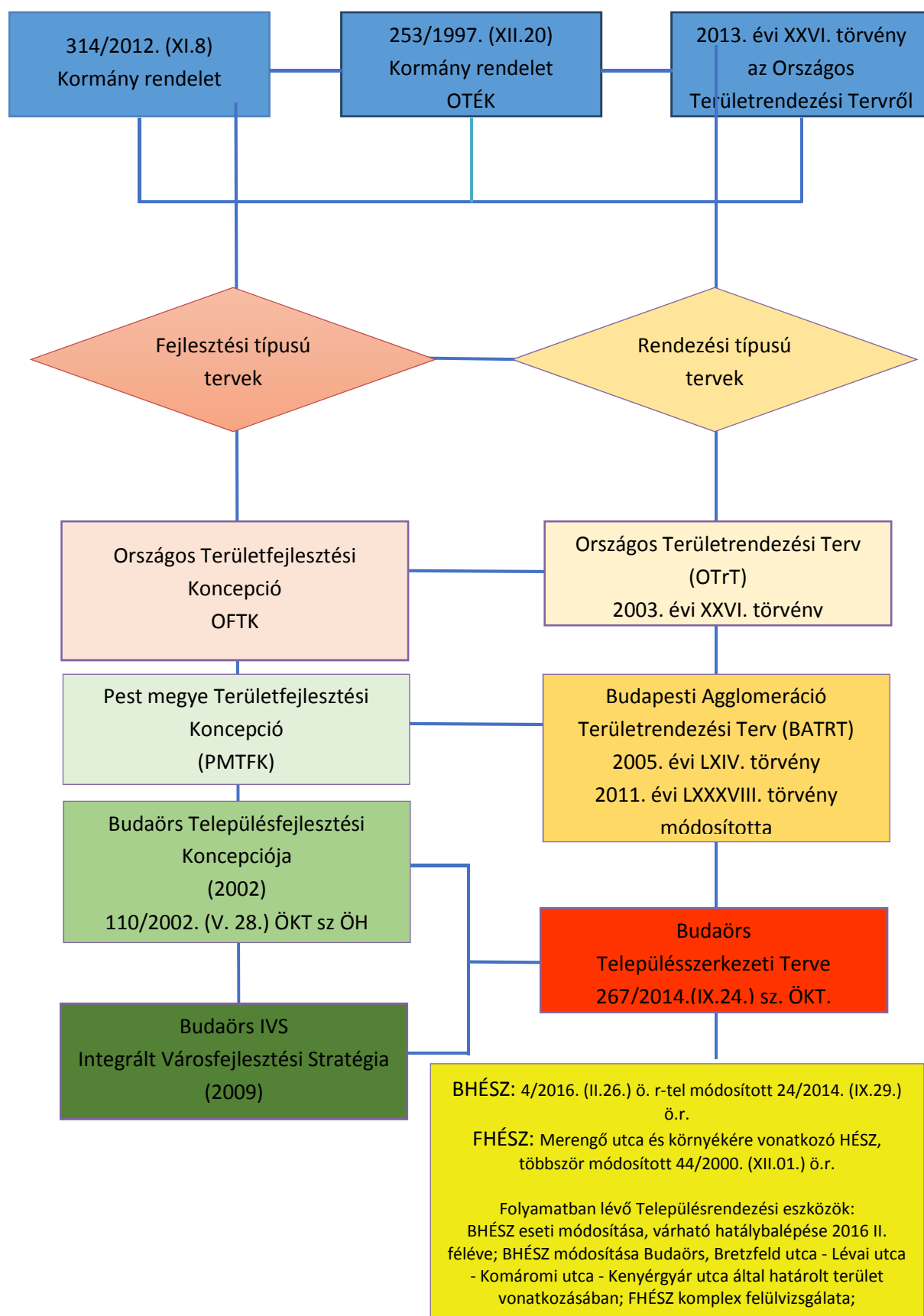
## SWOT

### TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, ÉPÍTETT KÖRNYEZET

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jelentős önkormányzati tulajdonállomány (pl.: Zichy major, régi posta épülete, „LM-magyarország” területe, Szilvás, Törökugrató, Árok utca menti rekreációs területek, intézmények stb.)</li> <li>• gondozott közterületek;</li> <li>• jól működtetett helyi értékvédelem;</li> <li>• jó minőségű lakásállomány és intézményi hálózat;</li> <li>• jelentős mennyiségben fennmaradt épített értékek (műemléki és helyi védett épületek, Ó-temető, Kőhegy védett területe);</li> <li>• potenciális gazdasági, ipari és kereskedelmi-szolgáltató és rekreációs fejlesztési területek;</li> <li>• a város építészeti arculatának, fejlődésében aktívan részt vállaló civil szervezetekkel szoros önkormányzati együttműködés;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budaörs alvóváros jellegének erősödése;</li> <li>• közösségi és kulturális terek hiánya;</li> <li>• személyi forgalommal kapcsolatos vasúti szolgáltatás nem megfelelő (állomás helye, megközelíthetősége, szolgáltatásai);</li> <li>• a település épített és természeti környezeti értékeinek turisztikai kihasználtsága alacsony;</li> <li>• a művelődési ház és a színház közös épületben található;</li> </ul>
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• a település földrajzi elhelyezkedése;</li> <li>• autópályák közelsége;</li> <li>• Budapest közelsége;</li> <li>• értékes építészeti és természeti elemek ésszerű turisztikai hasznosítása;</li> <li>• Templom tér és Zichy major városépítészeti összekapcsolása (kulturális tengely kialakítása, kulturális funkciók megerősítése)</li> <li>• a tervezett szervízút megépítésével jelentősen csökkenthető lenne a jelenlegi 1.sz. főút forgalma, így megtörténhetne a Templom téren a forgalomcsillapítás, mely következményeként kialakulhatna egy Budaörshöz illő városközpont;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nagyterjedésű zártkerti és üdülőterületi településrészek állandó lakás céljára való hasznosításának igénye, a közterületi (közterület szélesítések után út, közművek kiépítése) fejlesztések elmaradásával;</li> <li>• magasabb szintű jogszabályok folyamatos változása, melyek a jól, gondosan működtetett helyi decentralizált rendszert veszélyeztetik;</li> <li>• zöldövezet csökkenése a növekvő beépítések hatására;</li> <li>• közlekedési hálózatról adódó zaj és légszennyezettség;</li> <li>• Szabadság út jelenlegi jelentős autós forgalma;</li> <li>• kiüresedő kereskedelmi és iparterületek gyorsan avuló könnyűszerkezetes épületeket hátra hagyva;</li> <li>• a keletkező felszíni csapadékvizek befogadója a Hosszúréti-patak jelenleg nem rendelkezik már kapacitástartalékokkal, így a tervezett fejlesztéseknél késleltetetten szükséges a hálózatra terhelni a keletkezett csapadékvizeket;</li> </ul>

- A paneles épületállomány folyamatos állagromlása, viszonylag rövid élettartama
- A túlzott betelepüléssel nem tud lépést tartani az infrastruktúra;

### III.1.3. A településfejlesztés és rendezés kapcsolata



F-R. ábra: A településfejlesztés és rendezés kapcsolata

Forrás: Saját forrás

## III.2. PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP

### *Probléma térkép értelmezése:*

#### **A hegyvidéki jellegű településrészek szűk rendezetlen utcahálózata:**

Közlekedési és közműhálózat ellátottság szempontjából problémás terület, ahol a szőlős és gyümölcsös területek 1978-ban belterületi üdülőterületbe lettek átsorolva, melyek azóta is megőrizték a rendezetlen közterületi adottságokat. A közterületek nagyon szűkek, az úthálózat kiépítetlen, közlekedésre, ahol számos esetben a vízmosságok területei szolgálnak közlekedési felületként. A területen a közművek részlegesen állnak rendelkezésre.

#### **A vasútállomás periférikus fekvése, az őrzött személygépkocsi és kerékpár parkoló hiánya:**

Budaörs vasútállomása az autópályától délre helyezkedik el, a környezetében lévő, a gyaloglási távolságon belül eső kereskedelmi és ipari létesítmények személyforgalmát szolgálja ki. A Város lakossága helyi buszjárat igénybe vételével éri csak el a vasútállomást. Hiányoznak az őrzött személygépkocsi és kerékpártárolók.

#### **A Belváros és a Fő utca parkolási nehézségei, hiányzó közösségi és kulturális tér:**

A belvárosban a Templom tér környékén, a Szabadság úton, a Budapesti úton és a főútról nyíló keresztutcákban korlátozott idejű parkolási zóna lett kijelölve. A korlátozott idejű parkolás ingyenes, de 8 és 12 óra között, az érintett területen legfeljebb két órán keresztül lehet egybefüggően várakozni. A lakosság fontos problémája, a közösségi terek, fórumok hiánya. Korlátozottan állnak rendelkezésre olyan terek a környék lakosai számára, melyek alkalmasak találkozási pontként illetve alkalmanként nyilvános események, programok lebonyolítására is megfelelőek.

#### **1.számú főút megnövekedett forgalma, közúti zajkonfliktus:**

A jelenleg városközösségi funkcióknak otthont adó központ valódi fórummá tételének, legfontosabb gátja a települést kettészelő 1. számú főút. A 2015. január elsejével bevezetett megyei matrica rendszer az addig is nagy forgalmat bonyolító 1. számú főút terhelését jelentősen tovább növelte.

#### **M0 hiányzó szakasza:**

A körgyűrű hiányzó részének megépülésével a nyugat-kelet irányú közlekedés útvonala 35 kilométerrel rövidülne (ennyivel lenne rövidebb a főváros észak felől történő elkerülése), másrészt a beruházás jelentős forgalmi terhet venne le Budaörsről, valamint a körgyűrű déli szakaszáról.

#### **Vasúti zajkonfliktus:**

A településen áthaladó vasútvonal okozta zajterhelés a kamaraerdei iparterületet, a Hosszú-dűlőn található volt zártkerti területet, valamint a Baross u., Bazsalikom u., Bazsarózsa utca menti lakóterületeket érinti. A hosszú és gyakran nagy sebességgel közlekedő szerelvények a pályák közelében időszakosan ugyan, de nagy terhelést okoznak.

#### **Nyílt karszt terület szennyeződésérzékenysége:**

A felszín alatti vizek tekintetében Budaörs kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik, e besorolást elsősorban nyílt karszt területeinek köszönheti. A kiemelten érzékeny területek a város

területének jelentős részét teszik ki, de jellemzően a hegyvidéki területek érintettek. A kiemelten érzékeny területek egyben nitrátérzékenyek is.

**Az M1-M7 autópálya környezetterhelése (zaj és légszennyezés):**

A közúti közlekedés nagytérési kapcsolatait, valamint a Fővárossal való összeköttetést az M1-M7 autópálya biztosítja. Közlekedési szempontból ez nagy előnyt jelent, de ugyanakkor, az autópálya bevezető szakasza okozza a legnagyobb forgalmi és környezetterhelési problémát is. A települést érintő autópályák közös szakaszát jelentős forgalom terheli, csúcsidőszakban és hétvégén a sávok telítettek, ez komoly zajterheléshez vezet az autópályákat övező területeken. Az útpálya közvetlen közelében a terhelés meghaladja a küszöbértéket, és az autópályától távolodva fokozatosan csökken.

**Csúszásveszélyes terület:**

Budaörs hegyoldalon található magasabb területein a felszín alatti víz jellemzően az agyag- illetve márgaréteg felső mállott részében áramlik, így az ezekre települt rétegek csúszásra hajlamosak. A nagyobb talajnedvesség, és az építkezések során megváltozott nyomásviszonyok hatására gyakran bekövetkezik a tényleges tömegmozgás.

**Omlásveszélyes (alápincézett) terület:**

Geokörnyezeti szempontból a Kőhegy problémás területe a városnak szinte valamennyi kockázati tényező miatt: meredek partfalak határolják a szűk közutakat, a felszíni vízelvezetés és közművesítés a kis űrszelvények miatt problémás, ráadásul a partfalakat alápincézték, a pincék alámennek a közutaknak.

**Önkényesen funkcióváltó, közterületi fejlesztések nélkül beépülő terület:**

A volt zártkertes, szőlős és gyümölcsös területeken a használati funkcióváltás az ahhoz szükséges műszaki (pl.: közterületi fejlesztések, mint szélesítés, közmű és úthálózat kiépítése) átalakítási feltételek megteremtése nélkül zajlik, a megfelelő feltáró úthálózat és közműellátás biztosítása nélkül. A közüzemű vízellátás csak részlegesen áll rendelkezésre, a szennyvíz közcsatornával való elvezetése nincs kiépítve, hiányából adódóan jelentős a talajszennyezés, amely jelentősen veszélyezteti a felszín alatti vizek vízminőségét. Megoldatlan a felszíni vízelvezetés, vízfolyások, horhosok közlekedési területként is hasznosulnak, ezért betemetések fordulnak elő.

**Történelmi fejlődése hatásaként a várossal hiányos kapcsolatú terület:**

Budaörsszel nem szoros kapcsolatban lévő, kedvezőtlen közúti tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkező városrész.

**Rendezetlen településhatár részek:**

Budaörsszel K-i irányban határos Budapesti területeknél számos esetben a közterületek fizikai kialakítása nem egyezik meg a jogi telekhatárokkal, ez egy adott közterületi fejlesztésnél jelentős problémaként jelentkezik.

**Vízrendezést igénylő vízfolyások, árkok medrei:**

A település a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén fekszik. A település topográfiai adottsága alapján több rész-vízgyűjtőre tagolódik, amelyeknek a mélyvonalán haladó vízfolyások szállítják tovább a befogadó felé a vizeket. A központi belterületről és az ahhoz kapcsolódó vízgyűjtőről a vizeket a Budaörsi-mellékág gyűjti össze. Az ahhoz kapcsolódó részvízgyűjtők mélyvonalain haladó vízfolyások-árkok szállítják a vizeket a Budaörsi-mellékágba. A részvízgyűjtők vízfolyásai: a Kakukkhegyi-mellékág, a Tűzkőhegyi-árkok, a Frankhegyi-árkok, a Naphegyi-árkok, az Ady Endre utcai-árkok, a Kőhegyi-árkok, az Odvashegyi-árkok és a Bokros-dűlői-mellékág. Ezek a vízfolyások gyűjtik össze és szállítják a vizet a Budaörsi-mellékágba, amely keresztezve az



autópályát, a vasutat torkollik a Hosszúréti-patakba. A Hosszúréti-patak terhelése bőven meghaladja a kapacitástartalékait, így az további terhelést nem bír el, mert már jelenleg is egy csapadékosabb időszakban kiönt a medréből a budapesti szakaszon, jelentős károkat okozva.

**Közmű infrastruktúrával ellátatlan terület:**

A területen közüzemű vízellátás nem, vagy csak részlegesen áll rendelkezésre, a szennyvíz közcsonnával való elvezetése nincs kiépítve. Megoldatlan a felszíni vízvezetés, szűk utcahálózat a közlekedés biztonságát nem szolgálja. A terület beépítése előtt mindenféleképpen szükséges a közterületi fejlesztések (szélesítés után a közművek és az úthálózati elemek kiépítése) megvalósítása.

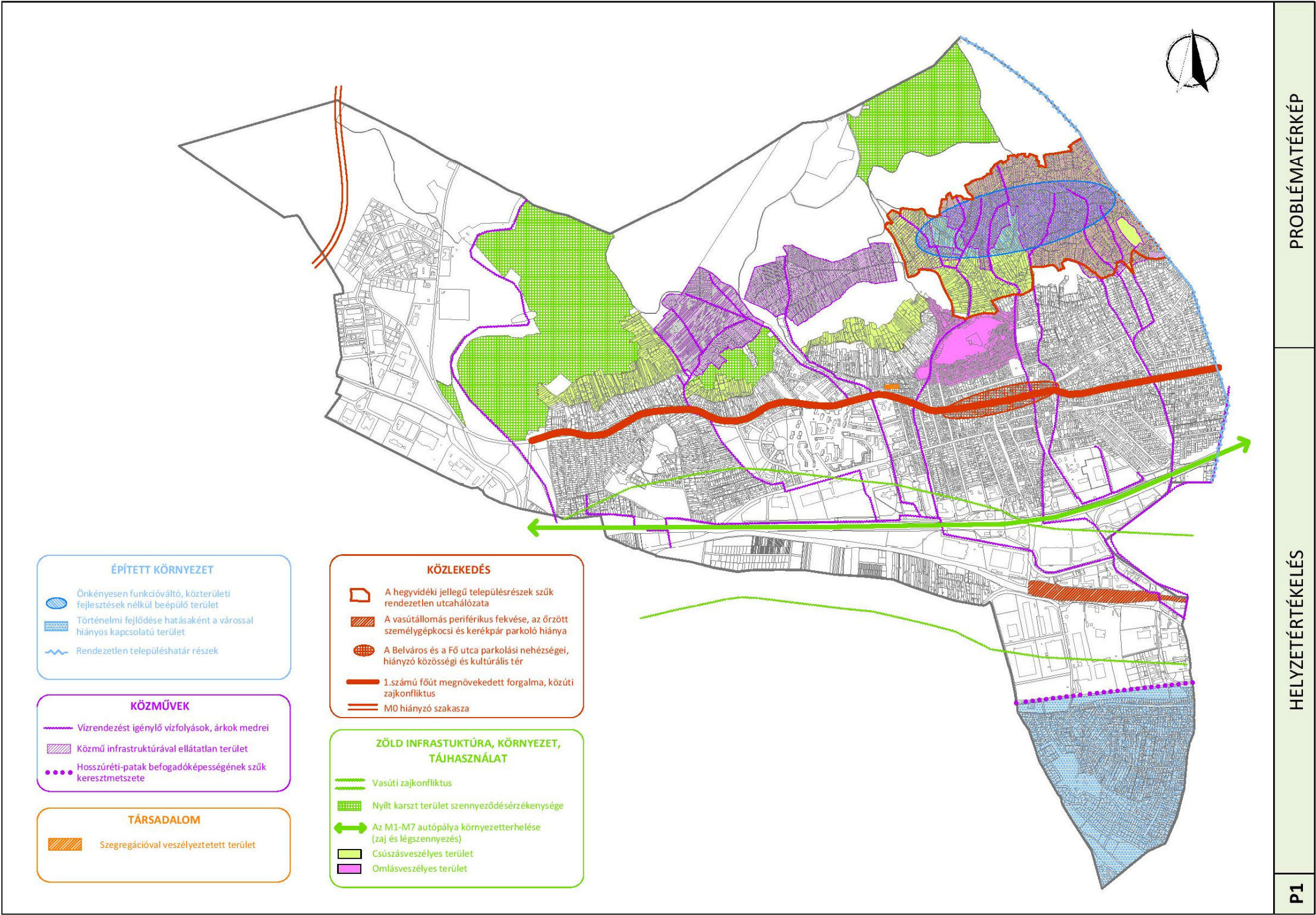
**Hosszúréti-patak befogadóképességének szűk keresztmetszete:**

A település a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjén fekszik. A település topográfiai adottsága alapján több rész-vízgyűjtőre tagolódik, amelyeknek a mélyvonalán haladó vízfolyások szállítják tovább a befogadó felé a vizeket. Probléma a Hosszúréti-patak befogadó képességének szűk keresztmetszete, így az utóbbi időkben épített jelentősebb beruházásoknál kötelezően írták elő a víz-visszatartás megoldását, helyi záportározók létesítésének igényét.

**Szegregációval veszélyeztetett terület:**

KSH szegregátumokra vonatkozó számítási módszertana és a 2011. évi népszámlálási adatok alapján egy szegregációval veszélyeztetett terület körülhatárolható Budaörsön. Ennek határai: Mátra utca – Kékes utca – Uzsoki köz – csatorna.

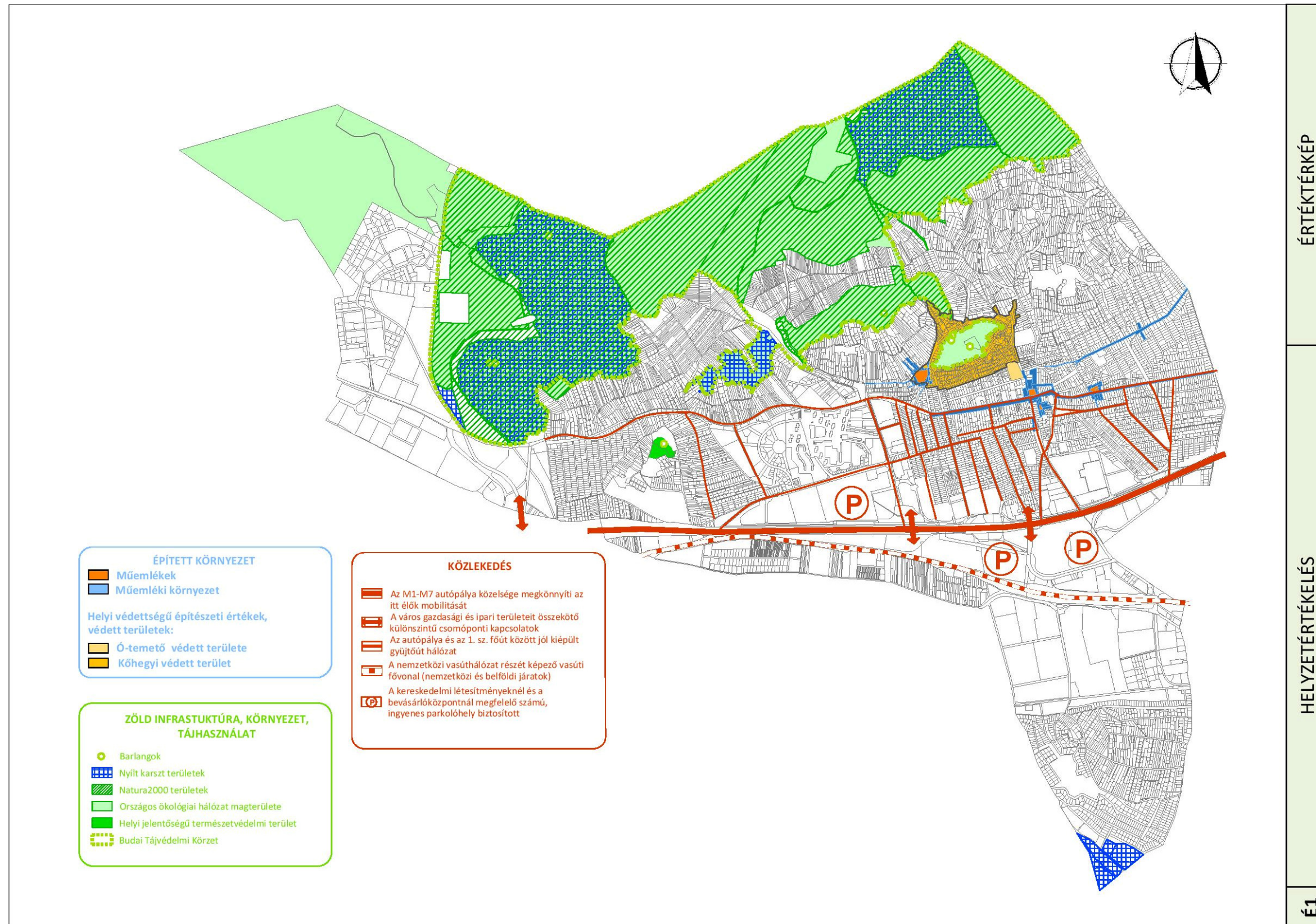
Problématérkép



P1. ábra: Probléma térkép  
Forrás: Saját szerkesztés



## ÉRTÉKTÉRKÉP



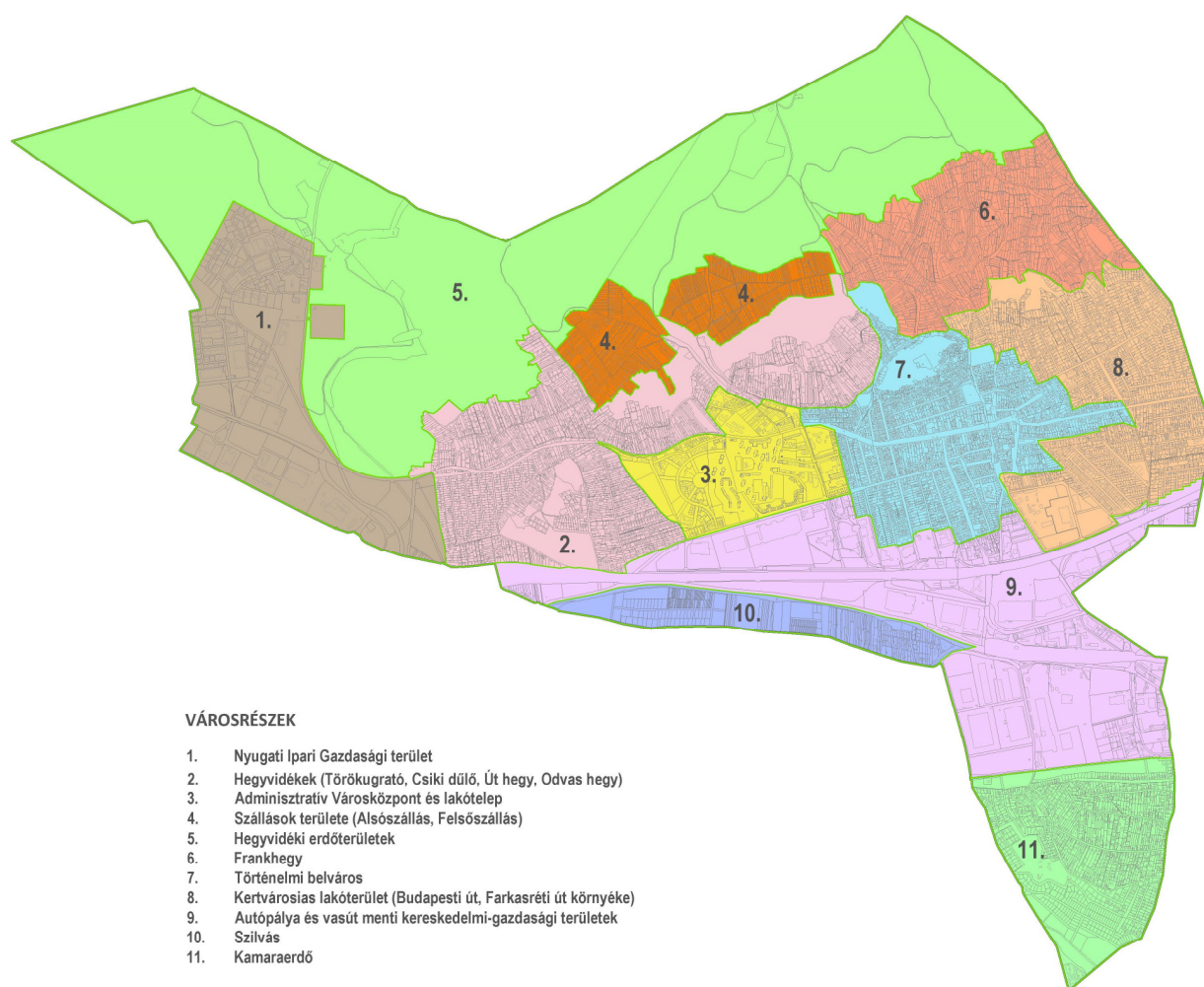
É1. ábra: Érték térkép  
Forrás: Saját szerkesztés



### III.3. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK

#### III.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

*A városrészek lehatárolása, jellemzői*



V5. ábra: Budaörs városrészei  
Forrás: Saját szerkesztés

## A város és a városrészek helyzetértékelése a KSH 2011-es népszámlálási adatainak tükrében

A városrészek általános jellemzése a I.14.5 Építmények vizsgálata fejezet, Településkarakter, helyi sajátosságok, beépítési jellemzők, magasság szintszám fejezetben olvasható.

### Demográfiai jellemzők

A város területe 23,59km<sup>2</sup>, 2011-ben a lakónépesség 26.757 fő, népsűrűsége 1224,84 fő/km<sup>2</sup>, amely az országos átlagot – 105 fő/km<sup>2</sup> – jelentős mértékben meghaladja. Budaörsön az elmúlt 15 évben mintegy 6.800 fővel nőtt a lakosság száma, 1999-ben 23.408 fő, 2014-ben 29.888 fő élt a városban. A növekedés, köszönhetően a 2008-ban bekövetkezett pénzügyi válságnak, a kedvező hitelkonstrukciók beszűkülésének, a lakásépítések jelentős visszaesésének, 2010 óta lelassult, azóta évente csak 200-300 fővel emelkedik a népességszám. Legintenzívebb időszak a 2004 és 2010 közötti volt, ebben az időszakban évről évre mintegy 500-700 fővel nőtt a város népességszáma.

A lakónépesség városrészek szerinti megoszlása egyenlőtlen képet mutat: 2011-ben a város lakosságának több mint 73%-a három városrészben, Történelmi belvárosban, Városközpont és lakótelepen, illetve a Kertvárosias lakóterületen koncentrálódott; ezeken kívül a Hegyvidékek rész és Kamaraerdő rendelkezett jelentősebb számú lakónépességgel; a fennmaradó 5 városrészben a teljes lakosság nem egészen 5%-a lakik csupán.

2001-ben a város lakónépességének 18,56%-a 4506 fő élt az Kertvárosias lakóterületben, ami 2011-re 5383 főre növekedett, ez a város 2011-es lakónépességének 20,14%. Legnagyobb lakónépességszám-növekedés a Hegyvidékek területen figyelhető meg, több mint 1600 fővel nőtt a lakók száma a 2001-es adatokhoz képest. Ezzel szemben a Történelmi belvárosban 34,7%-ról 28,53%-ra csökkent.

Mutató megnevezése		Budaörs összesen	Nyugati Ipari Gazdasági terület (Gyár utca külterület)	Hegyvidékek	Adminisztratív Városközpont és lakótelep	Szállások területe (Alsószállás-Felsőszállás külterület)	Frankhegy	Történelmi belváros	Kertvárosias lakóterület	Autópálya és vasúti mentő kereskedelmi-gazdasági területek	Szivás (Vasútsor külterület)	Kamaraerdő	Hegyvidéki erdőterület
Lakónépesség száma 2001-ben	Fő	24282	3	1804	6718	62	393	8424	4506	359	81	1923	nincs adat
	%	100	0,012	7,43	27,7	0,26	1,62	34,7	18,56	1,48	0,33	7,92	nincs adat
Lakónépesség száma 2011-ben	Fő	26757	371	3432	6661	116	613	7631	5383	114	115	2265	nincs adat
	%	100,0%	1,39	12,9	24,9	0,44	2,3	28,53	20,14	0,43	0,44	8,48	nincs adat

V3. táblázat: Településrészek lakónépessége 2001; 2011

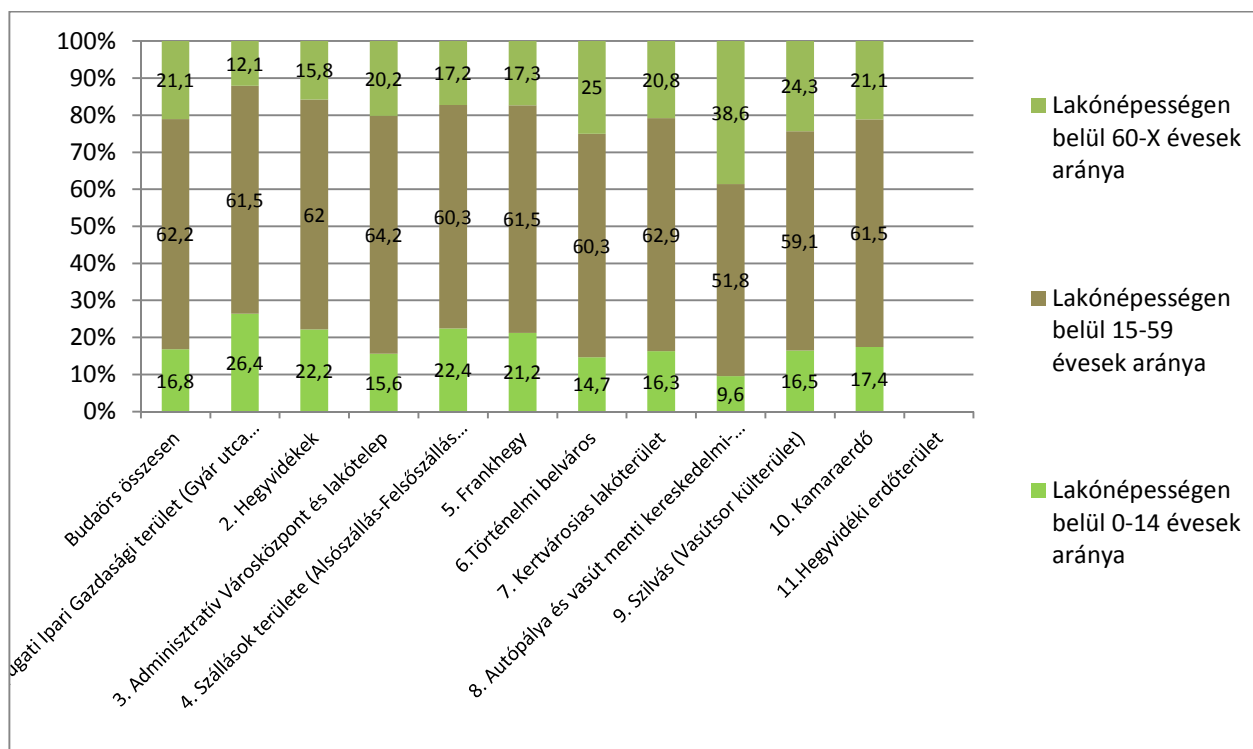
Forrás: KSH adatszolgáltatás



## Korösszetétel

Az egyes városrészek tekintetében jelentősebb különbségek nem tapasztalhatók a lakosság korösszetételében; egy kivétellel az Autópálya és vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek városrészen az átlagnál több 60 vagy afölötti lakos él, itt található meg a legkevesebb 0-14 éves fiatal; kevesebb, mint 10 %, ami jóval az városi átlag alatt van.

Legkevesebb időskorú lakos a Nyugati Ipari területen található, megközelítőleg 9% különbség van a városi átlag és a városrész átlaga között. (lásd. V6.sz. ábra)

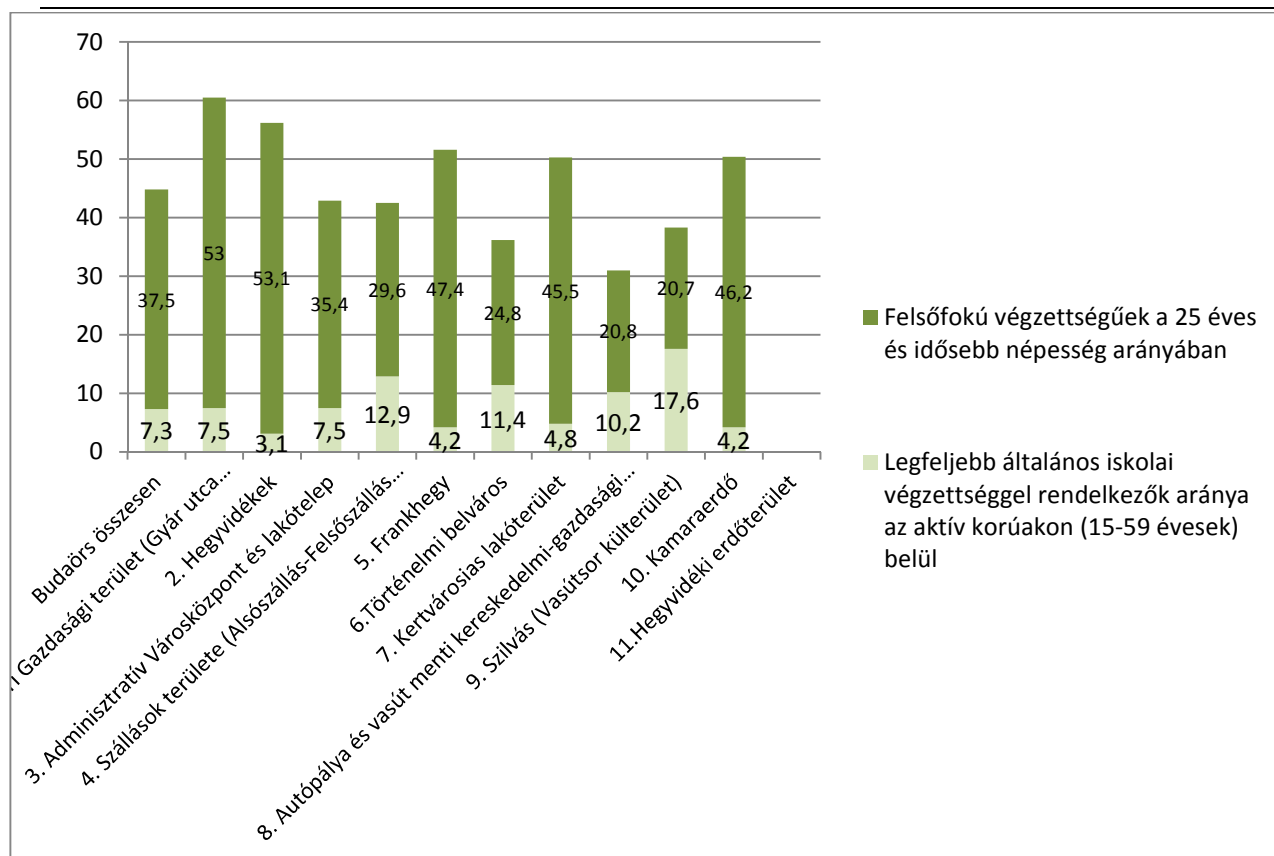


V6. ábra: Településrészek korösszetétele 2011

Forrás: KSH adatszolgáltatás

## Iskolázottság

Budaörs népességének iskolai végzettsége átlagon felül alakul az országos a Pest megyei és a Pest megyei járási székhelyek népessége iskolai végzettségéhez képest. A lakosság alacsony százaléka rendelkezik csak általános iskolai végzettséggel az aktív korúakon belül. Legkedvezőtlenebb mutatókkal rendelkező városrész ilyen tekintetben a Szilvás (Vasútsor külterület), illetve a Szállások területe és a Történelmi belváros. A felsőfokú végzettségűek aránya a 25 éves és idősebb népesség arányában a Nyugati ipar terület és a Hegyvidékek városrészben a legmagasabb, de Frankhegyen, Kertvárosban és a Kamaraerdő városrészekben is 45% felett van az arány. (lásd V7 sz. ábra).



V7. ábra: A népesség iskolai végzettség szerinti megoszlása városrészenként, 2011

Forrás: KSH adatszolgáltatás

### Foglalkoztatottsági jellemzők

A városrészek közötti társadalmi különbségek meghatározása szempontjából fontos megvizsgálni a lakosság gazdasági aktivitási arányának alakulását, valamint az egyes városrészek közötti eltéréseket.

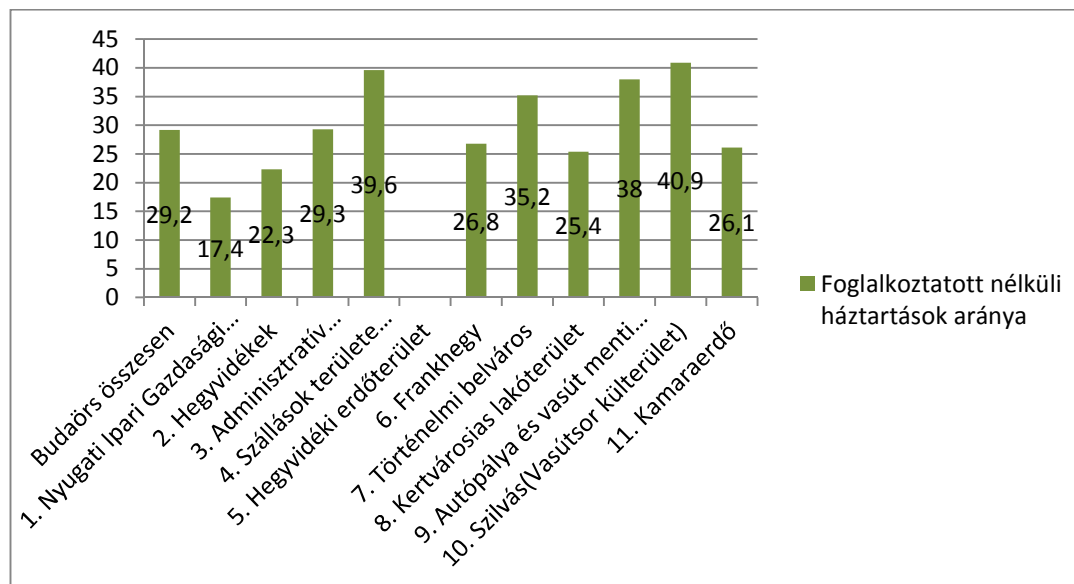
Budaörsön 15-64 évesek foglalkoztatottsági aránya a lakosság felét meghaladja, ami az országos átlag feletti (56,6%). A városrészek között jelentős eltérések tapasztalhatóak, ilyen például a Szilvás rész, ahol a lakosság 47,5%-a foglalkoztatott, és itt a legmagasabb a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya. A Nyugati ipari és gazdasági területen a foglalkoztatottak aránya több mint 70%, a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya itt a legalacsonyabb, (24 %).

Mutató megnevezése	Budaörs összesen	Nyugati Ipari Gazdasági terület (Gyár utca külterület)	Hegyvidékek	Adminisztratív Városközpont és lakótelep	Szállások területe (Alsószállás-Felsőszállás külterület)	Frankhegy	Történelmi belváros	Kertvárosias lakóterület	Autópálya és vasúti menti kereskedelmi-gazdasági területek	Szilvás (Vasútsor külterület)	Kamaraerdő
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül %	33,1	24,6	33,2	29,5	35,7	35	34,8	35,0	20,3	44,1	33,3
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül %	63,0	71,6	64,3	66,3	56,8	61,2	60,7	61,5	67,1	47,5	63,3

V4. táblázat: Településrészek lakónépessége 2001; 2011

Forrás: KSH adatszolgáltatás

A foglalkoztatott nélküli háztartások vizsgálata fontos szempont a szegény családok térbeli koncentrációjának vizsgálatakor. A legalacsonyabb foglalkoztatott nélküli háztartások arányt a Nyugati iparterületen találjuk, a városi átlagot (29,2%), a Szilvás városrész (40,9%), illetve a Szállások városrész (39,65) haladja meg jelentős mértékben. (lásd V8.sz. ábra).



V8. ábra: Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya városrészenként, 2011

Forrás: KSH adatszolgáltatás

### Lakásállomány, minőségi jellemzői

Mutató megnevezése	Budaörs összesen	Nyugati Ipari Gazdasági terület (Gyár utca külterület)	Hegyvidékek	Adminisztratív Városközpont és lakótelep	Szállások városrész (Alsószállás-Felsőszállás külterület)	Frankhegy	Történelmi belváros	Kertvárosias lakóterület	Autópálya és vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek	Szilvás (Vasútsor) külterület	Kamaraerdő
Lakásállomány (db)	10728	192	1232	3099	49	223	3193	1844	53	48	795
Lakásállomány (%)	100	1,79	11,48	28,89	0,46	2,08	29,76	17,19	0,49	0,45	7,41
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya (%)	3,0	0,5	2,3	0,6	34,7	13,0	6,0	1,1	5,7	6,3	1,6

V4. táblázat: Lakások száma és az alacsony komfortfokozatú lakások aránya városrészenként, 2011

Forrás: KSH adatszolgáltatás

A budaörsi lakásállománynak jelentős része 3 városrészre koncentrálódik: Városközpont (28,89%), Történelmi belváros (29,76%), Kertvárosias lakóterület (17,19%). A lakások komfortfokozata nem mutat jelentős eltérést a városrészek között: az alacsony komfortfokozatú lakások aránya Nyugati ipari területen és a Városközpontban a legalacsonyabb, a városi átlag felét sem éri el. Az első nagyobb eltérést Frankhegy városrész mutatja, ahol az alacsony komfortfokozatú lakások aránya 13%. A viszonylag magas arányra magyarázat lehet a városrész üdülőtérletű besorolása, mely az átsorolás előtt szőlő és gyümölcsös terület volt, az ehhez szükséges minimálisan komfortos épület állománnyal. A városrész átalakulása folyamatos, egyre több lakófunkciójú épület jelenik meg. A legmagasabb alacsony komfortfokozatú lakás arányt a Szállások városrész (külterület) területén találjuk (34,7%), mely köszönhető annak, hogy ez a városrész alapvetően hétvégi házas, kiskertes mezőgazdasági terület.

## BUDAÖRS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Mutató megnevezése	Budaörs összesen*	01. Nyugati Ipari Gazdasági terület (Gyár utca külterület)	02. Hegyvidékek	03. Adminisztratív Városközpont és lakótelep	04. Szállások területe (Alsószállás- Felsőszállás külterület)	05. Hegyvidéki erdőterület	06. Frankhegy	07. Történelmi belváros	08. Kertvárosias lakóterület	09. Autópálya és vasút menti kereskedelmi- gazdasági területek	10. Szilvás (Vasútsor külterület)	11. Kamaraerdő
Lakónépesség száma	26757	371	3432	6661	116	A kiválasztott területre nem áll rendelkezésre adat	613	7631	5383	114	115	2265
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	16,8	26,4	22,2	15,6	22,4		21,2	14,7	16,3	9,6	16,5	17,4
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	62,2	61,5	62,0	64,2	60,3		61,5	60,3	62,9	51,8	59,1	61,5
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	21,1	12,1	15,8	20,2	17,2		17,3	25,0	20,8	38,6	24,3	21,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	7,3	7,5	3,1	7,5	12,9		4,2	11,4	4,8	10,2	17,6	4,2
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	37,5	53,0	53,1	35,4	29,6		47,4	24,8	45,5	20,8	20,7	46,2
Lakásállomány (db)	10728	192	1232	3099	49		223	3193	1844	53	48	795
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	3,0	0,5	2,3	0,6	34,7		13,0	6,0	1,1	5,7	6,3	1,6
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	33,1	24,6	33,2	29,5	35,7		35,0	34,8	35,0	20,3	44,1	33,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	4,2	4,4	2,3	4,0	8,6		2,9	6,2	3,2	3,4	14,7	2,6

**BUDAÖRS** TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Mutató megnevezése	Budaörs összesen*	01. Nyugati Ipari Gazdasági terület (Gyár utca külterület)	02. Hegyvidékek	03. Adminisztratív Városközpont és lakótelep	04. Szállások területe (Alsószállás- Felsőszállás külterület)	05. Hegyvidéki erdőterület	06. Frankhegy	07. Történelmi belváros	08. Kertvárosias lakóterület	09. Autópálya és vasút menti kereskedelmi- gazdasági területek	10. Szilvás (Vasútsor külterület)	11. Kamaraerdő
Foglalkoztatottak aránya a 15- 64 éves népességen belül	63,0	71,6	64,3	66,3	56,8		61,2	60,7	61,5	67,1	47,5	63,3
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	29,2	17,4	22,3	29,3	39,6		26,8	35,2	25,4	38,0	40,9	26,1
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	26129											
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	18,6	15,6	9,9	18,1	21,7		15,8	27,7	14,1	22,4	31,6	14,4
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	51,5	48,2	52,3	47,8	56,0		52,9	52,8	52,5	52,6	62,6	53,1
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	8,4	6,3	7,1	8,0	9,8		8,3	10,9	7,0	9,3	11,6	6,1
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	4,6	3,1	3,7	3,9	7,8		6,6	6,4	4,0	3,7	7,0	3,1
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	2,6	0,7	2,0	0,5	36,2		12,3	4,9	0,9	6,7	7,0	1,5
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	5,4	18,3	3,0	2,7	34,0		11,3	10,3	1,6	2,2	16,3	2,6

A kiválasztott területre nem áll rendelkezésre adat

V5. táblázat: Városrész adatok (2011)

Forrás: KSH adatszolgáltatás



### III.3.2. Szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

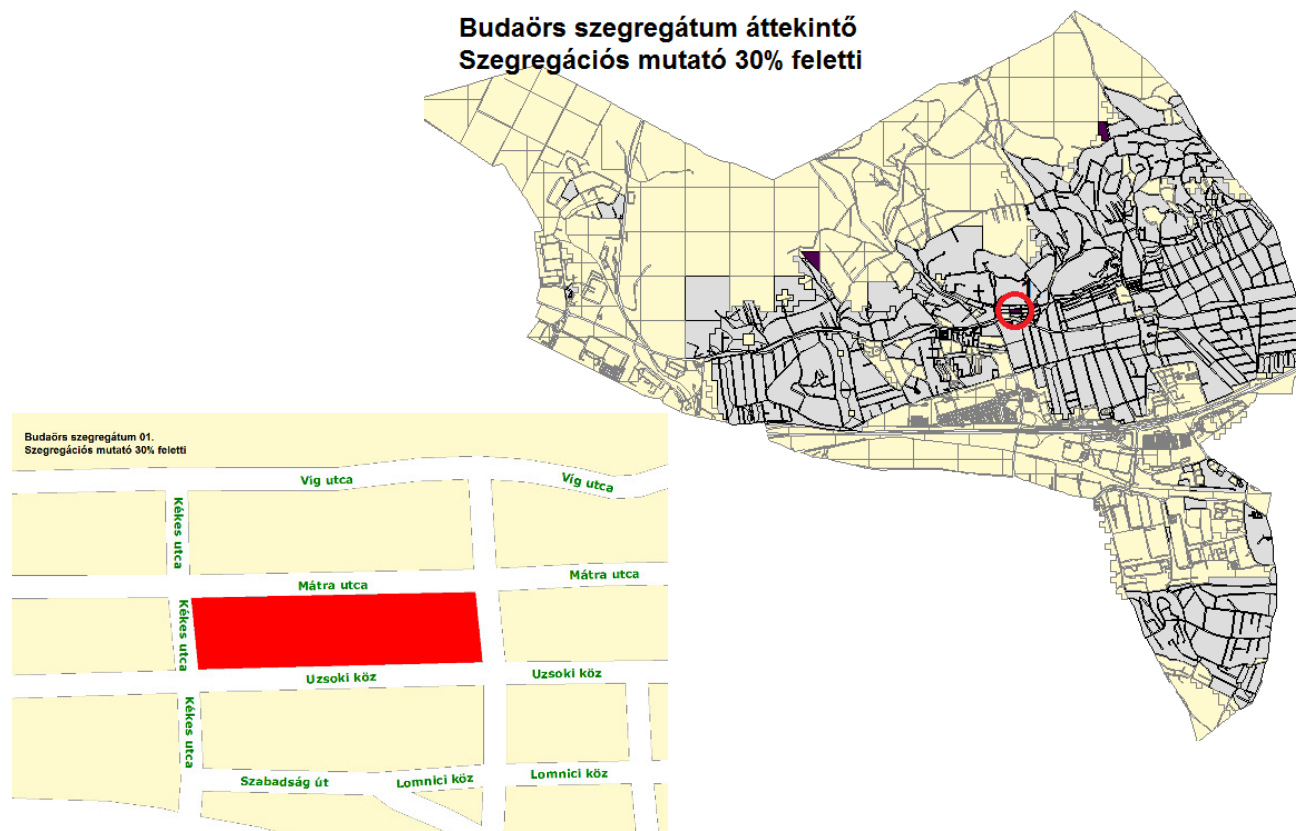
Szegregált lakóterületnek minősül, ha az egyes védett tulajdonságokkal rendelkező csoportok (főleg etnikai csoportok tagjai) egy adott településrészen belül elkülönülnek.

Szegregátumnak azon területeket nevezzük, ahol az aktív korú népességben belül a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya mindkét mutató esetében magasabb, mint 50% (szegregációs mutató). (Forrás: Városfejlesztési Kézikönyv) A KSH a két mérőszám alapján határolja le a szegregátum és veszélyeztetett területeket. A KSH módszertanában az adott településeken és az érintett területeken kiszámításra kerül a szegregációs mutató 30% és 35% feletti értéke. Míg az előbbi a veszélyeztetett területeket, addig az utóbbi a szegregátumokat jelöli.

A KSH módszertana alapján a 2011. évi népszámlálási adatokon alapulva megállapítható, hogy Budaörsön nincs szegregátum. Ez elsősorban abból adódik, hogy a város településszerkezete homogén, az eltérő jövedelmi és vagyoni helyzetű lakosok szétszórtnak helyezkednek el a településen belül. A korábbi IVS is megállapította, hogy Budaörsön a KSH 2001-es népszámlálás adatai alapján nem volt sem szegregátum, sem veszélyeztetett terület. (Forrás: Budaörs Város IVS 2009)

A KSH szegregátumokra vonatkozó számítási módszertana és a 2011. évi népszámlálási adatok alapján egy szegregációval veszélyeztetett terület körülhatárolható Budaörsön. (V6. ábra) Ennek határai: Mátra utca – Kékes utca – Uzsoki köz – csatorna. A veszélyeztetett területen a szegregációs mutató értéke 30-35% közötti, és egyáltalán nem körülhatárolható olyan terület a városban, ahol a mutató értéke 35% fölött lenne.

A veszélyeztetett terület Budaörs Adminisztratív városközpont és lakótelep városrészében található.



V6.ábra: Budaörs szegregációval veszélyeztetett terület áttekintő (2011)

Forrás: KSH adatszolgáltatás

A KSH módszertan alapján azonosított veszélyeztetett területen (lakótömb) összesen 53 fő él, amely Budaörs lakónépességének 0,2%-a. (V6. táblázat) A veszélyeztetett területen élő lakosság nagyobb része aktív korú 15-59 év közötti, de részarányuk nem éri el a 60%-ot. A fiatalok (14 év alattiak) és az idősek (60 év felettiek) részaránya közel azonos (kb. 20-22%), bár kismértékben a fiatalok aránya meghaladja az idősek arányát. A veszélyeztetett területen élő népesség iskolázottsági szintje hátrányosabb helyzetre utal: az alacsony iskolai végzettségűek aránya 43%, a felsőfokú végzettségűek aránya pedig 5%. A kedvezőtlen munkaerő-piaci helyzete következik abból, hogy az aktív korúak kétharmada rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezik, és közülük minden 2. lakosnak alacsony az iskolai végzettsége. A veszélyeztetett területen található háztartások közel felében nincs foglalkoztatott, amely hátrányos jövedelmi helyzetre utal. A foglalkoztatottak 61,5%-a alacsony presztízsű foglalkoztatási csoporthoz sorolható. A veszélyeztetett területen élő lakosság 64%-a gazdaságilag nem aktív: az aktív korúak egyharmada munkanélküli, és többségük tartósan, azaz legalább egy éve óta nem talál munkahelyet.

A veszélyeztetett területen összesen 15 db lakás/lakóingatlan található, amely a budaörsi lakásállomány 0,1%-a. Az itt található lakások 7%-a alacsony komfort fokozatú (komfort nélküli, félkomfortos, szükségülakás). Ez a városi átlag több mint a kétszerese. Az egyszobás lakások aránya 21%, amely pedig a budaörsi átlag négyszerese.

Összességében a veszélyeztetett területen élő lakosság társadalmi-gazdasági helyzete, munkaerő-piaci pozíciója és lakáskörülményei jelentős mértékben kedvezőtlenebbek, mint budaörsi átlagértékek.

<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Budaörs összesen*</b>	<b>1. veszélyeztetett terület (Mátra u. - csatorna - Uzsoki köz - Kékes u.)</b>
Lakónépesség száma	26757	53
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	16,8	22,6
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	62,2	56,6
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	21,1	20,8
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	7,3	43,3
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	37,5	5,4
Lakásállomány (db)	10728	15
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	3,0	6,7
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	33,1	60,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	4,2	30,0
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	63,0	40,6
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	29,2	47,1
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	26129	
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	18,6	61,5
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	51,5	64,2
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	8,4	31,6
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	4,6	21,1
A komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya a lakott lakásokon belül	2,6	7,1
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	5,4	21,4

V6. táblázat Budaörs szegregációval veszélyeztetett területe áttekintő (2011)

Forrás: KSH adatszolgáltatás

\* Az oszlop tartalmazza a lakcím nélküli hajléktalanok (56 fő) adatait.

A veszélyeztetett terület demográfiai és munkaerő-piaci helyzetére vonatkozó adatok alátámasztják a városi átlagokhoz képesti hátrányosabb helyzetét. A korábbi népszámlálási statisztikák, illetve az előző 2009. évi IVS alapján nem jelent meg sem szegregátum, sem szegregációval veszélyeztetett terület Budaörsön. Viszont a 2011. évi népszámlálási adatok alapján körülhatárolt kis területű, alacsony népességszámmal bíró veszélyeztetett terület általános bemutatása és részletes helyzetelemzése javasolt Budaörs Antiszegregációs Programban.

### III.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek

A korábbi IVS megvalósulását az egyes akcióterületeken (a beavatkozási igénylő területek leírását) a TD3. táblázat tartalmazza.

## FEJLESZTÉSI IRÁNYOK

Jövőkép	Budaörs 2030 Innova city		
Átfogó célok	<b>Á1:</b> Az innovatív ágazatokra építő helyi gazdaság megerősítése  (innovatív város)	<b>Á2:</b> Budaörsi lakosok életminőségének fejlesztése, identitástudat erősítése  (egészséges város)	<b>Á3:</b> Élhető környezet biztosítása, a táji-természeti és az épített környezet értékeinek megőrzése  (kompakt város)
	<b>R1:</b> A térségi központi szerepkör erősítése		
	<b>R2:</b> Természeti és épített értékek megóvása, az idegenforgalom jövedelemtermelő és munkahely teremtő képességének növelése		
Részcélok	<b>R3:</b> Kedvező és vonzó gazdasági környezet fenntartása, fejlesztése		
	<b>R4:</b> Magas hozzáadott értéket előállító (K+F+I) tevékenységek Budaörsre vonzása	<b>R5:</b> Közösségi terek megújítása, kiépítése, közművelődési intézmények infrastrukturális megújítása, a szabadidős és kulturális kínálat bővítése	
	<b>R6:</b> A helyi lakosság igényeit kielégítő szolgáltatások fejlődésének ösztönzése megerősítése	<b>R7:</b> Városrészek harmonikus fejlesztése, életképes szomszédsági területek fenntartása	
	<b>R8:</b> Energiahatékony városüzemeltetés, közműellátottság javítása		
	<b>R9:</b> A helyi igényekhez alkalmazkodó humán intézményrendszer minőségi fejlesztése, a fenntarthatóság elve szerinti racionális működtetés		
	<b>R10:</b> Az egészséges életmód, az aktív kikapcsolódás feltételeinek erősítése		
	<b>R11:</b> Biztonságos közlekedés, fenntartható mobilitás		

## MELLÉKLETEK



## 1. PARTNERSÉGI FOLYAMATOK

Budaörs Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS) 2009-ben készült el. Az azóta eltelt 7 évben jelentős változások következtek be:

- a piaci és gazdasági körülményekben, a befektetési tendenciákban,
- előtérbe kerültek korábban kisebb jelentőséggel kezelt szempontok (energihatékonyság, fenntarthatóság, klímaváltozás, stb.),
- nagymértékben változott az önkormányzatok feladatköre, forrásainak mértéke (intézményfenntartás, közművelődés, stb.),
- jogszabályi változások történtek, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben rögzítésre kerültek a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia tartalmára, elkészítésének, egyeztetésének és elfogadásának szabályai,
- 2014-2020 közötti időszakban jelentős uniós forrás áll Magyarország rendelkezésére, melynek lehívása új célokhoz való illeszkedést tesz szükségessé.

A fenti változások következtében indokoltá vált a város hosszú távú fejlesztési dokumentumának a Településfejlesztési Koncepciójának (TK) és a középtávra az IVS-nek felülvizsgálata.

A tervezési folyamat egyik nagyon fontos szempontja volt, hogy a már 2009-ben alkalmazott partnerségi bevonási módok, lakossággal történő kapcsolatfelvétel a tervezési folyamatnak ismét hangsúlyos része legyen.

A lakosság és a civilszféra bevonását a tervezés folyamat kezdetétől szorgalmazta és támogatta a Polgármesteri Hivatal.

A bevonás módjára változatos programok, rendezvények nyújtottak lehetőséget:

### **Indító sajtótájékoztató a Köz/Tér Hónap keretében (2016. április 10.)**

A Húsznegyven Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesülete által szervezett Köz/Tér Hónap megnyitójával párhuzamosan mutatkozott be először a Budaörs 2030 – Távlatok program a Zichy-majornban.

### **Fókuszcsoportos műhelymegbeszélés, kerekasztal beszélgetés (2016. április 21.)**

A fókuszcsoportos megbeszélésen részt vettek többek között a HÚSZNEGYVEN Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület, a Budaörs Óvárosért Egyesület, a BUM Art Budaörsi Művészek Egyesülete, Polgármesteri Hivatal Osztályainak képviselői és lelkes civil lakosok. A résztvevők a következő témák kapcsán beszélgettek egymással:

- *Budaörs és Budapest viszonya:*
- *Közösségi, kulturális terek Budaörsön*
- *Közösségi, kulturális igények*
- *Milyen „a jó budaörsi városközpont?”*
- *Van Budaörsnek Belvárosa? Hol helyezkedik el?*
- *Mitől lesz jó egy belváros?*
- *Melyik utcaszakasz lehetne Budaörs sétálóutcája?*
- *Mi legyen a Templomtéri tömb sorsa?*

A műhelybeszélgetés résztvevői egyetértettek abban, hogy a településen kialakulóban lévő funkcionális alközpontok megtartásával, megerősítésével és az azok közötti (gyalogos és kerékpáros barát) közlekedési kapcsolatok fejlesztésével kialakítható egy olyan belváros, amely kielégíti a lakosság igényeit, és illeszkedik a már kialakult építészeti adottságokhoz. (Egy nagy központi tér kialakítása nem szükséges, és az adottságok miatt nem is megvalósítható.)

Szintén egyetértés bontakozott ki abban, hogy a jelenlegi kulturális központnak tekinthető Templom tér és Zichy major városépítészeti összekapcsolásával kialakulhat egy a jelenlegi funkcionális alközpontoknál hangsúlyosabb városközponti terület.

#### **SWOT workshop a Civilszervezetekkel (2016. április 25.)**

A SWOT elkészítéséhez a civil szervezetek együttműködését kérte a tervező csapat. Az önkormányzat segítségével számos évtizedes szakmai tapasztalattal dolgozó civil szervezet került meghívásra. A tervezésben résztvevő egyesületek tevékenységükkel jelentősen kapcsolódnak a város életéhez, speciális nézőpontjuk, helyismeretük nagy segítséget adott a SWOT analízis kialakításában. Észrevételeiket a SWOT analízisben és a fejlesztési irányok kidolgozásában is felhasználtuk.

#### **Budaörs 2030 Innovacity Távlatok megnyitó rendezvény (2016. április 25.)**

A megnyitó után a lakosságnak egy hónapon keresztül lehetősége volt arra, hogy nagyméretű légi fotón beazonosítsa a város kedvelt helyszíneit, illetve a problémagócokat. Ezen a rendezvényen debütált a „varázskocka” is, mely nagyméretű kockák segítségével mérte fel a lakosság fejlesztési elképzeléseit, jövőképét, változtatási szándékait. Az összegyűjtött információk a megalapozó vizsgálatba, a településfejlesztési koncepcióba és a stratégiába is beépültek.

#### **Budaörs 2030 –Távlatok tervező sátor (2016. május 7.)**

A lakosságot játékos formában szólítottuk meg a tervezési folyamatokhoz kapcsolódóan. Folytatódott a „varázskocka” segítségével a lakossági szándékok összegyűjtése. A tervezői sátonál személyes beszélgetésre volt lehetőség a tervezőkkel és a Polgármesteri Hivatal dolgozóival, ahol számos probléma és fejlesztési elképzelés is felszínre került. Kvízzjáték keretében ismerhették meg a résztvevők a település különböző pontjain található értékeket, találhattak rá a város rejtettebb kincseire.

A város fiatal, apró lakosai rajzaikon mutathatták be, és építőkockák segítségével építhették meg milyennek szeretnék látni a jövőben a várost. A rendezvény során szerzett információkat a tervezés során a megalapozó vizsgálatban és a stratégiai tervezésben is hasznosítottuk.

#### **Budaörs 2030 –Távlatok tervező sátor (2016. augusztus 27.)**

2016. augusztus 27.-én az Idesüss! Budaörs napja rendezvényen is részt vettünk a Távlatok tervező sátorral. A tervezői sátonál személyes beszélgetésre volt lehetőség a tervezőkkel és a Polgármesteri Hivatal dolgozóival. Ez az akció is nagyon sikeres volt, hiszen rengetegen megfordultak a Budaörs 2030 – Távlatok tervező sátrában, és a játékos programok mellett a várostervezéssel kapcsolatos kérdésekben is kifejtették a véleményüket. Különösen a Városháza aulájában már korábban sikeresen debütáló légifotó helyszínre kivitt kicsinyített változatán a kedvelt és fejlesztendő helyszínek jelölése aratott nagy sikert.

A társadalmasítási folyamat eredményeként elkészült a <https://2030tavlatok.budaors.hu/> oldal, amelyen többek között térképen is nyomon követhetőek, hogy mit szeretnek, min változtatnának a budaörsiek, valamint megtalálható valamennyi beküldött városfejlesztési javaslat.

## 2. HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

### Védett épületek:

Név	HRSZ
Ady E. u. 1.	582
Ady Endre utca 15.	568
Arany János utca 1.	148
Arany János u. 3.	149
Baross u. 8.	294
Beregszász u. 38.	3703/6
Beregszász u. 40.	3703/5
Bokréta köz 7.	16
Bor u. 62.	1840
Budafoki u.3.	3231
Budafoki út 09.	3234
Budafoki út 17.	3238
Budafoki út 21.	3240
Budafoki út 25.	3242
Budafoki út 33.	3246
Budakeszi u.1/2.	1436/2
Budapesti út 5, 7, 9.	108
Budapesti út 9/a.	106
Budapesti út 11/1, 11/3.	105
Budapesti út 13/1.	104/2
Budapesti út 13/2.	104/1
Budapesti út 15.	103
Budapesti út 18.	3181
Budapesti út 20 (1)	3182/1
Budapesti út 20. (2)	3182/2
Budapesti út 21.	101
Budapesti út 44.	3155
Budapesti út 48.	3154/1
Budapesti út 52.	3149
Budapesti út 60/1.	3141/1
Budapesti út 60/2.	3141/1
Budapesti út 62.	3140
Budapesti út 64.	3139
Budapesti út 68.	3134
Budapesti út 71/1.	2751/2
Budapesti út 71/2.	2751/4
Budapesti út 80.	3103
Clementis L. u. 4.	137/1
Clementis L. u. 6.(1)	137/2

Clementis L. u. 6. (2)	137/3
Clementis L. u. 8.	138
Clementis László utca 9.	3284
Csalló köz 4.	1080
Csap u. 10.	1306/1
Csap u. 5.	1480
Csap u. 8.	1307/4
Deák Ferenc utca 12/1.	397/1
Deák Ferenc utca 20.	408
Diófa utca 08/2.	2307/1
Diófa utca 12.	2305
Diófa utca 21.	2299
Esze Tamás u. 3.	9
Esze Tamás u. 5.	13
Esze Tamás u. 7.	14
Esze Tamás utca 8.	66
Esze Tamás utca 17.	23
Farkasréti út 32.	38
Farkasréti út 38.	2681
Farkasréti út 43.	2424
Farkasréti út 45.	2425
Farkasréti út 79.	2483/1
Kamaraerdei út 59-61.	3428/5
Kassai utca 1.	3404
Károly király utca 2.	596
Károly király út 19.	378/1
Károly király út 32.	570
Károly király út 63.	428/3
Károly király út 63-4.	428/4
Kereszt utca 3.	1903/2
Kisfaludy u. 15/a.	1519/2
Kisfaludy utca 31/1.	1531
Kisfaludy utca 35/2.	1487
Kisfaludy utca 39.	1482
Kossuth L. utca 28.	1935
Kossuth L. utca 48.	1952
Kőfejtő u.1.	1744
Kőhát u. 1.	1652
Kőhíd u.16.	1768
Kőhíd u. 22.	1775/1
Kőhíd utca 38.	1761
Kőhíd utca 40.	1760
Kőkapu utca 11.	1693
Kőláb u. 1.	1726/1
Kötő u. 7.	1088

Lomnici köz 9.	1094
Mária-völgy u. 23.	1438
Mátra u. 2.	1149
Mátra u. 4.	1151
Mező u. 6.	173/4
Naphegy u. 1.	2091
Ostor u.	1701/1
Présház u. 2.	1790
Présház u. 8.	1787
Présház u. 14.	1783
Raktár utca 1.	4055
Raktár utca 1.	4055
Stefánia u. 9.	122
Stefánia u. 19.	127
Stefánia u. 25/1.	148
Szabadság út 1.	336
Szabadság út 3.	337
Szabadság út 100.	1047
Szabadság út 102.	1046/1
Szabadság út 102.	1046/2
Szabadság út 20.	2064
Szabadság út 57.	602
Szabadság út 66.	2019/2
Szakály M. u.8.	73/1
Szakály Mátyás utca 32.	87
Szakály Mátyás utca 34.	88
Tavaszi u. 29.	3171
Templom tér 12.	110/6
Templom tér 13.	111
Templom tér 14.	112
Templom tér 15.	113
Templom tér 17.	115
Templom tér 1.	60
Templom tér 20.	116
Templom tér 3.	62
Vasvári Pál utca 2.	330
Vasvári Pál utca 24.	315
Zombori utca 04.	3603/1
Zombori utca 12.	3597
Zombori utca 61.	3491



Név	HRSZ
Ady E. u. 1.	582
Ady Endre utca 15.	568
Arany János utca 1.	148
Arany János u. 3.	149
Baross u. 8.	294
Beregszász u. 38.	3703/6
Beregszász u. 40.	3703/5
Bokréta köz 7.	16
Bor u. 62.	1840
Budafoki u.3.	3231
Budafoki út 09.	3234
Budafoki út 17.	3238
Budafoki út 21.	3240
Budafoki út 25.	3242
Budafoki út 33.	3246
Budakeszi u.1/2.	1436/2
Budapesti út 5, 7, 9.	108
Budapesti út 9/a.	106
Budapesti út 11/1, 11/3.	105
Budapesti út 13/1.	104/2
Budapesti út 13/2.	104/1
Budapesti út 15.	103
Budapesti út 18.	3181
Budapesti út 20 (1)	3182/1
Budapesti út 20. (2)	3182/2
Budapesti út 21.	101
Budapesti út 44.	3155
Budapesti út 48.	3154/1
Budapesti út 52.	3149
Budapesti út 60/1.	3141/1
Budapesti út 60/2.	3141/1
Budapesti út 62.	3140
Budapesti út 64.	3139
Budapesti út 68.	3134
Budapesti út 71/1.	2751/2
Budapesti út 71/2.	2751/4
Budapesti út 80.	3103
Clementis L. u. 4.	137/1
Clementis L. u. 6.(1)	137/2
Clementis L. u. 6. (2)	137/3
Clementis L. u. 8.	138
Clementis László utca 9.	3284
Csalló köz 4.	1080

Csap u. 10.	1306/1
Csap u. 5.	1480
Csap u. 8.	1307/4
Deák Ferenc utca 12/1.	397/1
Deák Ferenc utca 20.	408
Diófa utca 08/2.	2307/1
Diófa utca 12.	2305
Diófa utca 21.	2299
Esze Tamás u. 3.	9
Esze Tamás u. 5.	13
Esze Tamás u. 7.	14
Esze Tamás utca 8.	66
Esze Tamás utca 17.	23
Farkasréti út 32.	38
Farkasréti út 38.	2681
Farkasréti út 43.	2424
Farkasréti út 45.	2425
Farkasréti út 79.	2483/1
Kamaraerdei út 59-61.	3428/5
Kassai utca 1.	3404
Károly király utca 2.	596
Károly király út 19.	378/1
Károly király út 32.	570
Károly király út 63.	428/3
Károly király út 63-4.	428/4
Kereszt utca 3.	1903/2
Kisfaludy u. 15/a.	1519/2
Kisfaludy utca 31/1.	1531
Kisfaludy utca 35/2.	1487
Kisfaludy utca 39.	1482
Kossuth L. utca 28.	1935
Kossuth L. utca 48.	1952
Kőfejtő u.1.	1744
Kőhát u. 1.	1652
Kőhíd u.16.	1768
Kőhíd u. 22.	1775/1
Kőhíd utca 38.	1761
Kőhíd utca 40.	1760
Kőkapu utca 11.	1693
Kőláb u. 1.	1726/1
Kötő u. 7.	1088
Lomnici köz 9.	1094
Mária-völgy u. 23.	1438
Mátra u. 2.	1149
Mátra u. 4.	1151

Mező u. 6.	173/4
Naphegy u. 1.	2091
Ostor u.	1701/1
Présház u. 2.	1790
Présház u. 8.	1787
Présház u. 14.	1783
Raktár utca 1.	4055
Raktár utca 1.	4055
Stefánia u. 9.	122
Stefánia u. 19.	127
Stefánia u. 25/1.	148
Szabadság út 1.	336
Szabadság út 3.	337
Szabadság út 100.	1047
Szabadság út 102.	1046/1
Szabadság út 102.	1046/2
Szabadság út 20.	2064
Szabadság út 57.	602
Szabadság út 66.	2019/2
Szakály M. u.8.	73/1
Szakály Mátyás utca 32.	87
Szakály Mátyás utca 34.	88
Tavaszi u. 29.	3171
Templom tér 12.	110/6
Templom tér 13.	111
Templom tér 14.	112
Templom tér 15.	113
Templom tér 17.	115
Templom tér 1.	60
Templom tér 20.	116
Templom tér 3.	62
Vasvári Pál utca 2.	330
Vasvári Pál utca 24.	315
Zombori utca 04.	3603/1
Zombori utca 12.	3597
Zombori utca 61.	3491

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

Név	HRSZ	Épületrésze
Farkasréti u. 3.	2088	északi homlokzat ablaka
Stefánia u. 17.	126	pince és kapuoszlopok
Károly király út 72-1.	523	lakóépület kapuja

#### Védett épületegyüttesek:

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

#### Védett műtárgyak:

Név	HRSZ	Épületrésze
Deák F.u.62. melletti kereszt	461	
Templom tér	109/4	a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd
Ló-hegy	025	fényvető torony
Törökugrató hegy	4319/2	fényvető torony
Horthy villa	4319/2	kapuzat és kerítéselemek
Farkas-hegy	018	vitórlázó kilövőpálya
Farkas-hegy	016/2	reptéri hangár maradványa
Farkas-hegy	016/2	vitórlázó emlékmű

#### Védett területek:

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

### 3. Városi parkolás rendje\*

2016. május 15-étől a Kossuth Lajos utca újabb szakaszán, és az Egészség ház környékén lévő kis utcákban is bevezette a korlátozott idejű parkolást Budaörs város képviselő-testülete, munkanapokon, délelőttől kezdve. Itt azonban nem kettő, hanem 3 óráig maradhatnak a gépkocsik. Az Ébner György köz és az Öntő utca egy része szintén a parkolási övezetbe került, ezeken a szakaszokon a megszokott módon, 2 óráig lehet egyhuzamban várakozni.

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014-ben alkotta meg a várakozási terület használatának szabályairól szóló 46/2014. (XII.18.) önkormányzati rendeletet. Ez alapján 2015. május 1-től korlátozott idejű várakozási övezetet jelöltek ki Budaörs belvárosában, amely munkanapokon a 8 és 12 óra között jelent időbeli parkolási korlátozást a gépkocsivezetők számára. A várakozás idejét a gépjárművek első szélvédője mögött elhelyezett időmérő tárcsával kell jelezni.

A szabályozás célja, hogy Budaörs város közigazgatási területének várakozási területnek (várakozási övezetnek és várakozó helyeknek) kijelölt részén a lakott területeket, különösen a történelmi városrészeket, a műemléki területeket forgalomszabályozási eszközökkel és időbeli korlátozás alkalmazásával is fokozottan védje a közúti közlekedés és a parkolás károsító hatásaitól.

A városvezetés a parkolási szokások megváltozását szem előtt tartva a korlátozott idejű várakozási övezet fokozatos kiterjesztését tűzte célul, ennek megfelelően 2015. során Budaörs több útszakaszát is a rendelet hatálya alá vonta.

A rendelet megalkotásakor, majd a területi hatályának több lépcsős módosítása során a Kossuth Lajos utcában csak a Kisfaludy utca és Kárpát utca közötti szakasz került be a várakozási övezetbe, az Egészség ház forgalmának parkoló igényét figyelembe véve. A parkolási szokások fokozatos átrendeződése, és az utca várakozási övezetbe viszonyított közeli elhelyezkedése miatt Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 16/2016. (IV.22.) számú határozatával a rendelet területi hatályát **2016. május 15-től kiterjesztette a Kossuth Lajos utca Kárpát utcától Nefelejcs utcáig tartó szakaszára is, továbbá a Kereszt utca és a 1902, 1906 és 1909 helyrajzi számú közök (Lajta köz) teljes hosszára.** Ezen a területen az időbeli korlátozás időtartama az övezet többi területén érvényben lévő 2 óra helyett, **munkanapokon 8 és 12 óra között 3 óra**, az Egészség házba érkezőkre való tekintettel.

A rendelet hatálya alá került szintén **2016. május 15-től az Ébner György köz belső, főúttal párhuzamos, továbbá az Öntő utca Felsőhatár utca – Fém utca közötti szakasza is, mindkét útszakaszon 2 óras időkorlátozású területként.**

A budaörsi lakosok gépkocsiként egy, a budaörsi telephellyel rendelkező cégek két időmérő tárcsát kapnak térítésmentesen.

Az övezeten belül található (a várakozási területéről kiszolgált) ingatlanok tulajdonosai időkorlátozás nélküli parkolásra jogosító engedélyt (úgynevezett várakozási hozzájárulást) kérhetnek a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Közterület-felügyeletén. Az engedélyt szintén a szélvédő mögött, jól látható helyen kell elhelyezni. Az időkorláthoz kötött parkolási terület továbbra sem minősül őrzött parkolóhelynek.

A szabályok betartását a Polgármesteri Hivatal Közterület-felügyelete ellenőrzi.

\*Forrás: Budaörs város honlapja: <http://www.budaors.hu/?module=news&action=show&nid=184931>

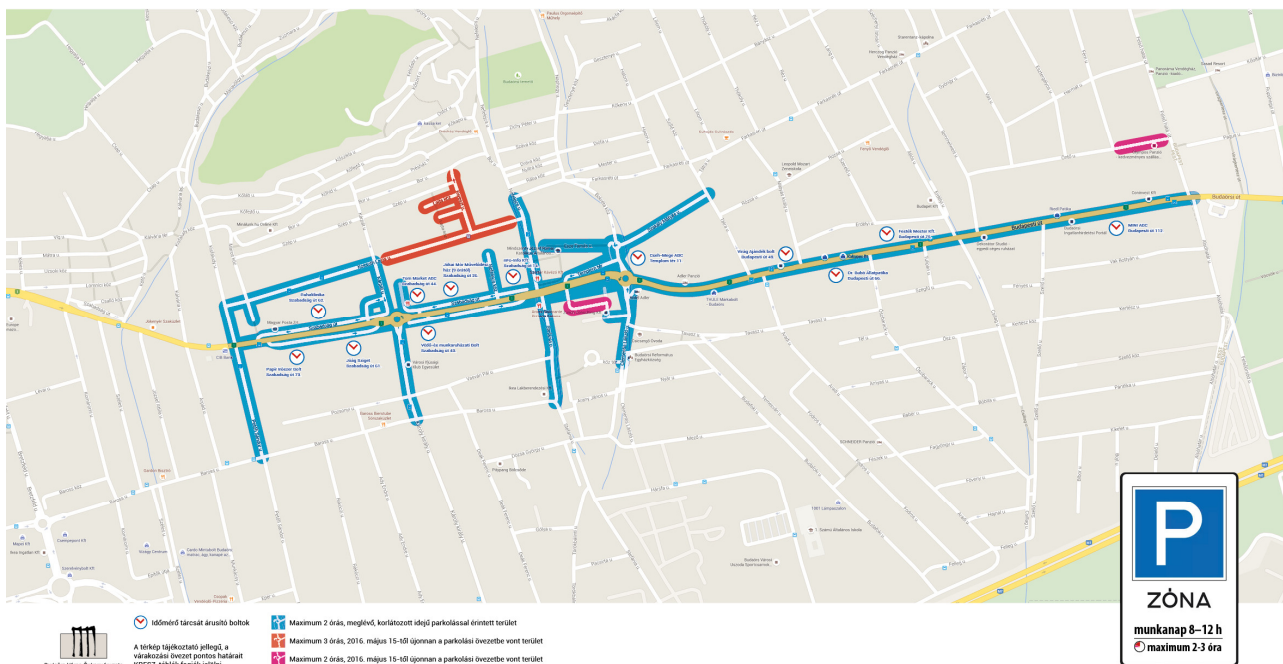


Időmérő tárcsák az alábbi helyeken kaphatók:

- MINI ABC 2040 Budaörs, Budapesti út 112.
- Festék Mester Kft. 2040 Budaörs, Budapesti út 75.
- Dr. Bubó Állatpatika 2040 Budaörs, Budapesti út 66.
- Virág Ajándék bolt 2040 Budaörs, Budapesti út 49.
- Cseh-Mege ABC, Templom tér 11.
- nFc-Info Kft., Szabadság út 14.
- Jókai Mór Művelődési ház (9 órától), Szabadság út 26.
- Védő-és munkaruházati Bolt, Szabadság út 43.
- Tom Market ABC, Szabadság út 44.
- Jóág Sziget, Szabadság út 61.
- Ruhaklinika, Szabadság út 62.
- Papír Írószer Bolt, Szabadság út 73.

A parkolási övezet határai és az időmérő tárcsát árusító boltok a csatolt térképen láthatóak.

### Korlátozott idejű várakozási övezet



\*Forrás: Budaörs város honlapja: <http://www.budaors.hu/?module=news&action=show&nid=184931>