

# BUDAÖRS

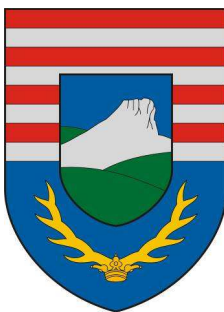
Településrendezési eszközök

## MÓDOSÍTÁSA

a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre

vonatkozóan

## BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK



### Megbízó

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás Polgármester  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
Tel.: 23-447-800

### Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 1-439-0491, 20-9138-575, 70-944-3015

### Településrendezés:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259  
Südi Beáta - építészmérnök  
Korsós Renáta - okl. településmérnök

### Közlekedés:

Tóth Attila  
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)  
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

### Vízi közművek:

Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456)  
(InfraPlan Kft.)

### Energiaközművek, távközlés:

Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (MK: 01-2418)  
(KÉSZ Kft.)

2016. november  
VZM 1298/15  
Budaörs beépítési terv leírás\_161109.doc

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. BEVEZETŐ .....</b>	<b>3</b>
1.1. ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	3
1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT .....	4
<b>2. BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK .....</b>	<b>9</b>

## 1. BEVEZETŐ

### 1.1. ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A módosítással érintett terület (a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt tömb) Budaörs jelenleg egyetlen jellemzően beépítetlen, központi fekvésű tömbje. Az M1-M7 bevezető szakasza mellett kiépült kereskedelmi szolgáltató területek, a nagy forgalmat vonzó bevásárló központok közelsége, valamint a lakóterületeken belüli súlyponti elhelyezkedése miatt a módosítással érintett terület szomszédságában új városközpont alakult ki. Számos közintézmény, többek között az új városháza, valamint a rendőrség épülete is az 1. számú főutat és az M1-M7-es autópálya bevezető szakaszát összekötő észak-déli tengely, a Bretzföld utca közelében helyezkedik el.

Beépítetlensége és a városon belüli elhelyezkedése folytán a módosítással érintett tömböt a város vezetése, mint **potenciális, a kialakult új városközpontot kiegészítő, fejlesztési területet** tartja számon. A 2002-ben elfogadott, jelenleg felülvizsgálat alatt álló településfejlesztési koncepció is Budaörs elsőszámú intézményfejlesztési területei közé sorolja a tömböt, melyen a nagyobb területigénnyel fellépő intézmények számára kell területet biztosítani.

A terület jelenlegi beépítettsége alacsony intenzitású, ugyanakkor a terület településszerkezetben elfoglalt helyzete miatt jelentős városközponti potenciállal bír. A területen nagy volumenű beruházás valósulhat meg, mely Budaörs arculatának meghatározó elemévé válhat, ezért fontos a tömb részletes fejlesztési és beépítési koncepciójának kidolgozása és az e koncepciót támogató szabályozás megfogalmazása. Ezt felismerve döntött Budaörs önkormányzata a tömbre vonatkozó építési szabályok részletes vizsgálatokon alapuló felülvizsgálatáról.

Fenti előzményeket követően a város önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



## 1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a Korm. Rendelet 36. § szerinti **teljes eljárással** történik, melyet a **Főépítési Iroda** közreműködésével folytat le az önkormányzat.

Tervezők a munka során elkészítették a **megalapozó vizsgálatot**, majd **3 beépítési terv-variációt**. A tervezési folyamat az optimális tervezési program kiválasztása után a **HÉSZ módosításának javaslatával** folytatódik majd. Az így elkészült munkaközi anyagot Budaörs város képviselő-testülete megvitatja és amennyiben a munkaközi anyagban foglaltakkal egyetért a tervezet véglegesítését követően a véleményezési szakasz kezdeményezhető. A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményezteteti a partnerekkel, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi jogszabályban rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **30 napon belül adhatnak írásos véleményt**. Véleményeltérés esetén a Polgármester egyeztető tárgyalást hívhat össze. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztető tárgyalás összehívása esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentáció véglegesített tervezetét **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított **21 napon belül** megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az Állami Főépítész záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá.

**Jelen tervdokumentáció a 3 beépítési terv-variációt tartalmazza**, melyet Budaörs város Önkormányzata kap meg véleményezés céljából. A beépítési terv véleményezése és a tervezési program véglegesítése után készülhet el a HÉSZ módosítási javaslat és kezdődhet meg az Eljr. szerinti véleményezési szakasz.

## 2. BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK

A Főépítési Irodával történt egyeztetések során fogalmazódott meg, hogy a módosítással érintett tömb lehet Budaörs új, **élettel teli központi területe**, ahol a közelben kialakult városközponti funkciók kiegészülhetnek és a város egy új közösségi területtel, találkozó ponttal gazdagodhat. A beépítési tervek készítése során két kiemelten fontos korlátozó tényező jelentkezett. Az egyik, hogy olyan beépítési javaslat kerüljön kidolgozásra, amely a **Komáromi utca terhelését a lehető legkisebb arányban növeli**. A másik pedig, hogy a tömbben **elhelyezhető lakások száma legfeljebb 100 db körül** alakuljon.

A módosítással érintett tömbben található épületek, nem képviselnek magas építészeti értéket, funkciójuk és megjelenésük - a tömb városszövetben elfoglalt jelentőségéhez viszonyítva - aránytalanul méltatlan. A terület fejlesztése során szerencsés lenne, ha a tervezés és a beruházás a tömb teljes területén egyidejűleg, összehangoltan valósulna meg. Tekintettel azonban arra, hogy a tömbben levő telkek magántulajdonban vannak, a beépítési tervek között olyan is szerepel, ami figyelembe veszi a jelenlegi telekstruktúrát, s így az esetlegesen eltérő tulajdonosi igények és szándékok is kezelhetők egy jövőbeli ingatlanfejlesztés során.

A terület keleti határát alkotó Bretzföld utca napjainkban jelentős forgalmat bonyolít le, az utca egy a település területén kialakuló új városi alközpont tengelyét képezi, így a nagyobb forgalmat lebonyolító, élettel teli, városi funkciókat mindhárom beépítési terv esetében a Bretzföld utca menti területrészen kerültek elhelyezésre. A csendesebb családiházak övezet határát képező Komáromi utca irányában, a tervezési terület keleti felén elsősorban lakó funkciók kaptak helyet.

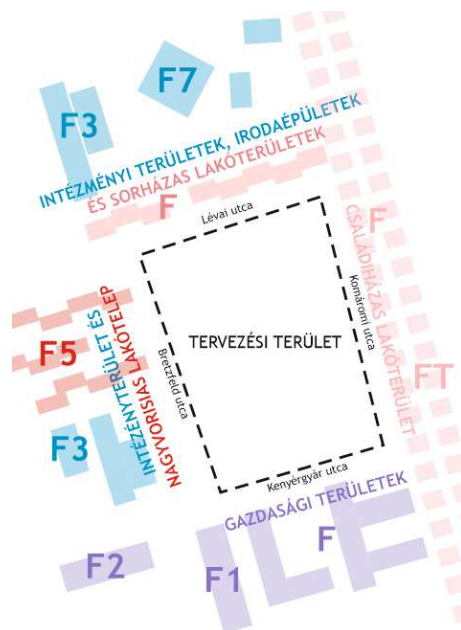
Hasonló irányelvek figyelhetők meg a terület beépítésének intenzitása esetében is. A városi funkcióknak helyet adó, jelentős közforgalmat lebonyolító épülettömbök mindhárom esetben jellemzően zárt, határozott, észak-déli irányú térfalat alkotnak a Bretzföld utca mentén. Az épületek mind traktusszélességük (18 m), mind épületmagasságuk tekintetében jelentős tömeget alkotnak. A beépítési tervekben a Bretzföld utca menti területrészen javasolt épületek magassága mindhárom esetben jellemzően F+4, ahol a földszinten elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb közforgalmat bonyolító funkciók, az épületek emeleti szintjein irodák és egyéb intézményi funkciók létesítése javasolt.

Ezzel szemben a terület keleti felén elhelyezkedő lakó funkciójú épületek jellemzően a Komáromi utcára merőlegesen helyezkednek el, az épületek nem képeznek domináns térfalat az utca irányába. Az épülettömbök észak-déli tájolásúak, traktusszélességük 12 méter, az épületek szintszáma kevesebb, egyes esetekben a Komáromi utcai családiházak övezet irányába csökken (F+3, F+2). A területen az önkormányzat által kért 30% körüli beépítettség esetén F+2 szintszámú lakóépületekkel és 60m<sup>2</sup>-es lakásokkal számolva lehet a 100-120 db lakásszámmal számolni.

Mindhárom változatnál azzal számoltunk, hogy a terület Bretzföld utca mentén létesülő, közforgalmat bonyolító épületeihez kapcsolódó parkolási igényeket a Bretzföld utcában létesült közterületi felszíni parkolók és a megvalósuló létesítmények mélygarázsa(i) szolgálják ki. Tehát a meglévő felszíni parkolási lehetőségeken kívül újabb felszíni parkolókat nem terveztünk. Kivételt ez alól a 3. változat jelent, ahol a Lévai és a Kenyérgyár utcákról megközelíthető kisebb felszíni parkolókat ábrázoltunk.

A lakóépületek esetében is számolunk az épületenként megvalósuló mélygarázsokkal, azonban a felszíni parkolás lehetőségét is biztosítani kívántuk, ezért mindhárom változatban terveztünk felszíni parkolókat az egyes lakóépületekhez.

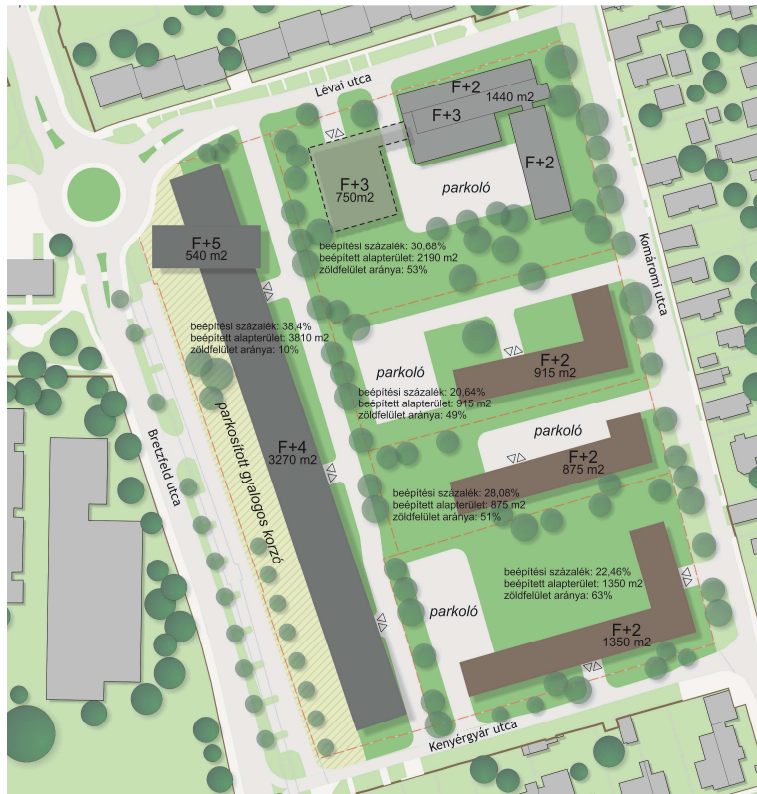
Fontos továbbá megjegyezni, hogy a felvázolt beépítési javaslatok akkor működhetnek, ha a Kenyérgyár utca a Bretzföld utcáról is közvetlenül megközelíthető, a területtel kapcsolatos közlekedésfejlesztési javaslatokat a közlekedésfejlesztési javaslatok fejezetben.





A beépítési tervek kialakítása során a különböző változatokat a felmerülő esetleges befektetői igények tekintetében a telkek, az ütemezhetőség, valamint a meglévő épületállomány tekintetében is tipizáltuk. A három változat kialakítása során egy esetben a területen lévő beépítés egy összefüggő tömbtelken, egy ütemben történő megvalósításával számoltunk. Egy esetben a beépítés ütemezhetősége érdekében a terület északi felén lévő meglévő több ezer négyzetméteres telek megtartásra került, míg a déli felé elhelyezkedő kisebb telkek összevonását javasoljuk. A harmadik esetben a meglévő területen a jelenlegi telekállomány csak kisebb mértékben került módosításra, azonban a jobb ütemezhetőség érdekében a területen több kisebb telek került kialakításra. A beépítési tervek készítése során egy esetben a terület északkeleti részén lévő irodaépület megtartásával, valamint esetleges bővítési lehetőségével is számoltunk.

### 1. Beépítési terv változat



Az 1. változat esetében egy a Bretzföld utcával párhuzamosan álló, határozott szabályos épülettömeg került kialakításra. Az F+4 szintszámú vegyes funkciójú épület egy markáns térfalat képez a nagy forgalmú Bretzföld utca és a szomszédos intézményterületek irányában. Az előtte kialakuló zöldfelületekkel tagolt, széles korzó bonyolítja le a központi funkciók által generált gyalogos közönségforgalmat. E változat esetén a mélygarázsok megközelítése és a szükséges teherforgalom bonyolítása az épület mögött kialakított, a Lévai és Kenyérgyár utcákra kikötő szervizúton valósítható meg.

A Bretzföld utca mentén létesülő vegyes funkciójú épület választja el és védi meg a terület keleti felén elhelyezkedő lakóépületeket a közönségforgalomtól.

A lakóépületek fő tömege a Komáromi utcára merőlegesen került kialakításra, egy-egy az utcával párhuzamosan beforduló épületszárnnyal, így egy-egy intímabb, zárt belső udvart létrehozva az itt kialakításra kerülő társasházak számára.

Az 1. változat a meglévő telekstruktúra figyelembevételével készült és a Lévai utca és a Komáromi utca sarkán álló irodaépület fennmaradásával és esetleges bővítésével számol, valamint az egyes épületek önálló, egymástól független feltárását teszi lehetővé.

A lakóépületek feltárása jellemzően a Komáromi utca felől valósulhat meg, de a saroktelkek esetében a feltárás történhet kizárólag a Kenyérgyár és a Lévai utcáról is, így csökkenthető a Komáromi utca terhelése. Az 1. változatban felvázolt beépítés esetén kb. 100 db, egyenként 60 m<sup>2</sup>-es lakás létesülhet, a vegyes funkciójú épület bruttó szintterülete pedig 21.000 m<sup>2</sup> körül alakul. Amennyiben a meglévő irodaház lebontásra kerül és a telek 30%-án F+2 szintszámú lakóépület létesül, az további 65db lakást eredményezhet. Ez a változat nem számol a tömb egyidejű fejlesztésével, beépítésével.

## 2. Beépítési terv változat



A 2. változat szerinti beépítés esetén a Bretzföld utca mentén 2 kisebb, markáns tér alakulhat ki, s a vegyes funkciók két épülettömbben valósulhatnak meg. A városi korzó ez esetben a két épület között alakul ki. A Bretzföld utca menti teresedés nagyobb zöldfelületi aránnyal, parkosított módon, míg a két épülettömb között kialakuló korzó igazi városi sétányként alakítható ki. Az épületek kiszolgálása, a kereskedelmi és vendéglátó egységek feltöltése esetenként a korzó igénybevételével valósulhat csak meg, így annak teherbírását és kialakítását ehhez igazodóan kell megválasztani. Természetesen a gépkocsi forgalom zöme és a mélygarázsok megközelítése az épületek mögötti szervízúton bonyolódhat.

Ebben a változatban a lakó funkciójú épületek a Komáromi utcára merőleges épülettömbgel kerültek kialakításra. A Komáromi utca tehermentesítése érdekében a lakóépületek feltárása is történhet a vegyes funkciójú épületek mögötti szervízútról, de eltérő igény esetén a Komáromi utca felől is megvalósítható.

A 2. változatban feltüntetett beépítés esetén 60 m<sup>2</sup>-es lakásmérettel számolva kb. 120 db lakás létesülhet. Az önkormányzat által elérni kívánt körülbelül 100 db lakásszám a lakásméret növelésével (70 m<sup>2</sup>), egy-egy épület, épületrész szintmagasságának csökkentésével vagy a földszinten egyéb nem lakó funkciók létesítésével érhető el. A vegyes funkciójú épületek bruttó szintterülete pedig összesen 33.000 m<sup>2</sup> körül alakul. Ez a változat a tömb egyidejű fejlesztésével, beépítésével számol.

### 3. Beépítési terv változat

A 3. változat a 2. számú változat "fellazított" javaslata. Ez a változat a nagyméretű 1003 hrsz-ú telek jelenlegi határát figyelembe véve készült. Ez esetben a megtört épülettömegek változatosabb, izgalmasabb teresedéseket eredményeznek, az épületek építészeti karaktere kevésbé markáns. A vegyes funkciójú épületekhez tartozó mélygarázsok a Kenyérgyár és a Lévai utcákról közelíthetők meg, azonban az épületek kiszolgálása kizárólag a korzó igénybevételével valósulhat meg.



A 3. változat esetében a Bretzföld utca mentén létesülő, közforgalmat bonyolító épületeihez kapcsolódó parkolási igényeket kielégítésére a meglévő felszíni parkolón, és a létesítendő mélygarázsokon túl a Lévai és a Kenyérgyár utcákról megközelíthető kisebb felszíni parkolókat ábrázoltunk.

A 3. változat esetében a lakóépületek szintén a Komáromi utcára merőleges épülettömegekkel kerültek kialakításra, azonban a 2. változattól eltérő, sokkal játékosabb formában.

Ez esetben a lakóépületek feltárása a vegyes funkciójú épületektől függetlenül és a Komáromi utca terhelése nélkül valósulhat meg a Kenyérgyár és a Lévai utca irányából. Az 3. változatban feltüntetett beépítés esetén 60 m<sup>2</sup>-es lakásmérettel számolva kb. 125 db lakás létesülhet. Az önkormányzat által elérni kívánt körülbelül 100 db lakásszám a lakásméret növelésével, egy-egy épület, épületrész szintmagasságának csökkentésével vagy a földszinten egyéb nem lakó funkciók létesítésével érhető el. A vegyes funkciójú épületek összes bruttó szintterülete ez esetben pedig 27.000 m<sup>2</sup> körül alakul. Ez a változat a tömb egyidejű fejlesztésével, beépítésével számol.



### 3. KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Az egyes változatok megvalósulása esetén elhelyezendő gépkocsik száma az OTÉK 4. sz. melléklete alapján került meghatározásra. Ennek megfelelően minden lakás rendeltetési egysége után 1 db, a vegyes használatú területek minden 10 m<sup>2</sup>-e után szintén 1 db parkolóhely biztosítása szükséges.

A három bemutatott változat esetén elhelyezendő gépkocsik száma ez alapján a következőképpen alakul.

	Lakásokhoz tartozó	Vegyes területhez tartozó	Összesen
1. változat	100	1050	1150
1. változat meglévő irodaház lebontása esetén	165	1050	1215
2. változat	120	1650	1770
2. változat 100 db lakás esetén	100	1650	1750
3. változat	125	1350	1475
3. változat 100 db esetén	100	1350	1450

A terület fejlesztése a környező úthálózat forgalmi terhelését okozza. A forgalmi terhelés nagyságát a csúcsórában a teljes parkolószám 50%-ában vehetjük figyelembe, ez a legkisebb parkolószám esetén 575 J/h, a legnagyobb parkolószám esetén 885 J/h.

A tágabb térséget északi oldalról az 1 sz. főút (Szabadság utca), délről a Baross utca határolja, a Bretzföld utca folytatása dél felé a Sport utca, ami az Auchan körforgalom és az M1-M7 autópálya csomópont felé halad dél felé. A területet körülvevő úthálózat forgalmi helyzetének bemutatására a 2015. novemberében, a Szabadság út - Bretzföld utca körforgalmú csomópontjában végzett forgalomszámlálási adatok állnak rendelkezésre. Az adatok azt mutatják, hogy a körforgalom Budapest - Biatorbágy és Biatorbágy - Budapest iránya a legnagyobb forgalmú: 6843, illetve 6445 jármű/nap. Jelentős forgalmú a Budapest - Bretzföld utca (2548 J/nap) és a Bretzföld utca - Budapest irány (2794 J/nap) is. A csomópont teljes forgalmi terhelése 25 569 Egységjármű/nap. A csomópont a vonatkozó ütügyi műszaki előírások alapján jelenlegi kialakításában 25%-os többletterhelést visel el (6 431 Egységjármű/nap).

A Baross utca - Bretzföld utca körforgalmú csomópontjáról elmondható, hogy - különösen a délutáni órákban - a Szabadság úti csomópontnál nagyobb forgalmat bonyolít, az utak telítettek, a csomópontban rendszeres a torlódás.

A környező utcák telítettsége megfigyelhető jelenleg is a reggeli, délutáni csúcsórákban, ezen belül is a délutáni időszakot jellemezhetjük terheltebbnek. A Bretzföld utca körforgalmak közötti szakaszán a csúcsórákban rendkívül lassú a haladás és ugyanez mondható el a Sport utca az autópálya csomópont - Baross utca közötti szakaszáról.

A közvetlen határoló lakóutcákon: a Lévai utcán és a Komáromi utcán jellegüknél fogva nem javasolt a forgalmi többletterhelés.

A terület fejlesztése esetén a Bretzföld utcán a Baross utcai és Lévai utcai csomópont átépítendő a kapacitások növelése érdekében. A bemutatott parkolási igények alapján a csomópontokra jutó többletforgalom mintegy 900 J/nap.

A Bretzföld utca - Lévai utca keresztezésénél körforgalom kialakítását javasoljuk. A körpálya sugara megegyezik a Baross utcai körforgalom sugarával. A körpálya középpontja a jelenlegi csomóponttól délkeleti irányban található. A körpálya elhelyezése ebben az esetben minimális idegen terület igénybevételével jár.

A Bretzföld utca - Baross utca keresztezésében lévő körforgalom további ággal nem bővíthető, ezért itt a csomópont északi ágának csúcsánál kiépített, forgalomterelő szigettel ellátott csatlakozás került betervezésre a jelenleg zsákutcaként funkcionáló Kenyérgyár utcánál, a balra kanyarodó mozgásokat tiltva.