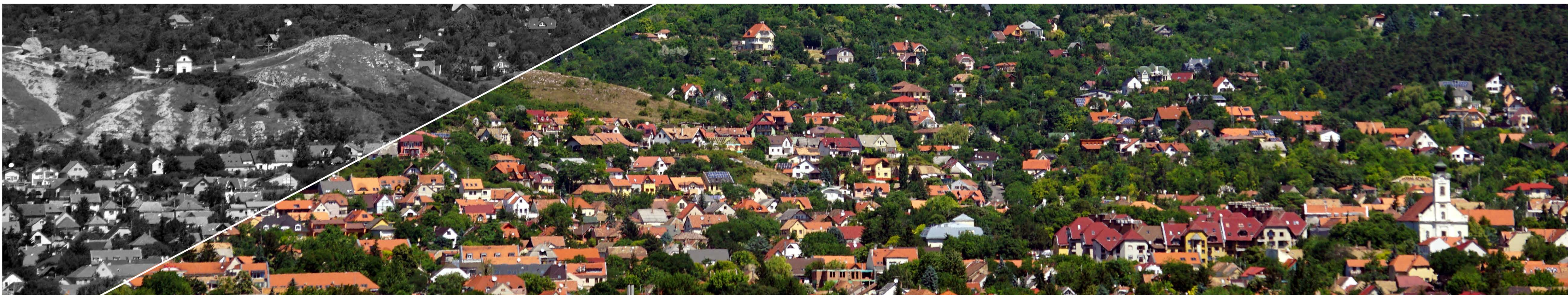


BUDAÖRS

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

2017.



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés, köszöntő
2. A település bemutatása, általános településkép, településkarakter
3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arcuati jellemzők és településkarakter bemutatásával, a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató
 - 4.1. Kőhegy és környéke (Területi védelem)
 - 4.2. Lakótelep területe
 - 4.3. Városközponti terület
 - 4.4. Lakóterületek
 - 4.5. Üdülőterületek
 - 4.6. kertes mezőgazdasági területek
 - 4.7. Gazdasági területek
 - 4.8. Intézményi területek
 - 4.9. Átalakuló területek
5. Helyi védelem (egyedi épületek)
6. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek
7. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása,
8. Jó példák bemutatása: sajátos építményszíntípusok, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések
9. Beépítési vázlatok (nem kötelező tartalom)

1. Bevezetés, köszöntő

2.



A település bemutatása, általános településkép, településkarakter



Budaörs a fejlődés útján

Budaörs a Budai-hegység a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík közötti területén a Budaörsi-medencében a Budai hegység nyugati vonulatának déli kitettségű, völgyyszerű katlanjában fekszik. A Város **pazar természeti adottságai** mellett **kitűnő közlekedéshálózati kapcsolatai** és **gazdasági potenciálja** révén több szempontból is a legkiemelkedőbb budapesti agglomerációs település, ahol a közel 30 ezer fős lakosság töretlenül növekedő tendenciát mutat az elmúlt 25 évben. Budaörs Város vezetése a rendszerváltás óta maximálisan kihasználta a helyzeti potenciál adta lehetőségeket, az élénk gazdasági aktivitásból adódó bevételi háttér kihasználása mellett **Budaörs a minőségi szolgáltatások városává vált**, melyre mind a Város lakói, mind a Város vezetése méltán lehetnek büszkék. A minőségi szolgáltatásokhoz párosult egy tudatos és tervszerű településfejlesztés programszerű végrehajtása, mely a kiemelkedő épített környezetben is tükröződik, ahol a múlt- és a jelenkor építészeti értékei harmonikus együttélésben vannak jelen.

Ahhoz, hogy megértsük a jelenleg elénk táruló településképünket, mindenképp szükséges megismernünk Városunk múltját, melyhez az alábbi rövid összefoglalás segítséget nyújthat.

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 terület is az egykori Pannonia provinciához tartozott. A római-kori településekre utaló jelenségeket figyeltek meg öt lelőhelyen. Ezek közül a legkiemelkedőbb a Hosszúrét-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.

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

Újratelepítés a 18. században

1659-ben a királyi birtoktesthez tartozó terület a Zichy család tulajdonába került, akik az elnéptelenedett területre 1720-ban német családokat telepítettek. Az új telepesek 1721. április 24-én, Zsámbékon, a család ottani várkastélyában kötöttek szerződést a földesúrnóval, gróf Bercsényi Zsuzsannával, Zichy Péter feleségével. A betelepítésekkel a terület erős fejlődésnek indult, a románkori templom helyén épült fel a ma is álló, barokk templom 1744-51 között. 1739-40-ben hosszantartó pestisjárvány tizedelte a község lakosságát. A járvány elmúltával, 1740 és 1744 között újabb ötven családot telepítettek Budaörsre. A község lakossága 1756-ban 785, 1765-ben pedig már 920 főből állt.

Az újjátelepült Budaörs „T” alaprajza vélhetően a középkori alaprajzot követte, és 1766-ra már biztosan beépült a mai Szabadság, illetve a dél felől kiágazó Károly Király utak nyomvonalán (1., 2. térkép). A lakóházak kivétel nélkül az utcavonalon álltak, fésűs beépítésben, keskeny és hosszú szalagtelkeken. A szabályos úthálózat, telekosztás és beépítés nyilvánvalóan mérnöki megtervezettség eredménye, mely a telepesfalvak jellegzetessége volt. A földesúri uradalom és kastély a templommal majdnem szemben, a település Buda felőli végén jött létre. A főút mellett állt a Zichy-kastély (a mai posta helyén) és az uradalmi ház, ettől délre a Zichy-majorban további gazdasági, többek között juhtartó épületek álltak.¹ Ezek a 18. században emelt épületek részben ma is fennállnak, de építéstörténetük részleteiben nem ismert.

A szőlő feldolgozásának és a bor érlelésének, tárolásának építményeire, nevezetesen prэшházak és pincék létesítésére az újratelepített Budaörsön is szükség volt. Henricius Jager 1766-ban készített térképén (1-2 térkép) a lakókerülettől északra a Kő-hegy tövében található, telkek feltüntetése nélkül jelzett épületsor kétség kívül prэшházas pincékként azonosítható. A beépítés legfőbb jellegzetessége, hogy a prэшházakat — más német telepítésű falvakhoz hasonlóan — a lakótelektől és lényegében maguktól a szőlőskertektől is térbelileg elválasztva, különálló pincefaluban építették fel.

A települést új életre keltő Zichy család 1766-ig birtokolta Budaörsöt, a királyi kamara ekkor érvényesítette jó száz évvel korábban, az 1659. évi szerződésben lefektetett tulajdonjogát. A község fejlődése a 18. században kamarai birtokként is töretlen maradt. Az első hivatalosan végzett népszámláláskor 1784-ben 229 házban, 298 családban 1417 fő élt itt. A lakossághoz képest elenyésző volt a szabad szántóterület nagysága, ezért vált a gabonatermelés helyett már korán más gazdasági ág — nevezetesen a szőlővel való foglalkozás — a megélhetés alapjává. A környék legnagyobb bortermelő helységeinek egyike már a hódoltság idején is Budaörs volt. 1562-ben például az akkor részben műveletlen örsi szőlőkben 100 000 liternyi bor termett. Az sem véletlen, hogy a város pecsétjét később, 1743-ban a kereszt mellett szőlőfürtökkel ékesítették.

¹ BUDAÖRSI KRÓNIKA, 68-69

18. század második fele

A század második felében a település bővülése az uradalom körüli tömb, a Stefánia és a Clementis utcák által határolt, a mai Baross u. keleti szakaszának beépülésével, valamint a templomtól keletre a mai Szakály Mátyás utca, Bokréta utca, Budapesti út eleje kiépülésével folytatódott.

Az 1. katonai felmérés 1783-ban készült térképe már a 18. század végi dinamikus városfejlődés eredményeit rögzíti. A népesség növekedésének megfelelően növekedett a lakóterület, elsősorban keleti és nyugati irányban, hiszen a topográfiai adottságok — északon a Kő-hegy, délről pedig a mély fekvésű, vizenyős rétek — gátat szabtak a más irányú terjeszkedésnek. A nyugati faluvégen kiépült a mai Kisfaludy és Petőfi utca, és megjelentek a Kálvária és Árpád utcák keleti oldalán is az első házsorok. A telekosztás változatlanul mérnöki szabályosságú, a beépítés fésűs jellegű, rendezett. A község térbeli terjeszkedésével párhuzamosan a korábbi beépítés sűrűsége is feltűnően megnövekedett. A változatlan szélességű, osztatlan beltelkek utcai határán sok helyütt már második lakást emeltek az eredeti lakóház tükörképeként. Érdemes megjegyezni, hogy a beépítés minden esetben fésűs, vagyis a zárt kapubehajtóval összekapcsolt, a teljes utcai frontot elfoglaló, jellegzetes svábház nyilvánvalóan újabb, századfordulós képződmény.

Az 1. katonai felmérésen tűnik fel a templomtól keletre a mai Templom tér és Esze Tamás u. közötti tömb először. Ezt megelőzően ennek helyén egy szabad tér, vélhetőleg piactér volt. A felmérésen jól látható, hogy a mai Templom tér és környéke a település ősi magját képezi, a jelenleg meglévő közterület hálózat illetve a telekstruktúra lényegében azóta változatlan, illetve jól kivehető az egykori Zichy kastély – ma posta – illetve a hozzátartozó major, mely ekkor még nyugat felé nyitott.

A térkép a Kőhegy lábánál már két sorban tüntet fel prэшázakat, a mai Ostor utca - Kőszikla utca illetve Kőkapu utca - Kőfejtő utca nyomvonalában. A régi temető felett, annak szélességében ugyancsak prэшázakat azonosíthatunk: ajelenlegi Bor utca és Prэшáz utca első épületeit. A pincesor nyugati irányban is folytatódott, a Kálvária-domb körül, a Mária völgyben illetve az Odvas-hegy déli lábánál.

A Szakály Mátyás utca végénél, a mai Tátra utca, Farkasréti utca, Erdélyi utca és Szerelő utca által határolt, megközelítőleg négyzet alakú területen egy centrális alaprajzú kertet alakítottak ki, melyre írott forrásból egyelőre nem ismerünk adatot (6-7. térkép).² A terület a térképjelölés alapján egy geometrikus alaprajzzal kialakított szőlőskert volt, melynek alaprajzát az utcaszerkezet, belső osztását részlegesen a telekszerkezet őrizte meg.

² MOL. Térképtár S11 0830:078 és 0830:086

Az írott források illetve a térképes ábrázolások egy másik szintén vélhetően uradalmi kertről is tanúskodnak, ez az ún. Palatinus-kert a mai Clementis utcától keleti oldalán, a Tavasz utcától D-re feküdt.³

18-19. század

A település présház-pincéi a 18. században három fő csoportban helyezkedtek el: a Kő-hegy D-i oldalán egy hosszabb sorban, mely úgy tűnik, nagyrészt a mai Kőfejtő utcával azonosítható, és ezzel párhuzamosan egy-egy rövidebb sor is létrejött. A Kő-hegy ÉNy-i oldalán a mai Budakeszi út környékén, végül a Kő-hegy K-i oldalán a mai Nefelejcs és Naphegy utcák egy-egy oldalán található már ekkor pincék.

A 18. század utolsó évtizedétől a 19. század közepéig lejátszódott növekedést a 2. katonai felmérés 1860-ban készült térképéről adatolhatjuk (14. térkép). A térkép alapján megállapítható, hogy a település a meglévő, sugárirányú utak mentén lakóépületek, illetve a borászat megjelenéséből adódóan a Kő-hegy környékén borospincék építésével fejlődött. A mai Farkastorki út menti területek ekkor épültek be. A volt Zichy kastély épületében ekkor leánynevelő intézet működött. A térképről leolvasható, hogy az uradalmi major épületének nyugati szárnya e felmérésnél már megépült.

A Fő-utca (Szabadság út) és a mai Petőfi Sándor utca beépítése lényegében változatlan maradt. Véglegesen kialakult a mai Károly király út nyomvonala, mindkét oldalán viszonylag laza beépítéssel. A mai Vasvári Pál utcában még csak néhány ház állt, a Stefánia utca nyugati oldala beépítetlen volt. A mai Pozsonyi utca északi oldalán új házsor jelent meg.

A lakóövezet legfontosabb fejlődési területe a mai Kisfaludy – Petőfi és Kálvária – Árpád utcák létrejötte, az utóbbi utcáknak ekkor még csak az K-i oldala épült be. Ehhez a korábban a Kisfaludy-Petőfi utcák nyomvonalán futó patakot nyugatra kellett terelni. A település délkeleti oldalán kiépült a mai Tavasz utca nyugati, Aradi utcáig tartó szakaszának északi oldala. A pincesorok is bővültek, létrejöttek a temetőtől É-ra a Bor utca, Présház utca, Kőkapu utca, Ostor utca K-i szakaszainak rövid pincesorai, beépült a Kő-hegy Ny-i és ÉNy-i oldalán a Máriavölgy utca Kő-hegy felőli oldala, a Kő-hegy K-i végén a Felsősor és Kőhát utcák K-i vége.

A Kálvária-domb északi illetve D-i oldaláról Ny-ra húzódó két pincesor, a mai Mátra és Uzsoki utcák pincesorai is teljesen kiépült ekkorra. A település és a pincesorok terjeszkedése nyilván össze is függött, vagyis az új lakók újabb pincéket építettek.

Településszerkezeti szempontból figyelmet érdemel a présházak sorától délre fekvő nagyméretű, beépítetlen terület. A térképen szőlőkertként jelölt, osztatlan tömb déli határán kirajzolódóban van a Friedhofstrasse — a mai Kossuth utca—, nyugati szélén pedig megjelentek a jelenlegi Maros-köz első házai. A vizsgált területen élő néhány idős budaörsi polgár még emlékezett arra, hogy a kertek szalagtelkei egykor a Kossuth utcától egészen a Kőfejtő utcáig húzódtak. Mindesetre meglepő, hogy e kedvező fekvésű terület beépítésére végülis csak a XX. század első felében került sor.

³ BUDAÖRSI KRÓNIKA, 22.; MOL Térképtár S11 0830:078 és 0830:086

A harmadik katonai felmérés térképe (18-20. térkép) alapján látható, hogy a terület fejlődése ebben az időszakban is töretlen. A mai Arany János utca, köz – Clementis László utca – Dózsa György utca által határolt tömb, illetve az uradalmi majortól nyugatra eső, a mai Stefánia utcáig tartó terület is ebben az időszakban épült be.

A település első igen részletes és pontos térképe 1879-ben készült. Az 1860-as állapothoz képest ekkorra kialakult a település déli szélén a Baross utca Ny-i szakaszának északi házsora és a Dózsa György utca északi házsora. Legkésőbb ekkorra kialakult a Köz tér. A pincesorok tovább bővültek a Kő-hegy ÉNy-i oldalán a Bárány és Gida utcák környékén.

A XIX. század folyamán a település mind lélekszámát, mind pedig gazdasági erejét tekintve tovább gyarapodott. 1821-ben 2139 német lakos és néhány szerb szolga élt a községben. A budaörsi bortermelés virágzásának a XIX. sz. végi filoxérajárvány vetett véget. A szőlők pusztulását ellensúlyozta Budaörs kedvező gazdaságföldrajzi helyzete, a közeli fővárosban biztosított számos munkahely, a viszonylag jó kereseti lehetőségek. 1877-ben 3755 fő, 1900-ban pedig már 6104 fő élt itt. 1930-ban a lakosság fele már nem a mezőgazdaságban dolgozott.

20. század

A mai Pozsonyi utca északi oldalán kezdetét vette az a folyamat, ami a 20. század elején, a Fő utcára merőlegesen kimért hosszú szalagtelkek megosztásához, az értékes terület intenzívebb kihasználásához vezetett. Az eredeti telkeket úgy osztották meg, hogy azok 2/3-a a fő utcában emelt rangos portákhoz, 1/3-a pedig az ezzel párhuzamos mellékutcák északi oldalán kialakított, újabb ingatlanokhoz tartozzon. Legutoljára, már az 1930-as években a Pozsonyi utca beépítése fejeződött be.

A Magyar Királyi Honvéd Térképészeti Intézet által a két világháború között készített térképen (24 térkép) a Kossuth utcától északra fekvő területeket kerttelepülés jelzéssel tüntették fel. Már mai nevükön szerepelnek a Kossuth, Kárpát, Bor, Présház, Kereszt és Nefelejcs utcák, feltűnően hiányzik viszont a Szép utca, melynek teljes kiépítésére ezek szerint csak valamikor az 1930-as években kerülhetett sor.

A két világháború közötti időszakban a laksűrűség tovább növekedett. A foglalkozási struktúra változásával csökkent a mezőgazdaság jelentősége, így az eredetileg az állattartás, gyümölcs-termesztés, illetve kertészkedés céljára szolgáló belső területeket egyre inkább lakóházakkal foglalták el. Az így létrejövő portákat a Fő-utca felől nyitott nyaktagokkal tették elérhetővé. A település fentiekben vázolt fejlődéséből következően a legrégebbi házakat a Fő utca déli oldalán sejthetjük. A 19. és a 20. század során végrehajtott átépítések miatt az „eredeti”, 18. századi épületek pusztta szemrevételezéssel ma már nem voltak felismerhetőek. Ami esetenként mindmáig fennmaradt, az a tömeg, tetőidom, néhány eredeti nyílászáró, vagy az egykori vakolat-architektúra maradványa.

1946. januárjában a lakosság 90 %-át - mindazokat, akik az 1941. évi népszámláláskor német nemzetiségűnek vagy német anyanyelvűnek vallották magukat - néhány hét leforgása alatt kitelepítették. 1946 februárjára a község gyakorlatilag kiürült. Az eltávolított őslakosok helyére az ország minden tájáról, valamint Románia és Csehszlovákia magyar lakta területeiről érkeztek

betelepülők. Tíz évbe tellett, mire Budaörs népességszáma ismét elérte a háború előtt, 1941-ben már regisztrált tízezer főt. A természetes szaporodásnak és még inkább a bevándorlásnak köszönhetően a község lélekszáma azóta is egyenletesen növekszik.

20. század második fele

Az 1952. évi térkép (26. térkép) jól szemlélteti a demográfiai robbanás előtti állapotot. Rendezett, áttekinthető szerkezetű a város, határában mindenhol szőlőskertek jelölve. A Kő-hegy alatti településrész beépült, a pincesorok most is jól látszanak.

A nálunk oly jellemző lakótelep építések szerencsésen elkerülték az ősi település központot, ezért itt viszonylagos épségben megmaradhattak a városmag XVII-XIX századi építészeti értékei, a fésűs beépítésű illetve az utcával párhuzamos gerincű, kocsíathajtós lakóépületek, valamint a Templom tér déli oldalán a XX. század elején megindult városiasodást jellemző zárt sorú, többszintes épületek.

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

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

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



Az 1780-84 között készült I. Katonai felmérésen Budaerös, illetve Buda Örs névvel szerepel a település. A máig Ófalunak 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 tüntetve az Ótemető, látszik a Wolfsberg felirat.

..... ábra: I. 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.

..... ábra: II. 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.

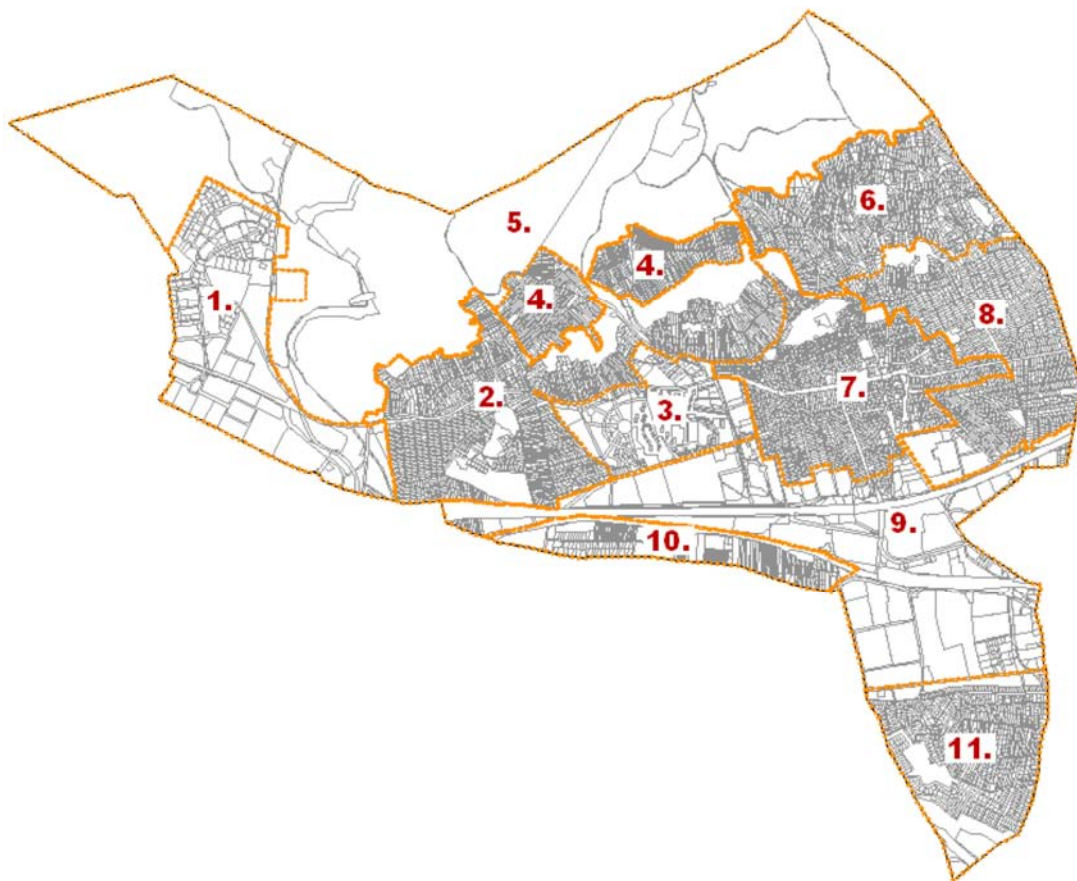
..... ábra: III. katonai felmérés

Budaörs anno...



Budaörs Városrészei napjainkban

A Város eltérő karakterű Városrészein más és más építészeti arculat jelenik meg, azonban jellemzően az egymásra figyelő épületek sokasága békésen megfér egymás mellett. Ezek együttes harmóniája alkotja a település karakterét. Budaörs szerkezetileg az alábbi városrészekre bontható:



1. Nyugati ipari gazdasági terület
2. Hegyvidékek (Törökugrató, Csiki-dűlő, Út-hegy, Odvas-hegy)
3. Intézményi városközpont és lakótelep
4. Szállások területe
5. Hegyvidéki erdőterületek
6. Frankhegy
7. Történelmi belváros
8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)
9. Az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek
10. Szilvás
11. Kamaraerdő

Azonban az egyes Városrészek területi lehatárolásai nem épített környezet arculati szempontok alapján lettek lehatárolva, így a település településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek átnyúlnak a Városrészek határain, így más területi lehatárolásokra van szükség, mellyel jelen kézikönyv későbbi fejezetei részletesen foglalkoznak.

3.



Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

Budaörs épített környezet értékei⁴

Napjainkban Budaörs építészeti arculata a nagy mértékben felgyorsult településfejlődés és ezzel összefüggésben a lakosság nagy fokú mobilitása révén különösen gyorsan változó és heterogén képet mutat. A történeti jellegzetességeket (épülettípusok, adott korra jellemző egységes stíuselemek) mutató településrészletek kis területekre szorítkoznak, vagy pontszerűen jelennek meg a településképpen, illetve újabb vagy erősen átalakított épületek ékelődnek a házsorokba.

Az egyes újabb történeti épületgyűjtésekre, így a 19-20. század fordulójának épületeire is kevésbé a homogenitás, inkább az építészeti formák, beépítési módok változatossága volt jellemző, s ez a fennmaradt épületeken is tapasztalható. A településképp történeti arculatát legnagyobb mértékben a beépítési módok jellegzetességei őrzik. A történeti jellegzetességeket mutató utcaképeken történeti építészeti részletek már szórványosan vagy hézagosan láthatók.

Az 1879-es településfelmérés pontossága révén jó összevetésre adott lehetőséget a mai épületállománnyal. Ennek alapján az 1879-es – részben természetesen ennél jóval régebbi eredetű – épületállomány legalább 70 %-a ma is áll, ennek az állománynak azonban csak kis részénél – mintegy harmadánál-negyedénél - őrződtek meg az építészeti stílusjegyek, dekoráció, színezés, részletformák elemei.

A történeti értékek fennmaradásának és állapotának áttekintése alapján igen nagy számú, azonban igen veszélyeztetett illetve méltatlan állapotú értékkel találkozhatunk. Igen csekély a megfelelő hagyományos mesterségbeli tudással megőrzött illetve helyreállított értékek száma és igen jelentős a történeti karakterre – épületforma, anyaghasználat, beépítési mód – tekintet nélküli, rossz esztétikai értékű beavatkozások száma a történeti településképpen. Ezek a folyamatok – a „jó példák” kisebb száma, a „rossz példák” gyakorisága általában településszerte kihatnak az értékek félreismerésére és pusztulására.

A jó szándékú, ám szakszerűtlen beavatkozások közé sorolhatjuk a történeti homlokzatok felületeinek és tagozatainak modern anyagokkal történő, illetve az eredeti formáktól eltérő felújítását: ilyenek a történeti elemeket lecserélő modern műanyag festékek, polisztirolhab tagozatok, az újragyártott, erősen eltérő osztású-szerkezetű nyílászárók alkalmazása történeti épületeken.

Egy másik jellegzetes probléma a téves történeti karakter megjelenése új vagy átalakított épületeken a történeti környezetben. A karakteres beépítettség és beépítési mód megváltoztatása a talán legjellemzőbb probléma a településen, melynek oka a szintterületek, szintszámok növelésére való törekvés. Az ilyen típusú átalakítások szinte kivétel nélkül egyéb tekintetben sem illeszkedő épületeket, toldalékokat hoztak, hoznak létre.

A település – a főutcát is beleértve – 1880 előtt döntően oldalhatáron álló, egytraktusos lakóházakból állt. A zárt sorú beépítés döntően ezt követően, a századforduló táján alakult ki a főútcán és néhány szomszédos utcában, így a Szakály Mátyás

⁴ fejezetnél felhasznált irodalom: Rácz Miklós és Thury László: Tanulmány az építészeti értékek felméréséről és javaslat a Törzskönyv aktualizálására (2012)

utcában. Az oldalhatáron álló beépítés ma is meglevő – döntően 1880 előtt kialakult – jellegzetes helyszínei a Kisfaludy, Árpád, Kálvária, Petőfi utcák, melyek 1860 előtt alakultak ki.

Egy-két emeletes, zártosorú beépítés alakult ki részlegesen a Templom téren.

A szőlőhegyi történeti beépítést részben prэшáz-pincék, részben – főleg 1880-1910 közötti – kis méretű lakóházak jellemzik. A prэшázak jelentős része jellegzetes méretű, nyeregtetős, oromfalas épület, eredetileg jellemzően félköríves kőkeretes kapuval és jellegzetes három ablaknyílással, kisebb részben a hegyoldallal párhuzamos gerincű lapos félnyeregtetős épületek.

A pincék és bejárati részeik a legkorábbi épített emlékek közé tartoznak.

Az 1880-1940 között létrejött lakóövezetek között is előfordul fennmaradt jellegzetes beépítés, ennek egyik példája a Budafoki út 19-20. század fordulójára tehető házsora. Néhány karakteres épület képviseli az 1930-as és '40-es éveket. Kisebb számban jellegzetes épületek maradtak fenn az 1960-as ill. '70-es, '80-as évekből is.

Jelen arculat kézikönyv a jó példák bemutatásával kívánja inspirálni a településen élőket, vagy éppen az ideköltözni szándékozók az esztétikus településképp kialakítására, hiszen településképpünket mi alakítjuk és az egyes egyéni pozitív törekvések halmaza alkotja a településünk arculatát.

Budaörs Város Vezetése és Önkormányzata régóta elkötelezett a helyi építészeti értékek megőrzésében, fenntartásában és a közfeladatok ellátásából adódó önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány fejlesztéseinek magas építészeti értéket képviselő esztétikus épületállomány létrehozásában és fenntartásában.

Ennek szellemében alkotta meg a Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelmének helyi jogszabályi környezetét, mely az elmúlt évek folyamán többször módosult és jelenleg is folyamatban van annak felülvizsgálata és a jogszabályok által a Településképi Rendeletbe való integrálása. A rendelkezések alapján a **helyi 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 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 „díszeivé”.

A közel 30 ezer fős Város kiterjedt **intézményi** hálózattal rendelkezik, melyek nagyobb része újként épült, vagy újult meg az elmúlt évtizedek során. Ezen **épületállomány** kiemelt helyszíneken tűnnek fel a település arculatában, melyek legtöbb esetben emelik Városunk esztétikai nivóját.

Budaörsön a múlt emlékeinek településképi megjelenése természetesen az Ófaluban koncentrálódik, melyek adják a jelenlegi központi területek egyedi hangulatát, arculatát. A Városban kiemelt figyelmet érdemelnek **műemlékek, műemlék együttesek, melyek az alábbiak** (részletes bemutatásukat lásd településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek leírásainál)

Római katolikus templom (Budapesti út 1.; 1. hrsz.)

Római katolikus kápolna (Farkasréti út 87.; 2547 hrsz.)

Kálváriakápolna (Kálváriahegy; 1481 hrsz.)

Lakóház és gazdasági épület. Tájház - múzeum (Budapesti út 45.; 2708 hrsz.)

Lakóépület (Templom tér 18.)

Ezekon felül a Városban jelentős fennmaradt **építészeti érték** található, melyek **helyi védettséget** kaptak (lásd részletesen 5. fejezet).

Táji és természeti értékek

Táji és természeti adottságok

Budaörs az elmúlt fél évszázad során a táji természeti adottságokra alapozott mezőgazdasági településből (amelynek szőlészeti és gyümölcstermesztési, 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.

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 gyümölcstermesztői kultúra virágzása pedig a svábok kitelepítésével szakadt meg. A szántóföldi mezőgazdaságot az M1 és M7 bevezető vonzáskörzetében 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 az önkormányzat fenn tudta-, és továbbra is fenn kívánja tartani a természeti környezet és az épített környezet harmóniáját, mely sokszor nem egyszerű feladat.

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 tájelemek, természetvédelem

Budaörs számos védett és védendő tájelemmel, 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 gyepfelületek 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 Úthegy, 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.





4.



Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlásokkal

Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása⁵

Mielőtt belevágnánk a területek kijelölésébe mindenképpen szükséges elidőzni a **karakter** szó megértésénél, mely fogalmában egyesül a jelleg és a jellem – az élettelenre és az élőre vonatkozó tulajdonság – mint ahogy a város egyesíti magában az élő és az élettelen. Város és karakter, ilyen módon egymásnak megfelelő, adekvát fogalmak. A Város egyben anyagi, tárgyi valóság is, mesterséges és természetes tárgyak özőnének halmaza. Felfogásunk szerint ez az ellentmondás látszólagos és szintézis útján egy magasabb szinten megszüntethető. Ezt pedig úgy lehetne megfogalmazni, hogy a város olyan élőlény, amely élettelen elemekből építkezik. Budaörs karakterének meghatározása történhet úgy, hogy a várossal, mint osztatlan egésszel foglalkozunk, de történhet úgy is, hogy épületenként vizsgáljuk az egész várost és ebből adódik valamilyen „karaktertérkép”.

A várost osztatlan egységként vizsgálva szükségszerűen szembetaláljuk magunkat azzal a problémával, hogy egy bonyolult, összetett, sok színből és alkotóelemből álló komplex jelenségrendszer rendkívül nehéz röviden summázva jellemzi. Ha gyorsan akarjuk megoldani a problémát, ha felületesen vizsgálódunk, úgy kiemelhetünk részleges jelentőségű karakterelemeket és azokat jelentőségüknél magasabban értékelve, mint meghatározó jellegzetességet tálaljuk. Így válik Magyarország a külföldi utazási irodák prospektusaiban a csikós, a puszta, a paprika országává. Budaörs pedig leegyszerűsödött bevásárlóközponttá és kőhegyi kápolnává, vagy Törökugratóvá. Igaz mindegyik, de Budaörs mégsem egyenlő ezekkel a felületes egyszerűsítésekkel. A város egy folyamatosan alakuló és átalakuló bonyolult szövet rendszer, ahol minden kor lenyomatot képez az adott korszaknak megfelelő sajátosságaival. A város a történelmi viharok és virágzások során folyamatosan pusztult és épült. Az elmúlt 50 évben Budaörsre a dinamikus fejlődés volt jellemző, mely az elmúlt 10-20 évben kiemelten volt megfigyelhető. Az időszakok során épületek és városrészek tűntek el bukkantak fel, ember-csoportok, népcsoportok, foglalkozási ágak tűntek fel, és jöttek újak, mások.

A másik véglet, hogy a város karakterét az egyes épületek jellegzetességeivel summájaként próbáljuk meghatározni. Ez eleve reménytelen módszernek tűnik. Nem csak az épületek nagy száma miatt, hanem és főként azért, mert városi értelemben leginkább nem az egyes házak a meghatározóak, hanem az épületegyüttesekből összeálló utcák, terek, területek.

A karakter területek kijelölése a fent említett módszerek közös vizsgálatából adódó területlehatárolásoknak kell lenni, mely nem feltétlenül egybefüggő területek kijelölését eredményezi, hanem akár térben elkülönülő területi egységeket, ahol a rendező elv az egységes építészeti arculat, megjelenés, de akár az adott területfelhasználása funkcionális alapon (pl.: gazdasági- iparterületek, intézményterületek). A felosztást tehát meghatározza az egyediség, önállóság megléte, kiterjedését pedig az azonosság.

Budaörs tekintetében a városrészi lehatárolások nem tekinthetőek teljeskörű kiindulási alapnak a településképi szempontjából meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolásánál, hiszen az egyes városrészek nem a beépítési jellemzői

⁵ a fejezet összeállításánál felhasznált irodalom: Cságoly Ferenc: Budapest Karakterterv metodika

alapján összefüggő területek vonatkozásában lettek kijelölve, így egyéb rendezőelv alapján szükséges gondolkozni és területeket lehatárolni.

Budaörs területén az alábbi településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű és területi védelemmel érintett területeket lehet lehatárolni a beépítési jellemzőik alapján, melyekhez településképi előírások vonatkoztathatóak:

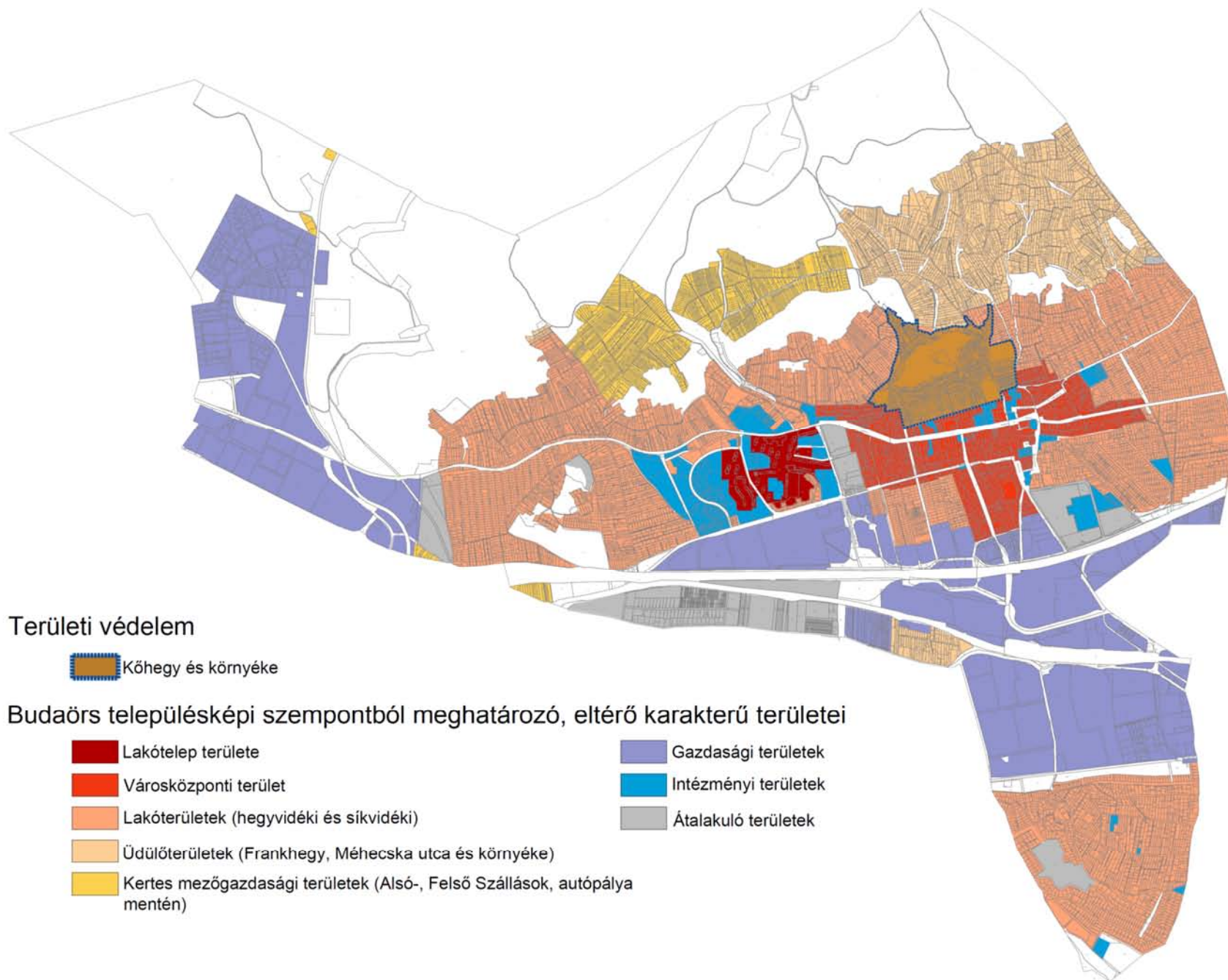
Területi védelem:

- **Kőhegy és környéke** (egyedi karakterét a korábbi szőlőművelés, borászkodás és ezekhez kapcsolódó pincesorok beépítési struktúrái által kialakított szűkös zeg-zugos közterületek adják);

Településképi szempontból meghatározó területek, területegységek:

- **Lakótelep** területe (egy teljesen elkülönülő városi szövet);
- **Városmagterület** (Szabadság- és Budapesti út Átlós utca és Göncz Árpád tér közötti szakasza, Károly Király utca, Szakály Mátyás utca, Baross utca Stefánia utca és Komáromi utcai szakasza a Templom tér és környékét is beleértve) jellemzően zárt sorú beépítési szituációi, ahol az Ófalu épített emlékei koncentráltan vannak jelen;
- **Lakóterületek** (hegyvidéki és síkvidéki), a Város növekedésével jellemzően az elmúlt évszázad során beépült kertvárosias lakóterületek;
- **Üdülőterületek** (Frankhegy és Méhecske utca és környéke), az egykori gyümölcsstermesztésre szolgáló területek mára már elvesztették funkciójukat és átalakulásuk jelenleg is folyamatban van;
- **Kertés-mezőgazdasági** területek (Alsó- Felső Szállások, valamint az autópálya és a Budakeszire vezető út menti kisebb kiterjedésű területek), külterületi ingatlanok, ahol a régi hagyományoknak megfelelően jellemzően „hobbykert” művelésre alkalmas területek;
- **Gazdasági** területek, amik a Város területének jelentős részét teszik ki és a gazdaságának motorjai;
- **Intézményi** területek. Budaörs kiterjedt és fejlett intézményi hálózattal rendelkezik, melyek a város szövetét behálózzák;
- **Átalakuló** területek. Ezen területek jellemzően jelenleg még beépítetlen területek, melyek rövid-középtávú fejlesztésével lehet számolni;

A fentiekben meghatározott területek vonatkozásában településképi előírások lettek megfogalmazva a Településképi rendeletben, melyek az alábbi fejezetekben mutatunk be részleteiben.



4.1 KŐHEGY ÉS KÖRNYÉKE (TERÜLETI VÉDELEM)



Területi védelem: Kőhegy és környéke⁶

A történelmi belváros északi részén található a Kálvária-domb és a Kőhegy, melyek a budaörsiek legkedveltebb ikonikus helyei. A területen organikus utcavezetésű, borospincék és a földalatti pincerendszerek találhatóak. A település lakosai a mai alsószállás környékén és a Kőhegy alatti lankás területeken művelték gyümölcsöseit, szőlőskertjeiket. A házak és a kertek között helyezkedtek el a pincék és feldolgozó létesítmények. A Kőhegy alatti városrész eredetileg pincefalú volt. A falu elnéptelenedése után az újonnan betelepített lakosok, a filoxéra járvány után a szőlő hiányában a pincék elhanyagolása, beomlása vagy betemetése folyamattá vált. A Hivatal az 1990-es években felismerve a terület adottságaiban rejlő lehetőségeket és vizionálva egy borospincékkel és kis kézműves üzletekkel tarkított, pezsgő turisztikai desztinációt próbálta ösztönözni (pl.: az építésügyi előírásaiban bónuszrendszer), mely sajnálatos módon nem tudott megvalósítás szintjén működni, így a terület fokozatosan – az utóbbi 20 évben felgyorsult ütemben – és szinte végérvényesen lakóterületté válást. Sajnálatos módon mára már csak elvétve találhatóak eredeti állapotukban megmaradt épületek, és csak kivételesen alkotnak összefüggő utcasort. Ennek ellenére a térség építészeti „archetípusait” változatlanul ezek a még megmaradt pinceépületek képviselik, melyek egyszerű, tiszta oromfalaikkal, szép, kőkeretes íves kapuikkal és apró ablakaikkal kitörölhetetlenül benne élnek a táj emlékezetében. Ezen a területen maradtak meg leginkább a hagyományt őrző házak és településszerkezet, amelyek ma területileg helyi védelem alatt állnak.

A prэшázak egyedi hangulatához jól illeszkednek a kereskedelmi-szolgáltató egységek cégerei, utcafeliratai. Az épületek homlokzatfelületén, kerítésén elhelyezett cégek, üzletfeliratok az utcaképek karakteres elemei. A településképi szempontból kedvező megjelenésű cégek, utcafeliratok illeszkednek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, összhangban vannak az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. A cégek a Kőhegy és környéke védett területén különösen értékes, jellegzetes utcaképi elemeknek tekinthetők.

Prэшázak

Az elmúlt pár évben – jórészt az ilyen irányú önkormányzati támogatásoknak köszönhetően is – történt pár figyelemre méltó, a régi prэшázak megmentését, felújítását célzó átalakítás a környéken, de ahogy a folyamatot a fentiekben leírtuk szinte kivétel nélkül valamennyi hasonló kezdeményezés lakófunkcióval töltötte meg az alapvetően erre a célra alkalmatlan adottságú épületet. A prэшázak archetipikus felépítése egy három oldalról zárt, és csak az egyik oldalon, egy nagyméretű, általában boltíves kapuval és két kisebb ablakkal nyitott homlokzati kialakítású volt. Mivel sűrűn egymás mellé épültek a prэшázak, és a későbbi telekosztás követte a prэшázak által elfoglalt területet, ezért jórészt az épületek két oldalsó homlokzata telekhatáron, vagy attól csurgótávolságra áll, így a prэшáz belső tereinek csak a közterületre nyíló nagyméretű kapu, és a két kisebb ablak jelenthet

⁶ a fejezet összeállításánál felhasznált irodalom: Intramuros Építész Iroda: BUDAÖRS, KŐHEGY VÁROSRESZ TERÜLETÉT ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI TERV FELÜLVIZSGÁLATÁT MEGALAPOZÓ REHABILITÁCIÓS TERV (2016)

természetes megvilágítást. Általában a prэшáz mögötti telekrészt, amely alatt a prэшázhoz tartozó pince indult, a prэшáz telkéhez adták, de itt a domborzati viszonyok és a pince földtakarása miatt a terepszint általában már a padlástérrel van azonos szinten. A tetőtér beépítés és az ott kialakított tetősík ablakok alkalmazása megoldás lehet az elvárt szintszámok kialakításánál.

Ezek az adottságok azt eredményezik, hogy a prэшázak csak súlyos kompromisszumok árán, az eredeti, jó minőségű épületszerkezetek és az épület tömegének jelentős átalakításával lehet lakófunkciónak alkalmassá tenni. Az eddigi átalakítások során ugyan általában – ha nem is mindig a legjobb ízléssel – de vállalták az építetők ezeket a kompromisszumokat (bár a hozzáadott harcsaszáj-ablakok és kutyaólak nem váltak az épület előnyére.)

Ezekből az adottságokból kiindulva, illetve figyelembe véve az országos építési szabályzatok szinte napi szintű változásait és „bürokráciacsökkentő csomagjait” félő, hogy a védett, különösen értékes prэшázak kivételével a még meglévő prэшázállomány eltűnésével kell számolnunk.

A Város Vezetése és a Szakembereket is régóta foglalkoztatja a terület esszenciális értékeinek megőrzésével történő területfejlesztése, de ezidáig a célként kitűzött, a hely szellemét megidéző turisztikai funkciójú, vendéglőkkel, borozókkal tarkított városrész víziója felé nem indult el a terület fejlődése az elmúlt pár évtized során. Így el kell fogadnunk a tényt, hogy Kőhegy védett területe végérvényesen lakóövezetté alakult, így felül kell vizsgálni az eddigi célokat és új hasznosítás felé kell irányítani a terület fejlődését. Ezért nagyon fontos a terület jövője szempontjából, hogy valami olyan funkcionális többletet álmodjunk a területnek, amely alternatívaként szolgálhat a prэшáztulajdonosok számára. Ez jelenthet kisebb üzleteket, de inkább csekély közönségforgalmat vonzó kreatív irodákat is. Ezen koncepció megalkotásán még jelenleg is dolgozik a Hivatal.

Kőhegy

A 235 méter magas hegy településünk egyik kedvelt kiránduló- és egyben vallási emlékhelye is. Budaörs kopár dolomithegyét a szél, az eső és a jég formálta az évszázadok során. A Kőhegy tetejéről csodálatos kilátás nyílik településünkre. De nem csak a kilátás páratlan itt, hanem több vallási eseményünk, építményünk is a Kőhegyhez kapcsolódik: a Passió, a Kőhegyi-kápolna, a Kereszt és a Szentháromság szobor.



Kőhegyi Kereszt Városunk nevezetes keresztje óvó tekintettel néz le Budaörsre a dolomit kőszikla tetejéről. Elődjét 1895-ben állították fel, mely az 1950-es években szervezett vasgyűjtés keretében került le régi helyéről. A mostani, négy és fél méteres keresztet 1995-ben állítottuk fel újra közös összefogással.

A **kőhegyi barlangok** legendája szerint egy budaörsi istenfélő földműves álmában többször is megjelent Szűz Mária. Az egyik alkalommal kijelentette neki: „Én vagyok a szeplőtelen fogantatás.” A jelenések és egy Szűz Mária segítségével túlélt bányaszerencsétlenség után Wendler Ferenc halála jeléül örök emléket állított a Kőhegyen a Szeplőtelen Fogantatás tiszteletére. A lelkes földműves eleinte sok nehézségbe ütközött terve miatt, eleinte még a helyi plébános is lebeszélte a kápolna építéséről. Ennek ellenére 1855-ben a rokonai és a helybeliek segítségével, valamint egyházi hozzájárulással megépítette a Kőhegyi-kápolnát, majd fel is szenteltették. Wendler a kápolnát annak a vadrózsabokornak a helyére építette, amelynek szírmájában meglátta a Szűzanya arcát. A hagyomány szerint IX. Pius pápa Szűz Mária szobrot küldött a kápolna avatására. Feleségének halála után a földműves elhatározta, élete hátralevő részében gondoskodik a kápolnáról. Hogy minél közelebb élhessen hozzá, egy kereszt alakú barlangot vájt az épület melletti sziklába, ahova 1878-ban költözött be, és élete végéig ott is lakott. A barlangban egy márványtáblán a következő felirat állt: „Családi otthon Wendler Ferenc örököseinek maradjon meg örök időkre, 1872.” A remeteséget Wendler egyik dédunokája, Grósz Mátyás is folytatta, ő 1934-től választotta a barlang örökös magányát.

Wendler Ferenc által tervezett **Kőhegyi kápolna** az egész környéken híres volt, sokan jártak az egyszerű ember és építménye csodájára. A kápolna szeptemberi búcsúja a térség ünnepévé vált, amely szintén rengeteg zarándokot vonzott. 1944 és 1945 között a kápolnát több lövés is érte, amit a család még kijavított. Az 1946-os kitelepítés után azonban a kápolna elpusztult, a Mária szobrot a Wendler-rokonság elmenekítette, csak 1997-ben került vissza Budaörsre. Jórészt magánszemélyek adakozásából

több mint 22 millió forint gyűlt össze a kápolna újjáépítéséhez, amelynek alapkövét 2003-ban rakták le. Mindössze pár hónap alatt több száz budaörsi lakos áldozatos munkájának köszönhetően készült el a Kőhegyi-kápolna, ahova ma már biztonságos lépcsősoron lehet feljutni.

Kőhegy és környéke területen található műemlék rövid bemutatása

Kálváriakápolna (Kálváriahegy; 1481 hrsz.)

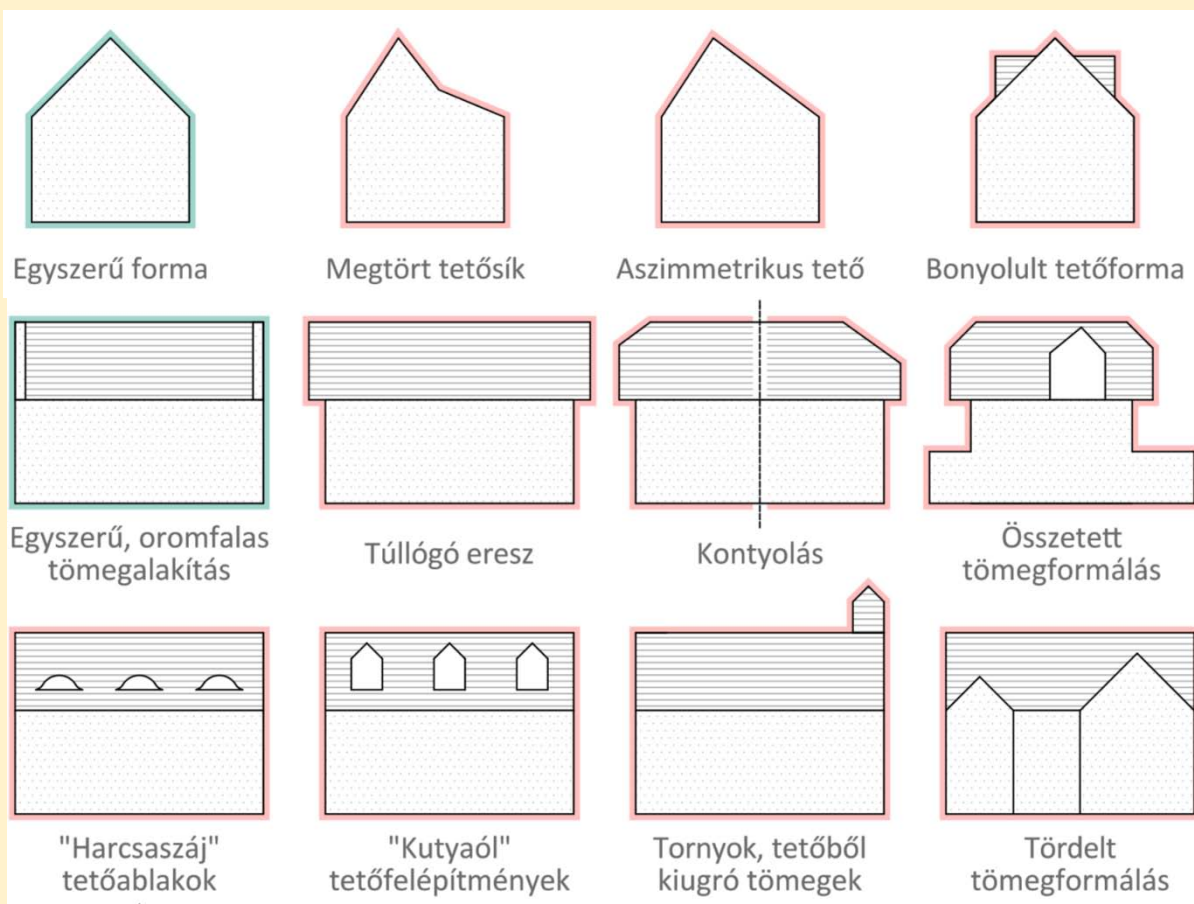
A volt község határán álló 174 méter magas dombon 1821-ben kezdte el a katolikus egyházközség a keresztút megépítését, amelynek teljes befejezése 1851-ben történt meg. A Jézus Krisztus kínszenvedését és kereszthalálát megörökítő 14 stáció fülkéiben egy-egy relief volt elhelyezve, amelyet azonban a második világháború után leromboltak. 2000-ben széles városi összefogás eredményeként újra felszentelték a stációkat és a domb tetején álló keresztet. 1817-ben a Kálvária-domb alján álló kápolnát Kreisz Jakab építette. A második világháború után köveit széthordták. A 2002-ben újjáépített kápolnát Dr. Takács Nándor székesfehérvári megyéspüspök szentelte újjá.



Köhegy és környéke területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei, a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató:

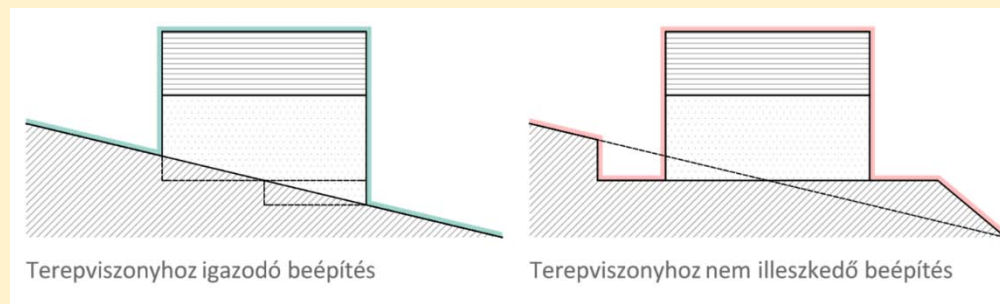
Tömegformálás

- ▶ Figyeljük meg a régi épületek tömegarányait, legyen ez a kiindulásunk alapja (**ajánlás**);
- ▶ Egy 45° körüli tetőhajlással épített oromfalas tömegforma – szinte a tömegarányoktól függetlenül - önmagában is szép, nincs szükség szinte semmilyen felületi díszítésre (**ajánlás**);
- ▶ Kerüljük az épülettömeg tördelését, a tömegugrásokat, törekedjünk az egyszerű formára (**ajánlás**);



- ▶ Próbáljuk meg egy tömegben megoldani az épületet, csak indokolt esetben éljünk az additív, egymáshoz illesztett tömegek játékával (**ajánlás**);

- ▶ Igazodjunk a terepviszonyokhoz, úgy helyezzük el az épületet, hogy minél kevesebb földmunka váljon szükségessé, elkerülve saját magunknak, és a szomszédoknak okozott kellemetlenséget (**ajánlás**);



- ▶ Azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethatártól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők (**rendeleti előírás**);

- ▶ Az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel, tető akkor lehet az utcával párhuzamos gerincű, ha így igazodik a környezetben kialakult beépítéshez (**rendeleti előírás**);



- ▶ az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a prэшáz jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani (**rendeleti előírás**);



- ▶ az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve (**rendeleti előírás**);

Anyaghasználat

- ▶ Tartsunk meg minél többet a régi elemekből, de soha ne másoljuk azokat silány anyagokkal **(ajánlás)**;
- ▶ az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók **(rendeleti előírás)**;
- ▶ a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat, vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó **(rendeleti előírás)**;

Homlokzat

- ▶ Figyeljük meg a hagyományos présházak homlokzatait, és induljunk ki abból **(ajánlás)**;
- ▶ Ne törekedjünk mindenáron a főhomlokzat szimmetriájára, pont ez az idők folyamán kialakult „finom esetlenség” adja a présházhomlokzatok báját **(ajánlás)**;

- ▶ Fontos a főhomlokzat tengelye, de nem feltétlenül szimmetriatengely **(ajánlás)**;
- ▶ Figyeljük meg a hagyományos épületek falablak arányát, és induljunk ki abból **(ajánlás)**;
- ▶ Kerüljük az aránytalanul nagy, vagy aránytalanul sok nyílást az utcai homlokzaton **(ajánlás)**;
- ▶ Kerüljük a különböző ablakformák és ablakosztások keverését **(ajánlás)**;
- ▶ a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás **(rendeleti előírás)**;

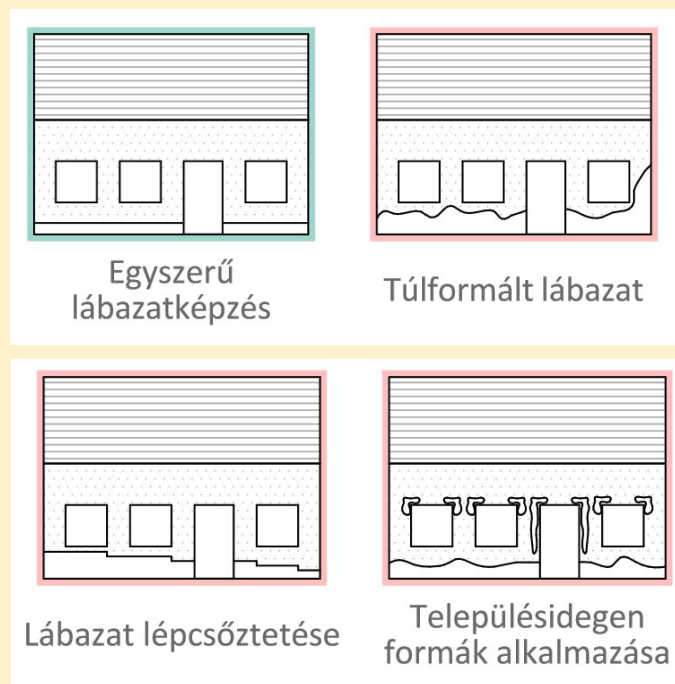


- ▶ A hagyományos félköríves pincekapuk arányai kötöttek. Ha lehet, az eredeti formát tartsuk meg vagy alkalmazzuk, de semmiképp se torzítsuk szegmensíves vagy kosáríves formájúra. Inkább alkalmazzunk kevésbé hangsúlyos, egyenes záródású homlokzati nyílást **(ajánlás)**;

- ▶ A lábazat egy szükséges építészeti elem, nem egy épületedísz. Legyen semleges és visszafogott **(ajánlás)**;

- ▶ Csak a legszükségesebb esetben lépcsőzzünk a lábazattal, soha ne „játsszunk” vele! **(ajánlás)**;

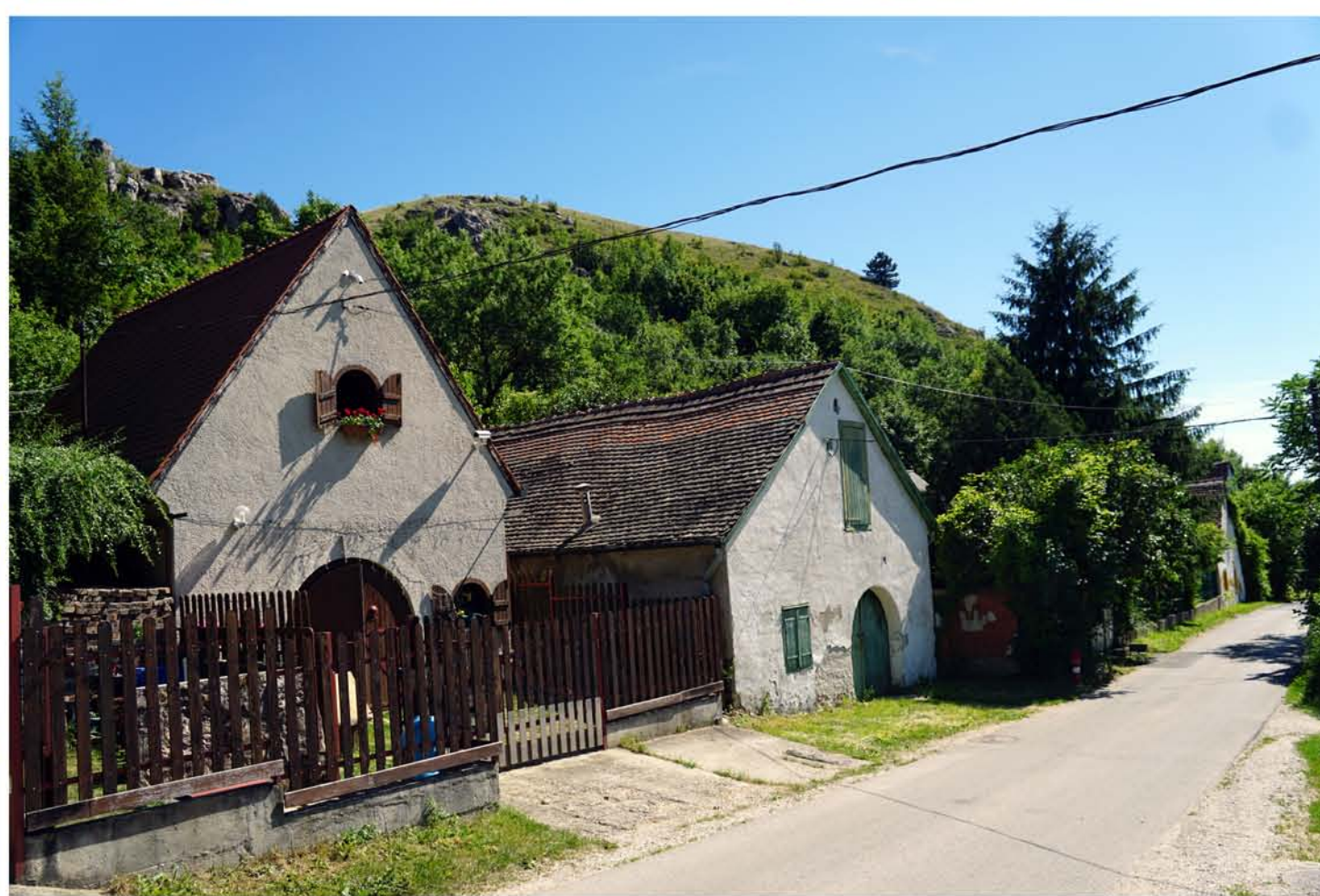
- ▶ Figyeljük meg a régi épületedíszítéseket, és ha nagyon szeretnénk, akkor azokat emeljük át, értelmezzük újra! Kerüljük a tájidegen formákat és anyagokat **(ajánlás)**;



Homlokzat

- ▶ meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg **(rendeleti előírás)**;
- ▶ meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az a)-f) pontokban foglaltak érvényesítésére **(rendeleti előírás)**;
- ▶ tetősík ablakok alkalmazása megengedett **(ajánlás)**.





VÁROSKÖZPONTI TERÜLET



A településképi szempontból meghatározó terület kijelölésénél elsődleges szempont volt, hogy Budaörs olyan központi területi egysége legyen lehatárolva, mely magába foglalja a történelmi településmagot azaz az Ófalut. A kijelölés során olyan főutak (Szabadság út és Károly Király út) menti tömbök kerültek a területegységbe, ahol a Város eredetéig visszanyúló épített környezeti lenyomatai koncentráltan vannak jelen, melyek jelentős része jelenleg helyi védelem alatt állnak. A korai település épületei a fő utca - a mai 1-es főút- mentén és közvetlen környezetében koncentrálnak. A múlt századokban a település lakosai a mai alsószállási területek környékén, valamint a Kőhegy lankáin művelték gyümölcsöseit, szőlőkertjeiket. A házak és a kertek között helyezkedtek el a pincék és feldolgozó létesítmények.

A terület és a Város esszenciális területének számító **Templom tér és környéke** a szűkebb értelemben vett történelmi belvárosnak tekinthető Budaörs szívében. A település hajdani magja mai napig megőrizte a tradicionális telekstruktúrát és beépítési módját. A műemléki védettségű római katolikus Templom nem csak a területrészt, de a Város egyik legemblemikusabb épülete, mely köré intézmények és a város egyik legkedveltebb közösségi tere is épült, szélén a Tűzoltó szertárból átalakított kávézóval. A beépítés városiasodásának folyamata XIX. század óta nyomon követhető, mely során az 1 szintes épületeket sorra váltják fel a 2 szintes zárt sorúan épült épületek. Ez az átalakulás napjainkban is megfigyelhető a Károly Király út, a Szabadság és Budapesti út, Esze Tamás utca, Clementis László utca és az Ébner György közben is.

Az épületek utcára merőleges tetőgerinccel, földszintes kialakítással épültek eredetileg, de az elmúlt évtizedek, évszázadok során átalakuláson mentek keresztül, így jelenleg vegyes kép tárul elénk az épületállomány tekintetében. Míg a főutak mentén egyre jobban jellemzőbb a F+1 emeletes kubatúrájú épületek, addig a mellékutcákban még mindig az utcára merőleges tetőgerinc és a F+T kialakítású épületek a jellemzőek. A főút menti ingatlanok épületállománynál korábbiakban leírt módon a beépítés városiasodásának folyamata a XIX. század óta szépen nyomon követhető. A Baross utca és a főút, valamint a Károly Király út mentén településközponti vegyes területeket jelöl a településszerkezeti terv, ahol a kereskedelmi és szolgáltató funkciók, valamint az intézmények megújult épületei koncentráltan jelennek meg a város elmúlt évtizedekben történt dinamikus fejlődésének lenyomataiként. A területrészt külsőbb részein kisvárosi lakóterületek vannak. Ezeken a helyeken maradtak meg leginkább a ma helyi védelem alatt álló, hagyományt őrző épületek és a településszerkezet. A történelmi központban igaz, számtalan intézmény helyezkedik el, de területrészt mégsem működik valódi közösségi központként. Ennek oka talán a jelentős területi kiterjedésében keresendő. A Városvezetés régóta célként tűzte ki a Város kulturális szolgáltatásainak magasabb szintre emelését, az azt befogadó terek bővítésével. Ennek színterei lehetnek az önkormányzati tulajdonba került régi Postaépület és a Zichy-major épületállományának rövid- középtávon megvalósuló fejlesztései. Az Ófalu rehabilitációja régóta foglalkoztatja nemcsak a Városvezetőket, de a szakembereket is és számos terv készült annak rendezésére, de ezidáig nem történt jelentős érdemi előrelépés. Tekintettel arra, hogy a térség ingatlanjainak túlnyomó többsége magántulajdonban van, az alábbiakban bemutatottak szerint jellemzően zsúfolt telekstruktúrával. A történelmi városközpont megújítása a lakosok ill. ingatlantulajdonosok összefogásával, közös cél mentén valósulhat csak meg.



A terület mellékutcáinak jellemzője a **fésűs, oldalhatáros beépítési módú**, többgenerációs lakóépületek, amik a történelem viharos századai során a ki- és betelepítések jelentősen szétszabdalt tulajdonviszonyokat eredményezett a terület ingatlanjainak vonatkozásában. A Svábok - akik jellemzően egy épületben laktak családjakkal - kitelepítésével elnéptelenedtek a település épületei, majd a második bécsi döntés után betelepülő új lakók már a felosztott épületekben leltek otthonra, így alakultak ki a jelenlegi tulajdonosi struktúra, ahol akár 2-3 család is élhet egy épületben. A zsúfolt tömbökben nagyon sok esetben zárványtelkek alakultak ki, melyek megközelítése a közterület felől jellemzően csak átjárási szolgálommal megoldott. Ez telekhasználat struktúra meghatározzák a Vasvári Pál utca, a Pozsonyi utca, Petőfi Sándor utca, Szakály Mátyás utca, Budapesti út és Szabadság út menti ingatlanok sok esetben rendezetlen, zsúfolt utcaképet.

A nagy kiterjedésű központi terület karakterének egységes keretét településképi szempontból a Szabályozási tervben előírányzott zárt sorú beépítési mód adja. Az átalakulás jelenleg is nyomon követhető folyamatában, hiszen egy laikus szemében jelenleg akár rendezetlenné is tekinthető a terület főút menti látképe, hiszen váltják egymást a régi beépítésű földszintes- és az új F+1+T emelet kialakítású épületek. Fontos megjegyezni, hogy minden átmeneti állapot egy rendezetlen, köztes állapotnak tekinthető, mely átmenetet képez a kiindulási- és a célállapot között. Az előírányzott célállapot jelenleg a főút menti ingatlanok vonatkozásában egy városias zárt sorú térfal kialakulása. Ez az átalakulás az elmúlt évszázadok során a Templom téren található épületeknél már végbement, mely tendencia az építési szabályzatban előírányzottaknak megfelelően teret enged a városiasodás további rendezett körülmények között lezajló folyamatainak.

Erre a területre a legjellemzőbbek a kisebb méretű kereskedelmi-szolgáltató egységek, melyek homlokzatfelületén, kerítésén elhelyezett cégérek, üzletfeliratok az utcaképek karakteres elemei. A településképi szempontból kedvező megjelenésű cégérek, utcafeliratok illeszkednek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, összhangban vannak az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyjaival. A cégérek a nagyforgalmú közterületek, Szabadság út, Károly király utca, Templom tér különösen értékes, jellegzetes utcaképi elemeinek tekinthetők.

Zichy Család hagyatéka

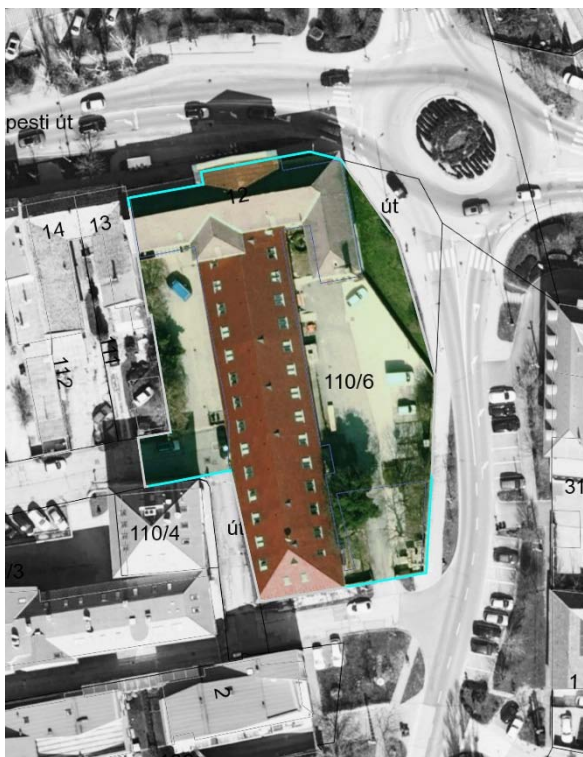
Zichy-major

A ma Zichy-majorként ismert épületegyüttes Budaörs központjában, a Templom-tér – Clementis László utca – Arany János utca – Köz tér – Stefánia utca által határolt területen található. Az egykori majorság épületei, sokszor erősen átalakítva, több telekre, ezáltal számos helyrajzi számra szétosztva rendezetlenül maradtak fenn. A Város Vezetése ciklusokon átívelő koncepció tudatos végrehajtása során az ingatlanállomány szinte teljesen önkormányzati tulajdonba került, így elindulhat az épületállomány ütemezett fejlesztése, átalakítása, mely során a területet új funkcióval (jellemzően kulturális, művészeti központ) lehet majd megtölteni.



Egykori uradalmi kastély pince-, majd iskolaépület (régi Posta)

A Templom tér 12. számú épület története a 18. század elejére nyúlik vissza. Egy 18. század eleji térkép, és Bél Mátyás 1737-es leírása tanúskodik arról, hogy ezen a területen ekkor a Zichyek uradalmi lakóépületet tartottak fenn. Már a 18. század második felében készült térképen azt az L alaprajzú épületet láthatjuk, mely a 20. század elejéig fennállt a területen. Budaörs 1764-ben a Királyi Kamara tulajdonába került. 1774-ben készültek az első felmérések és tervek az uradalmi épület felújítására, végül annak kisebb átépítésére Gföller Jakab 1779-es tervei alapján került sor. Az épület sokáig állt fenn ebben a formájában. 1880-ban Budaörs település ekkor megvásárolta az épületegyüttest az iskola elhelyezésének céljaira. 1883-84-ben hívták be a településre a Pauli Szent Vincéről nevezett Irgalmas Nővéreket, akik ettől kezdve az épületben a lányiskolát és az óvodát működtették. Szakirodalmi adatok és az 1880-ban készült kataszteri



térkép tanúsága alapján az L alakú épületben a három funkciót szétválasztva helyezték el, az épületet ekkoriban három különböző helyrajzi számra is osztották fel. A hátsó alápincézetlen szárnyban volt az apák lakása, a két szárny találkozásánál a sarokrészben feltehetően az óvoda, és az egykori présházban az iskola. 1927-28-ban került sor a térre néző emeletes iskolaépület felépítésére. Az épületben a II. világháborút követően továbbra is iskola működött. 1988-ban a Magyar Posta vásárolta meg az épületet, az eddig fennálló hátsó épületszárny elbontására és az épület gyökeres átépítésre ekkor került sor. Jelenleg az épület önkormányzati tulajdonban van és mint jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező épületállomány rövid-középtávon a megújulása és funkcióval való megtöltése tervezett. (forrás: Budaörs, Templom tér 12. (110/1 hrsz.) egykori uradalmi pince-, majd iskolaépület építéstörténeti kutatási dokumentációja. Szerzők: Csomortány Levente és Gömöry Judit – 2014)

Az épület alatt található dupla pincerendszer egyedülálló, ami teljes épségben megmaradt.

A területen találhatóak a Római katolikus templom (Budapesti út 1.; 1. hrsz.) Tájház - múzeum (Budapesti út 45.; 2708 hrsz.) és a Templom tér 18. Lakóépület **műemléki épületei**, amik meghatározó építészeti értéket képviselnek és jelentős befolyásolják Budaörs arculati megjelenését.

Kiemelt városközponti, jellemzően zárt sorú beépítésű területen található műemlékek rövid bemutatása

Római katolikus templom (Templom tér 1.; 1. hrsz.)

A mai templom középkori elődjéről nagyon kevés forrás tanúskodik. Annyi bizonyos, hogy már a XI. században temetkeztek Örs falu belterületén és déli határában. Budaörs első hiteles írásos említése az 1243-ban a király által kiadott oklevél (sancti Martini in Ewrs). A Habsburg- és a Török Birodalom között dúlt tizenöt éves háború (1591-1606) a falu történetében súlyos tragédia volt. Pálffy Miklós esztergomi várkapitány 1596. április 6-án Budaörs és Budakeszi lakosságát összeterelte, majd áttelepítette őket Érsekújvár környékére. A település ezzel valószínűleg teljesen lakatlanná vált. A hátrahagyott templom pedig a közeli harcterület miatt is az enyészet martalékává vált. 1721-től Budaörsre betelepülő németek Budára, Törökbálintra, Torbágyra és Budakeszire jártak szentmisékre, emellett a község birtokosa, Gróf Zichy Péterné Bercsényi Zsuzsanna grófnő megengedte számukra, hogy kastélya házi kápolnáját – amely a volt Postaépületében volt – liturgikus célra használják. Az új templom építése 1738-ban kezdődött el, valószínűleg a középkorban egykor itt állt templom helyén, ezt támasztják alá az 1821. évi egyházlátogatási jegyzőkönyv. Az 1745. december 21-én a még épülő templomot Helmár János plébános Nepumuki Szent János tiszteletére szentelte fel. A templom építéséhez szükséges anyagokat a Zichy-család birtokában lévő óbudai téglakészítőtől szállították. A templom építői Mayerhoffer Ádám és Modlhammer György óbudai építőmesterek voltak. A munkálatok 1752-ben fejeződtek be. Budaörs növekvő népessége miatt szükségessé vált a templom kibővítése, amelynek munkálatai az 1800-as évek legelején kezdődtek meg. a korai feljegyzések alapján valószínű, hogy a templom kibővítése egyben egy új építést is jelentette, amelynek alapkövét 1803-ban tette le a községi bíró. Lösch János építőmester és Bonnier Mátyás ácsmester tervei alapján csak a torony egy részét és a régi hajó első szakaszát tartották meg a kórussal együtt. Az új és szélesebb hajó utolsó



szakaszából képzett szentélyben pedig a főoltár kapott nagyobb hangsúlyt. A még épülő templom megáldására 1808. július 6-án került sor. A templom mai formáját 1810-re nyerte el. 1837-ben villámcsapás érte a templomot, amely megrongálta a főoltárt. Az új, ma látható torony 1844-ben épült.(forrás: Czuczor Gergely és Grósz András: A budaörsi római katolikus plébániatemplom – 2008) Az önkormányzat támogatásával megújult az orgona. A Templom K-i oldalán, az elzárt kert területén található a Világháborús emlékmű. A kerítések elbontásával történő megnyitásával létre jöhetne egy kellemes kiterjedésű közösségi tér, mely az emlékmű elzártságát is feloldaná.



Tájház – múzeum (Budapesti út 45.; 2708 hrsz.)

Rövid története:

A Heimatmuseumnak otthont adó tornácos Wéber-házban öt, egymáshoz fűződő szobában hajdan jómódú család két nemzedéke lakott. A házat 1888-ban Wéber János építette, akinek fia, Lipót és felesége Éberhardt Éva ugyancsak a házban lakott gyermekeikkel. Az 1970-es évek végén ifj. Wéber János Budaörs Város Tanácsának adta el a házat.

Az egykori német lakosság tárgyi és írásos emlékei gyűjtésének gondolata már az 1970-es években felmerült, majd részben a Hazafias Népfront helyi bizottságának felhívására indult meg a tényleges gyűjtőmunka. (Ugyanakkor számos használati eszközt és dokumentumot már korábban Németországba vittek a kitelepített budaörsiek, ennek eredményeként nyílt meg 1996-ban a bretzfeldi Heimatmuseum.)

A gyűjtött tárgyakból először 1980 novemberében, majd 1984-ben, az akkor megnyílt Jókai Mór Művelődési Központban rendeztek látványkiállítást. A két bemutató közötti időszakban a tárgyakat, a gyűjtést is szorgalmazó

Füzér Ferencné I. számú óvodája tárolta. Emellett Hauser József iskolaigazgató járt el a városi tanácsnál, vett részt a múzeum épületének kiválasztásában és a tárgyak felkutatásában, valamint eredetiségük elbírálásában is nagy szerepe volt. A gyűjtemény további gondozásában és berendezésében Bader Györgynének is kiemelkedő szerepe volt, de számos régi budaörsi vett részt adományaival és tárgyi - írásos ajándékaival a gyűjtemény állományának gyarapításában. A Helytörténeti Gyűjtemény 1987. augusztus 18-án nyílt meg.

Templom tér 18. Lakóépület



A Szabadság út széles szabályozási szélessége lehetővé tette a kétoldali gyalogos, valamint kiszolgáló szervízút kiépítésének lehetőségét, parkolókkal és változatos zöldfelületekkel.

A területhez kapcsolódóan két temető is található. Az Ótemető hajdanán a történelmi falu szélén helyezkedett el, amelyet mára a település messze túlnőtt. Gótikus sírkövek, füves, árnyas parkos terület hangulata megismételhetetlen. A sírkövek felújításai önkormányzati támogatásból valósultak meg. Gótikus sírkövek, füves, árnyas parkos terület hangulata megismételhetetlen. A sírkövek felújításai önkormányzati támogatásból valósultak meg.



Kiemelt városközponti, jellemzően zárt sorú beépítésű területein az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

- ▶ A területen a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek – a monotonitás megtörése, az eredeti tagolásra utalás miatt – a közterület felé tagolással tükröznie kell az eredeti telekstruktúrát, amennyiben a telkek közterületi szélessége a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladja, ellenkező esetben csak a legkisebb kialakítható telekszélesség mértékének megfelelő tagolás kialakítása kötelező **(rendeleti előírás)**;
- ▶ A területen az épületek elhelyezése, ha a BHÉSZ által meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
 - a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
 - b) új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;
 - c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
 - d) építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni **(rendeleti előírás)**;
- ▶ A 131, 132 és 110/3 hrsz-ú telkekre vonatkozó speciális előírások:
 - a) az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épülethez illeszkedve, azonos párkánymagassággal kell kialakítani, 153,45 mBf értéken a homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani;
 - b) a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát;
 - c) a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kémény, antenna és tartóoszlopa, tetőkibúvó, legfeljebb 1,0 m magas legalább 50 %-ban áttörten kialakított korlát, mellvéd kivételével) 148,25 mBf érték fölé nem nyúlhat **(rendeleti előírás)**;
- ▶ A területen épület szintszáma
 - a) a BHÉSZ szerinti Vt-BV/1 jelű építési övezetben legfeljebb 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet,
 - b) a BHÉSZ szerinti Vt-BV/2, Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7 jelű építési övezetekben legfeljebb 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 2 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.,

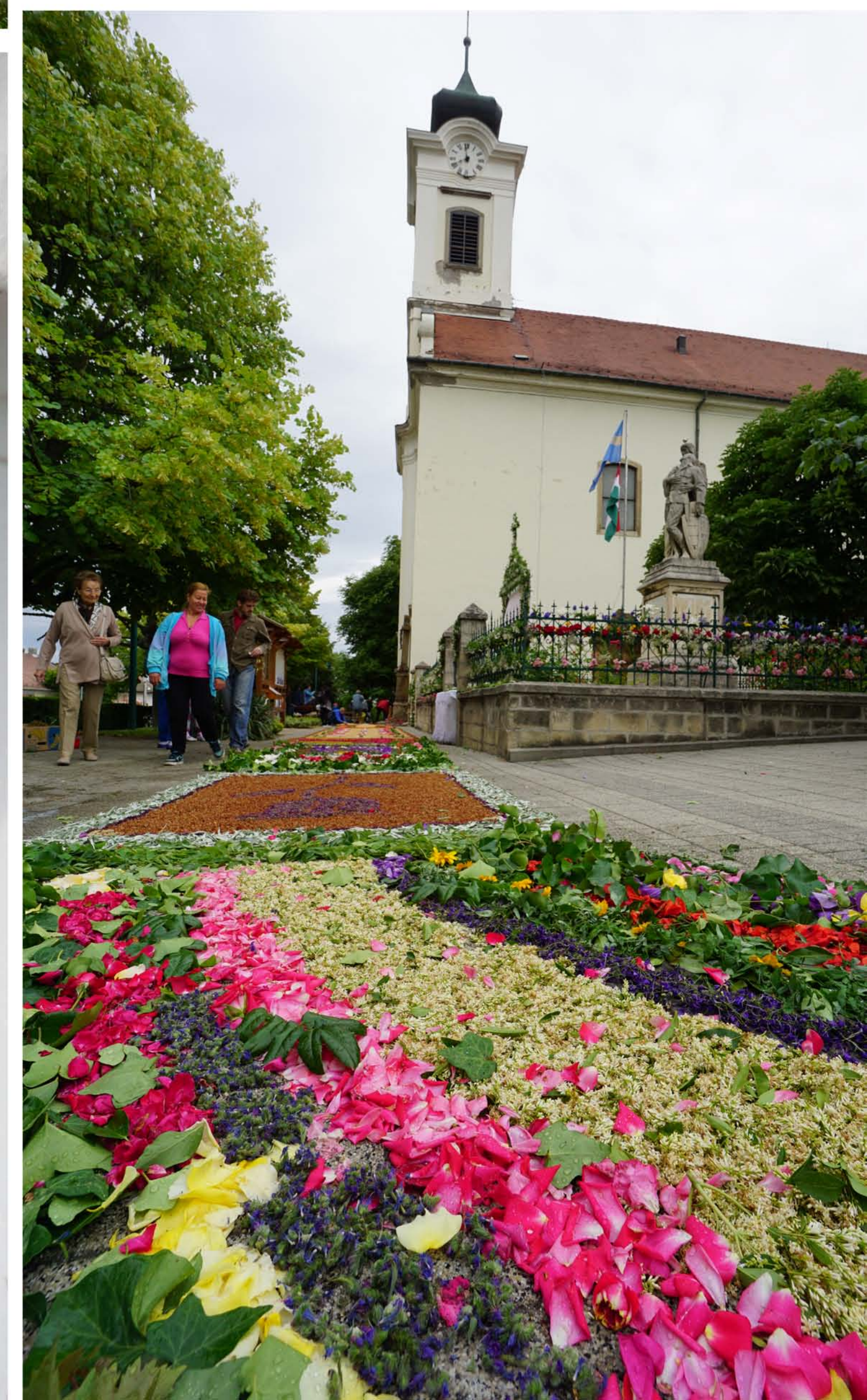
c) terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető,

d) az Ébner György köz északi telekhatárán, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan (**rendeleti előírás**);

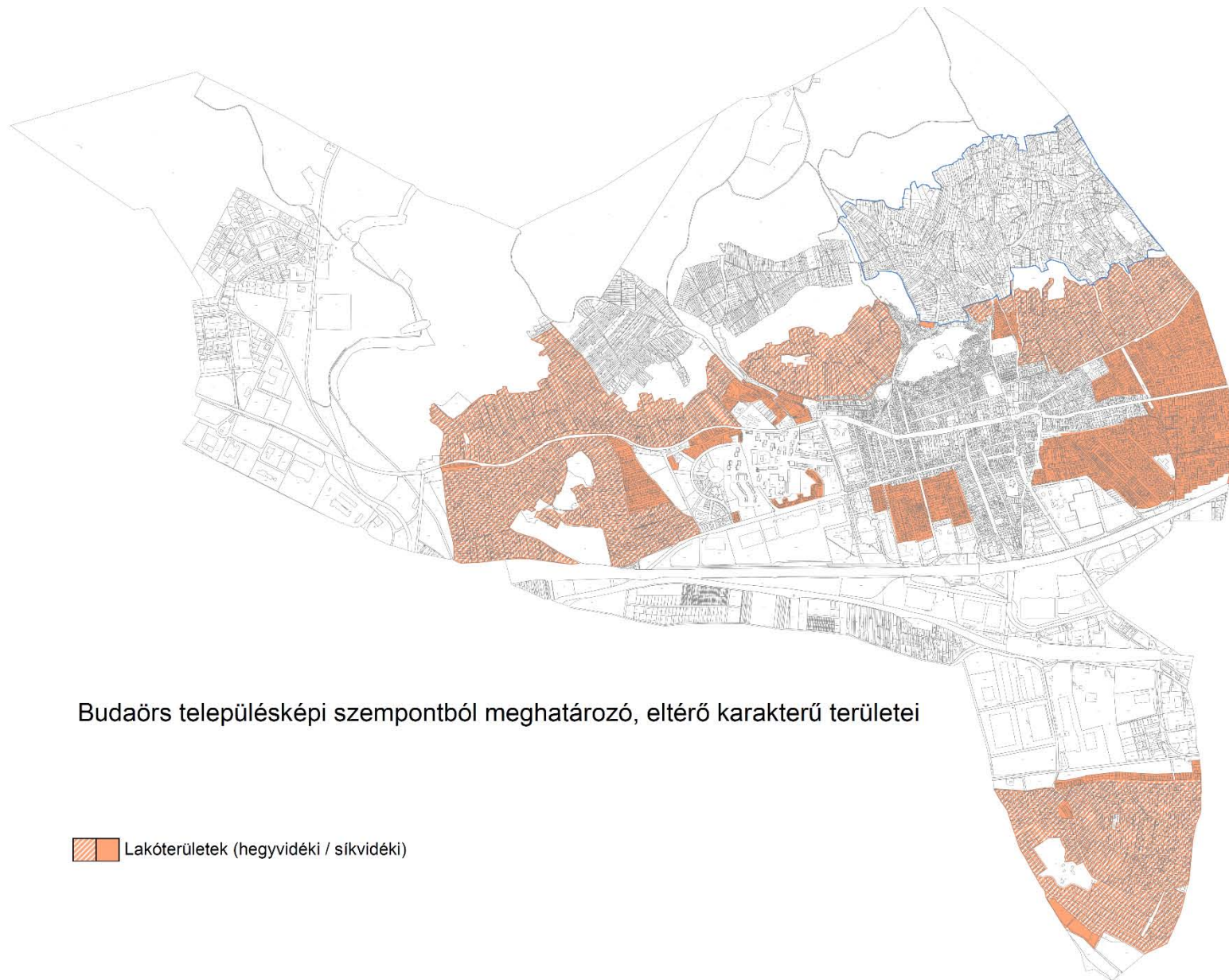
- ▶ A BHÉSZ szerinti Vt-Tt és Vt-Bv építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el. Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani (**rendeleti előírás**);
- ▶ Az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
 - a) 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
 - b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet (**rendeleti előírás**);
- ▶ Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki kiemelés (**rendeleti előírás**);
- ▶ Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani (**rendeleti előírás**);
- ▶ A területen klímaberendezés homlokzaton:
 - a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - b) új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el (**rendeleti előírás**);
- ▶ Cégér elhelyezése kötelező kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés kialakítása esetén (**rendeleti előírás**);
- ▶ Az egyedi esetek építészeti koncepciójának kialakításakor törekedni kell a tűzfalak minimalizálásra, ennek a hátsóbb telekrészeknél kiemeltebb fontossága van, hogy a szomszédos telek felé minél kisebb épülettömeg jelenjen meg.

Ajánlások:





LAKÓTERÜLETEK (HEGYVIDÉKI ÉS SÍKVIDÉKI)



Az urbanizációs trendekkel megegyezően az agglomerációs Budaörs Város dinamikus fejlődése az elmúlt 50 évben szinte töretlen, így mind lakos számában, mind gazdaságában felfelé ívelő pályát mutat. Ez a folyamat az épített környezet folyamatos terjeszkedésében és átalakulásában is megnyilvánul. Ahogy bővült a Város lakossága és gazdasága, úgy növekedett az épületállománya és tolódott ki a belterületi határ is. A faluközpont gyors ütemben növekedett és jelentős lakóterületekkel bővült, ez a tendencia folytatódik még napjainkban is, de már közel sem olyan dinamikusan mint korábban, mert már nagyon kevés (lásd átalakuló területek) a város nagykiterjedésű hasznosítatlan területei. A kiterjedt méretű, és a város szövetében domináló kertvárosias lakóterületek a beépítésre szánt területek több mint 20%-át teszik ki.

A lakóterületi fejlesztések továbbra is folyamatosak, jelenleg a Hegyalja utca, Som utca, Panoráma utca, Fügefafa utca és a Tétényi-fennsík területén vannak még kertvárosias lakóterületbe sorolt beépítetlen ingatlanok, melyek beépülésével rövid közép távon lehet számolni. Ezeken a területeken kívül jelentősebb lakóterületi fejlesztésekre az átalakuló területeken (volt PVCSSV területe, Stefánia út menti Vizép telkek, Terrapark telkek stb.) lehet számolni. A lakóterületek ütemezett fejlesztései, és azóta is folyamatos átalakulásai által, esztétikai szempontból igen sokarcúnak, heterogénnek mondható ezen városszöveti terület, ahol az egyes építészeti korszakok stílusjegyeinek minden lenyomata fellelhető, azok rossz és jó példái egyaránt.

Budaörs morfológiai szempontból nagyon változatosnak tekinthető, így településképi szempontból jelentősen eltérő építészeti szituációk adódnak a különböző terepadottságú területeken, ezért mindenképp megkülönböztethetőek a **síkvidéki**- és a **hegyvidéki** lakóterületek beépítési szituációinak településképi megjelenési formái.

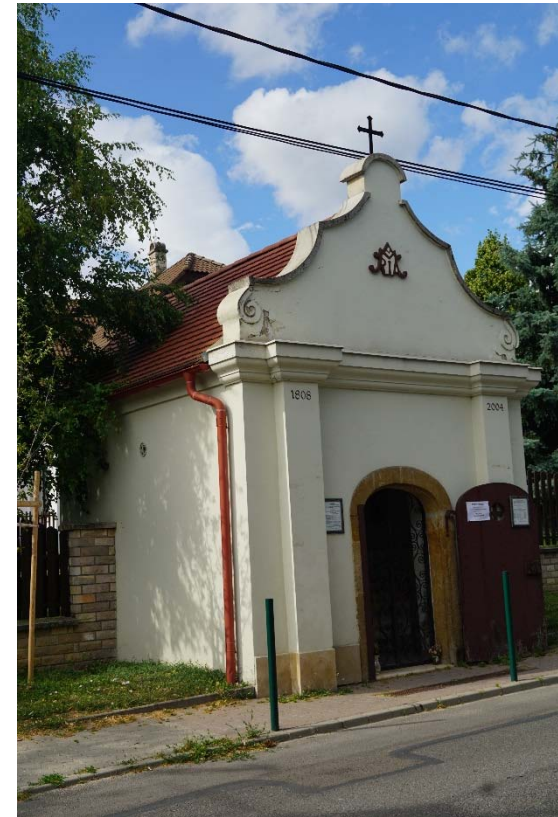
A **síkvidéki** lakóterületek nem játszanak olyan fontos szerepet a település arculati karakterének formálásában, hiszen azok szinte csak lokálisan, a célforgalom számára válnak láthatóvá. A nagykiterjedésű síkvidéki kertvárosias lakóterületeken jellemző a F+T és a F+1+T beépítés, csak néhány kirívó eset található, ahol az épületek kubatúrája meghaladja az átlagos méretet. Az ingatlanok beépítési intenzitásukban is jelentősen eltérnek, de az építési övezeti előírások nem engednek 15-30%-osnál intenzívebb beépítést, így az aktív zöldfelületi borítottsága jelentősnek tekinthető a lakóterületeken.

A **hegyvidéki** lakóterületek településképi megjelenése viszont annál inkább befolyásolja a település arculatát és egyben meghatározó a települési karakter szempontjából, hiszen ezek a területek szinte minden településen élő, vagy csak áthaladó számára látható domboldalon helyezkedik el. Ilyen látványvédelem szempontjából kiemelkedő területeknek tekinthetjük a Hegyalja-, a Fügefafa-, a Tárogató-, Panoráma-, Liliom és Fenyves utcákat, valamint Kamaraerdőn a Beregszász utca felsőbb részeit.

Lakóterületeken található műemlék rövid bemutatása

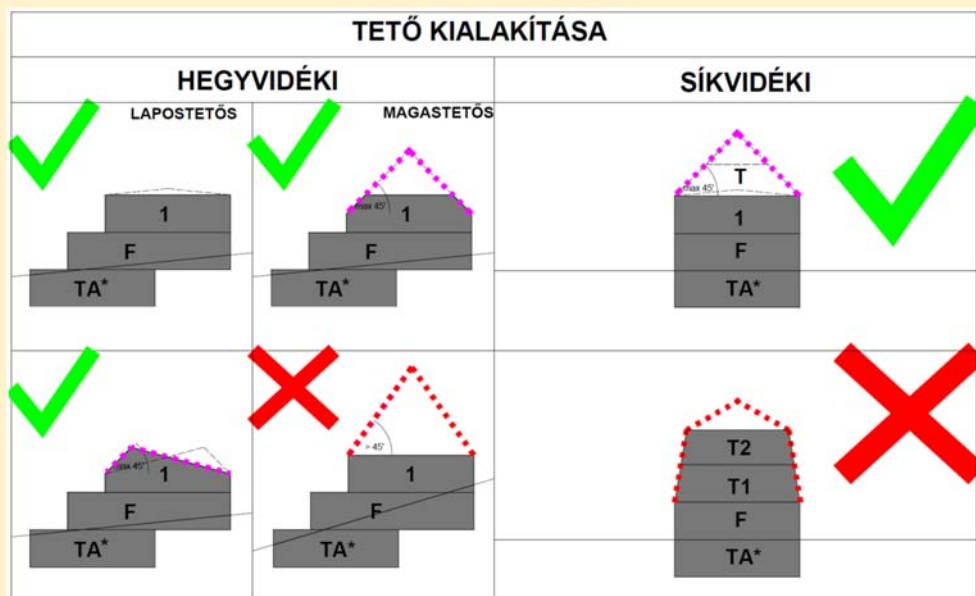
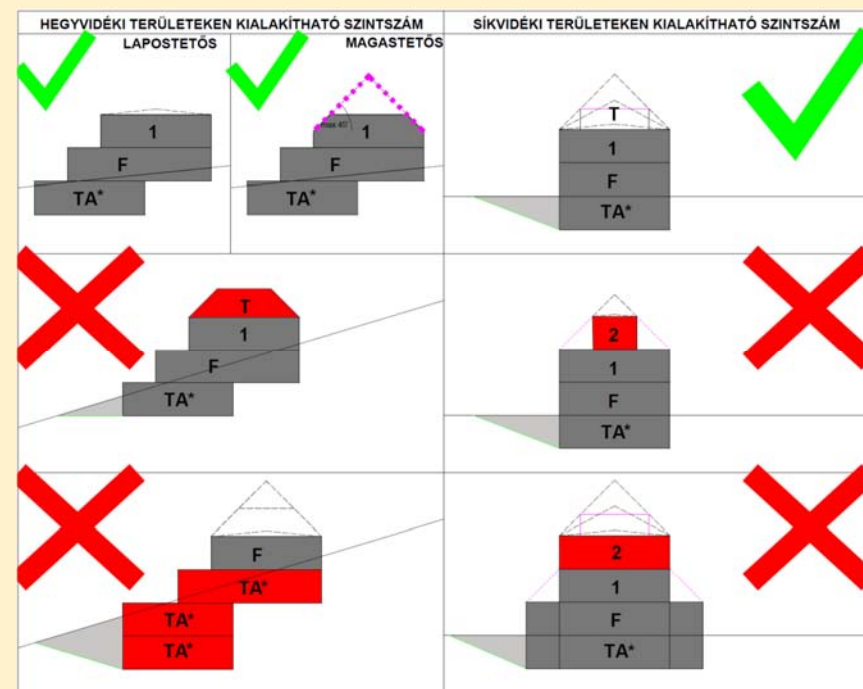
Római katolikus Starentanz kápolna (Farkasréti út 87.; 2547 hrsz.)

1808-ben Helly József építtette a mai Farkasréti úton, nevét egy dűlőről kapta, ahol szőlőültetvények voltak. A „Starentanz” elnevezés magyar fordítása: Seregélyek tánca. A második világháború idején a kápolna sértetlen maradt. 2004-ben felújították, búcsúnapját (július 2., Sárlos Boldogasszony ünnepe) és felszentelésének napját (november 19.) szentmisével ünneplik.



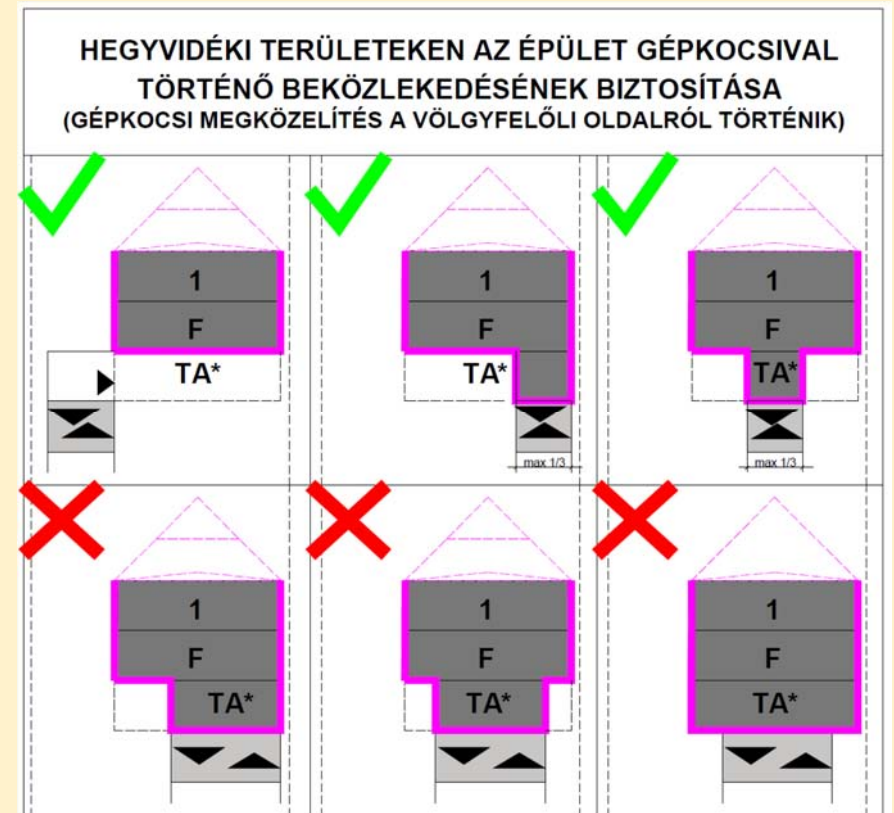
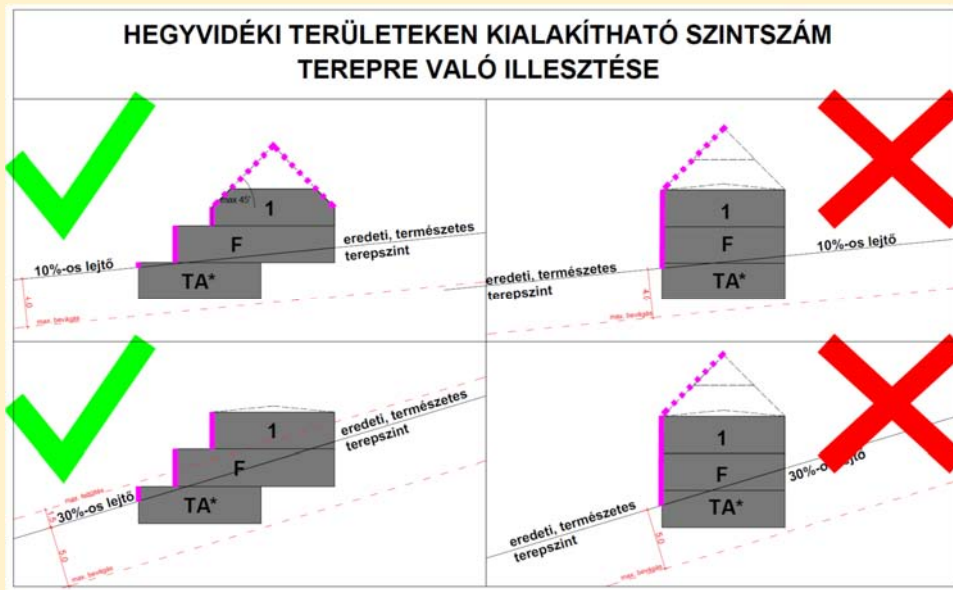
Lakóterületeken az épületek kialakításánál az alábbi tényezőkre kiemelt tekintettel kell figyelemmel lenni:

- ▶ az épületek szintszáma nem haladhatja meg **hegyvidéki** területen található ingatlanokon a 3 szintet (melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti beépítés), **síkvidéki** területen található ingatlanokon a 4 szintet (melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épülepszint úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet);



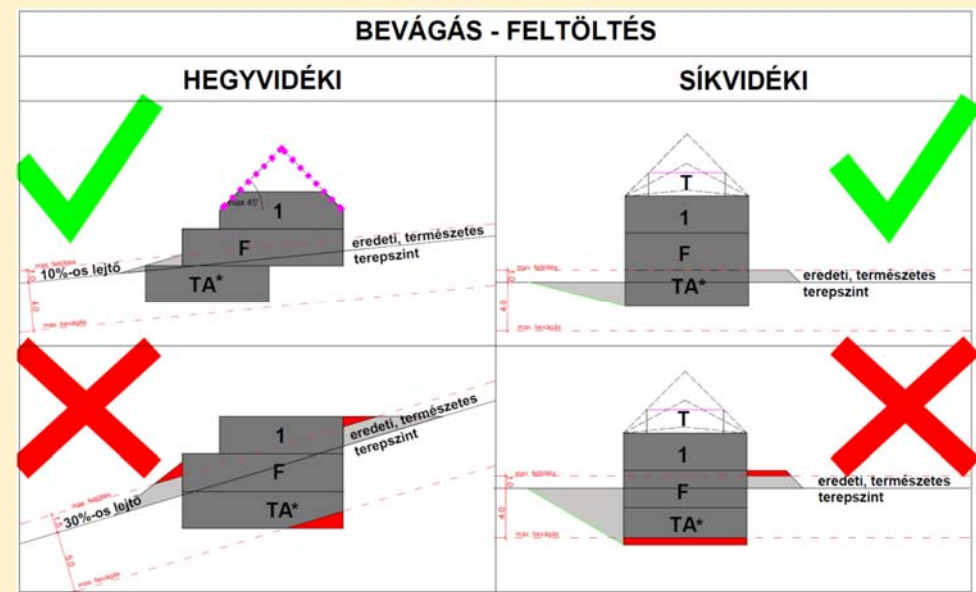
a tető magas- és lapos kialakítású is lehet, úgy hogy többszintes tetőtér nem alakíthat ki és annak hajlásszöge nem haladhatja meg a 45°-ot;

- ▶ a **hegyvidéki** területeken, ahol az épületek megközelítése a völgy felőli oldalról biztosítható, a lehetőségekhez mérten nem szemből, hanem oldalsó irányból kell a garázs beközeledését kialakítani, ezzel elkerülni a garázsszint településképi megjelenését, és egyben előmozdítani az épületek harmonikusabb terepszintre való illesztését;



- ▶ a **hegyvidéki** területeken az épület terepre való illesztésénél gondos tervezést igényel egy településképhez illeszkedő épület kialakítása. Törekedni kell, hogy az épület szintjei szinte simuljanak rá a meglévő terepszintre, így esztétikus, településképhez illő épülettömegek jelenhetnek meg a város arculatában.

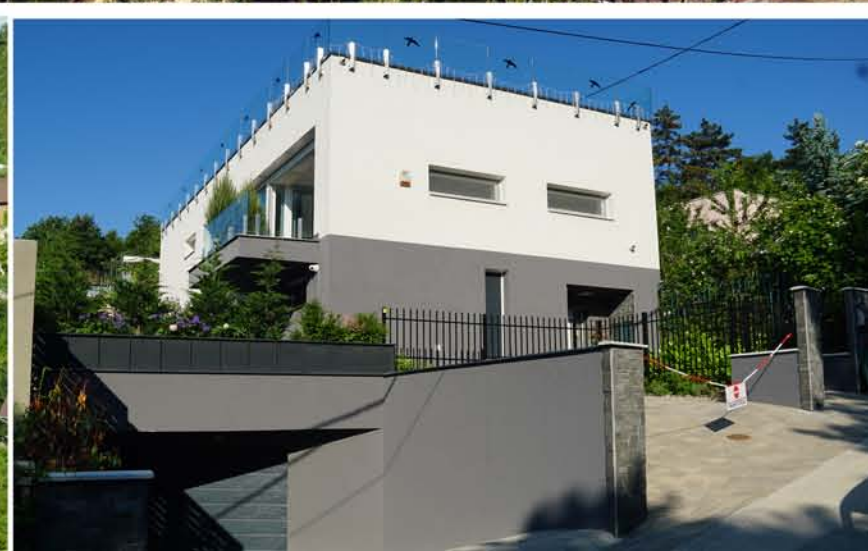
- ▶ az építés során az épületnél 1 terepszint alatti épületszint alakítható ki, mely szint padlóvonala nem kerülhet mélyebbre 4m-nél a 10%-ot nem meghaladó tereplejtés-, illetve 5 m-nél mélyebbre a 10%-ot meghaladó tereplejtés esetén;



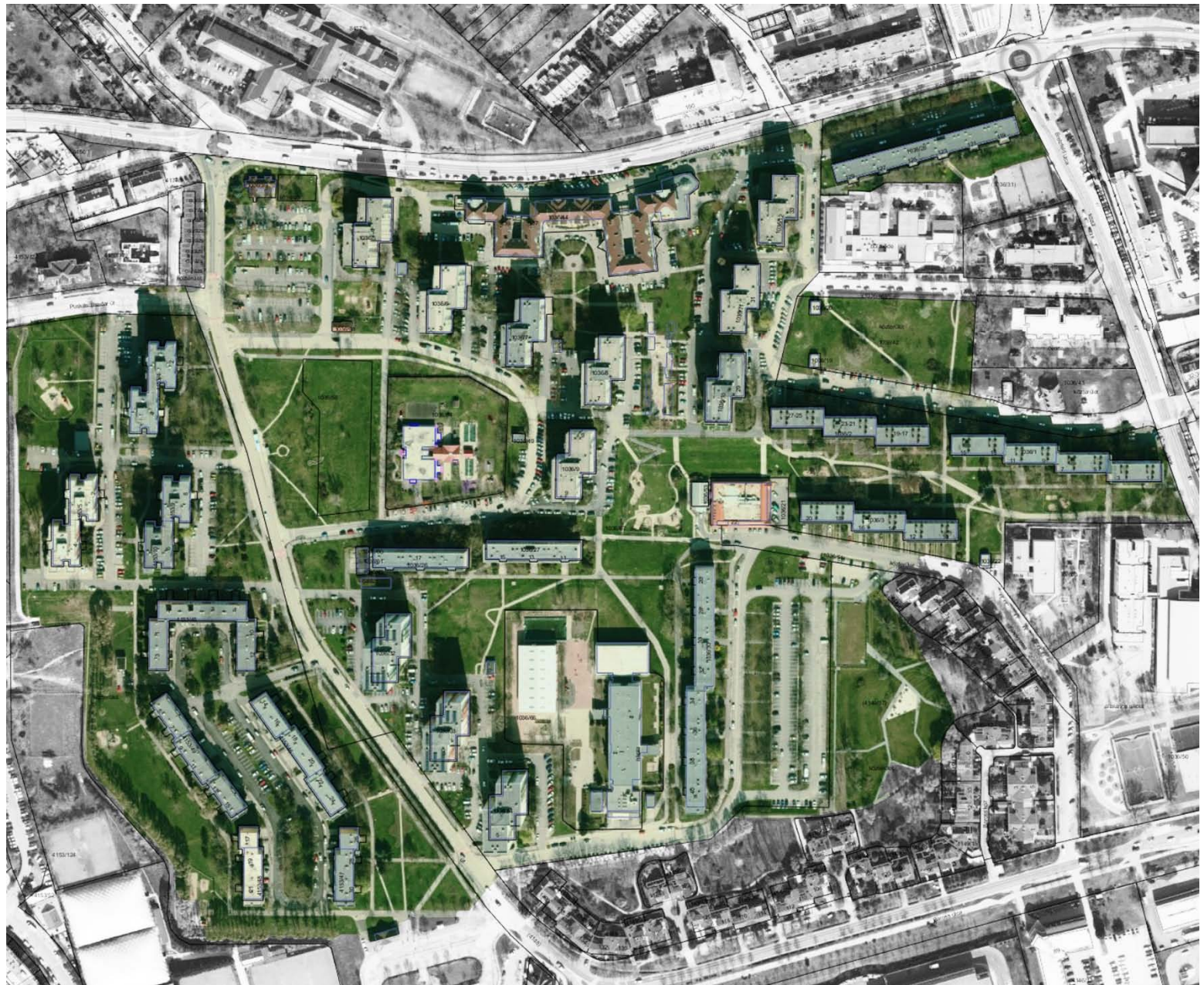
- ▶ minden építészeti stílusjegyen lehet településképbbe illő, harmonikus új épületet alkotni, ha figyelünk arra, hogy kerüljük a tagolt tömegek, rossz arányok, nagy dobozszerű formák alkalmazását a tömegformálás során, magas tetős épület kialakításánál törekedni kell a minél egyszerűbb tetőformák megvalósítására. Figyeljünk arra, hogy ne keverjük a stílusjegyeket, kerüljük a túldíszítettséget és a rikító színeket, törekedjünk a harmonikus –természetes- anyaghasználatra
- ▶ az épület pozicionálásánál törekedni kell a kialakult beépítési struktúrához és az utcaképhez való alkalmazkodásra;
 - oldalhatáros beépítési módnál az övezeti paramétersor szerinti elő és hátsókert méreten felül a tömbben jellemző „ritmust” követve egyik irányból oldalkert méretét, másik irányból 0,5 m-es csurgó távolságot elhagyva kell meghatározni az építési helyet, mellyen belül helyezhető el az épület;
 - hegyvidéki területeken jellemzően nem beszélhetünk kialakult utcaképről, mert az épületek a látvány és a telekstruktúra (keskeny elnyúló) miatt legtöbb esetben a közterülettől távolabbi részein lettek kialakítva, így itt megengedett az épületek közterülettől hátrébb való kialakítása is.







LAKÓTELEP TERÜLETE

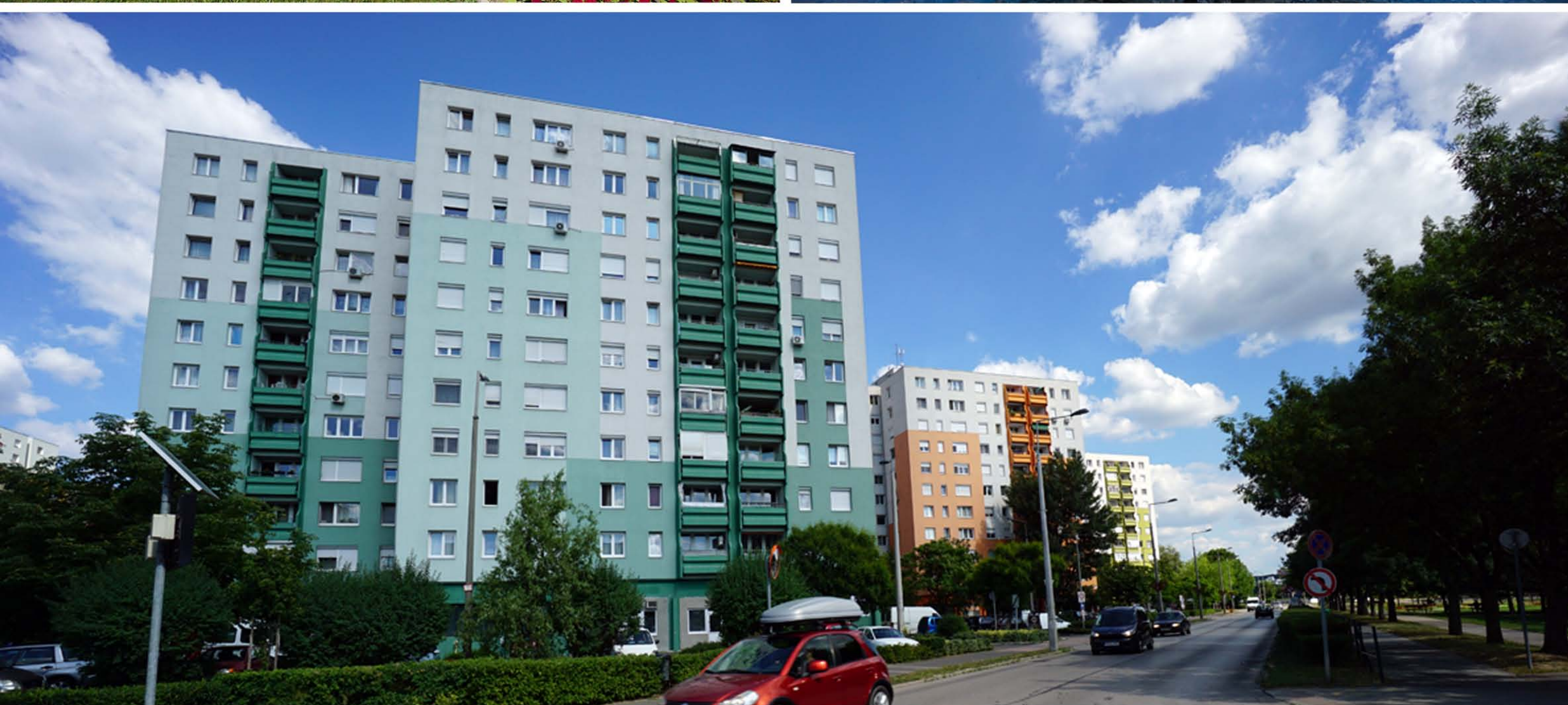
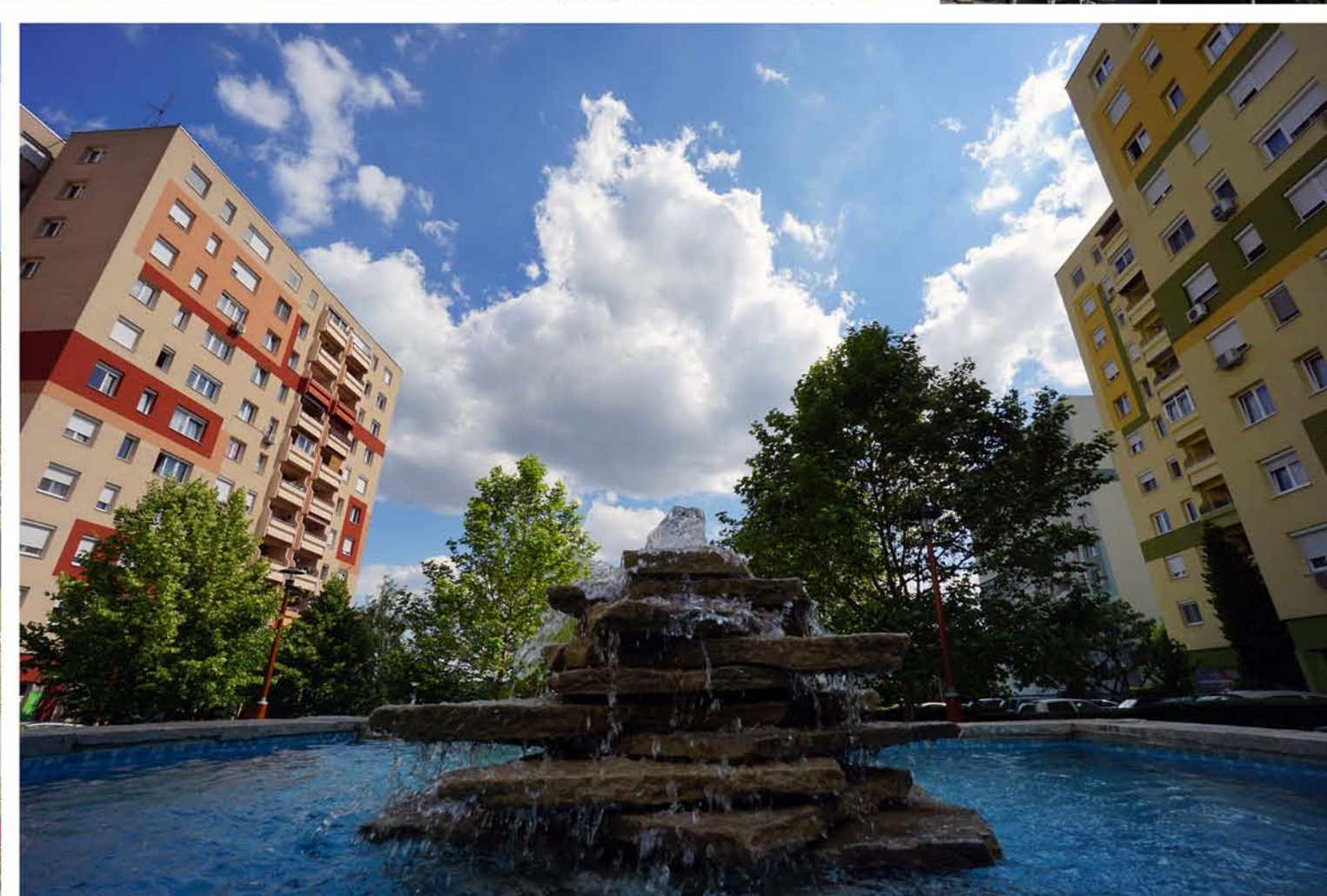
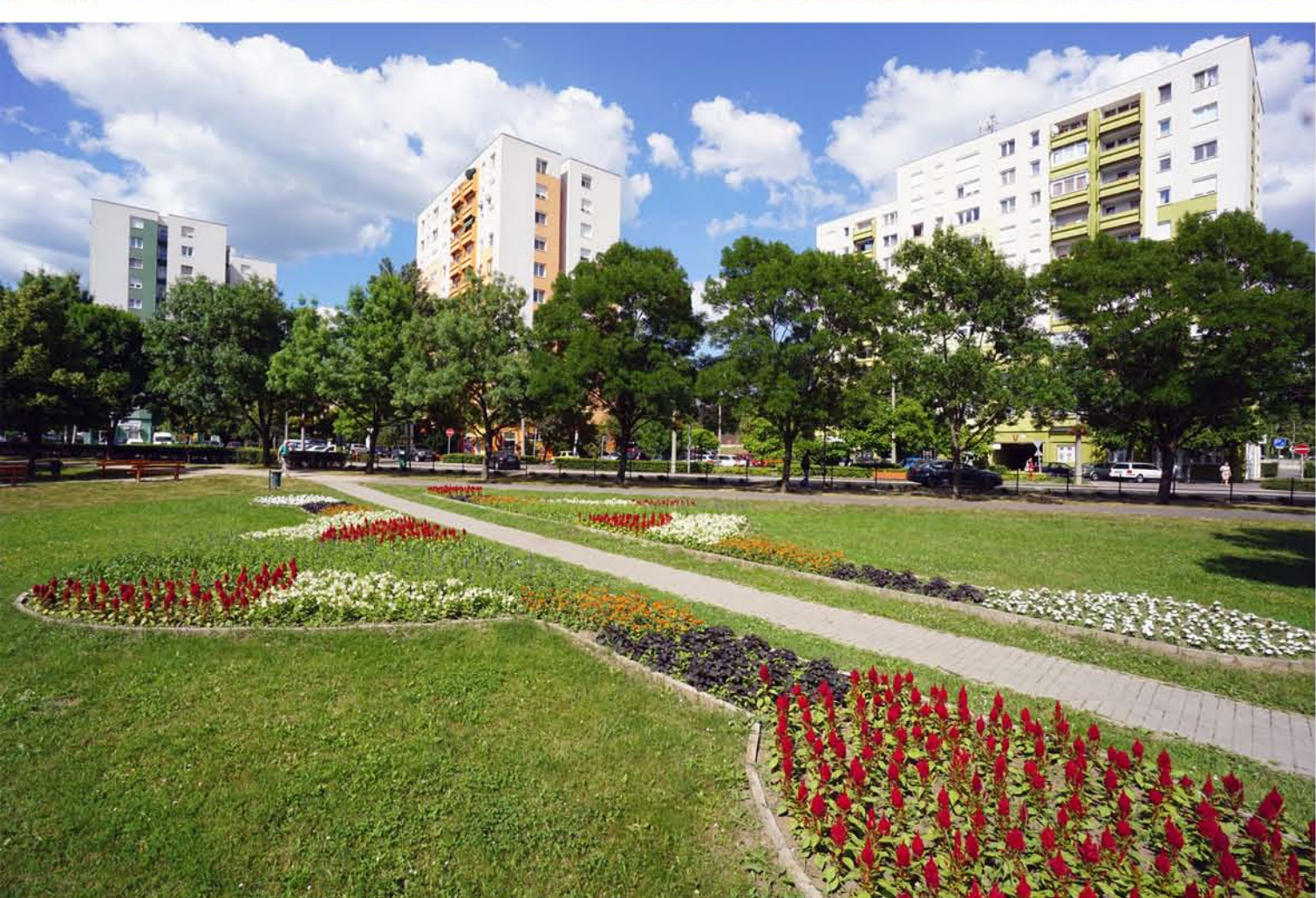


Budaörsön a lakótelep 1971-1985 közötti időszakban épült, tehát a 70-es évek szemlélete alapján indult, vagyis a paneles technológia virágkorában, majd a 80-as évek „véghajrájában” fejeződött be. A budaörsi lakótelep építési területét 1971-ben jelölték ki a korábbi lankás elhelyezkedésű gyümölcsös helyén, összesen 2000 lakás elhelyezése volt a cél, a Pest Megyei Tanács és az OTP beruházásában. Főként a megyei intézmények, vállalatok dolgozói jutottak lakáshoz, elsősorban lakásszövetkezeti keretek között, illetve voltak lakáshitel útján magántulajdonhoz jutott családok, illetve a helyi tanács is részesült lakásból, amelyeket bérlakásként kiutalhatott a nehéz körülmények között élő budaörsieknek. 1975-ben adták át a telep első 5 szintes épületeit a Lévai és Ifjúság utcában. Keletről nyugati irányban haladt a lakótelep építése, 1978-ban átadták az első három 10 emeletes toronyházat. 1986-ban fejeződött be némileg eltérő karakterrel a lakótelep nyugati szeglete a Szivárvány utca mentén, így mintegy 2400 lakást helyeztek el a területen.⁷

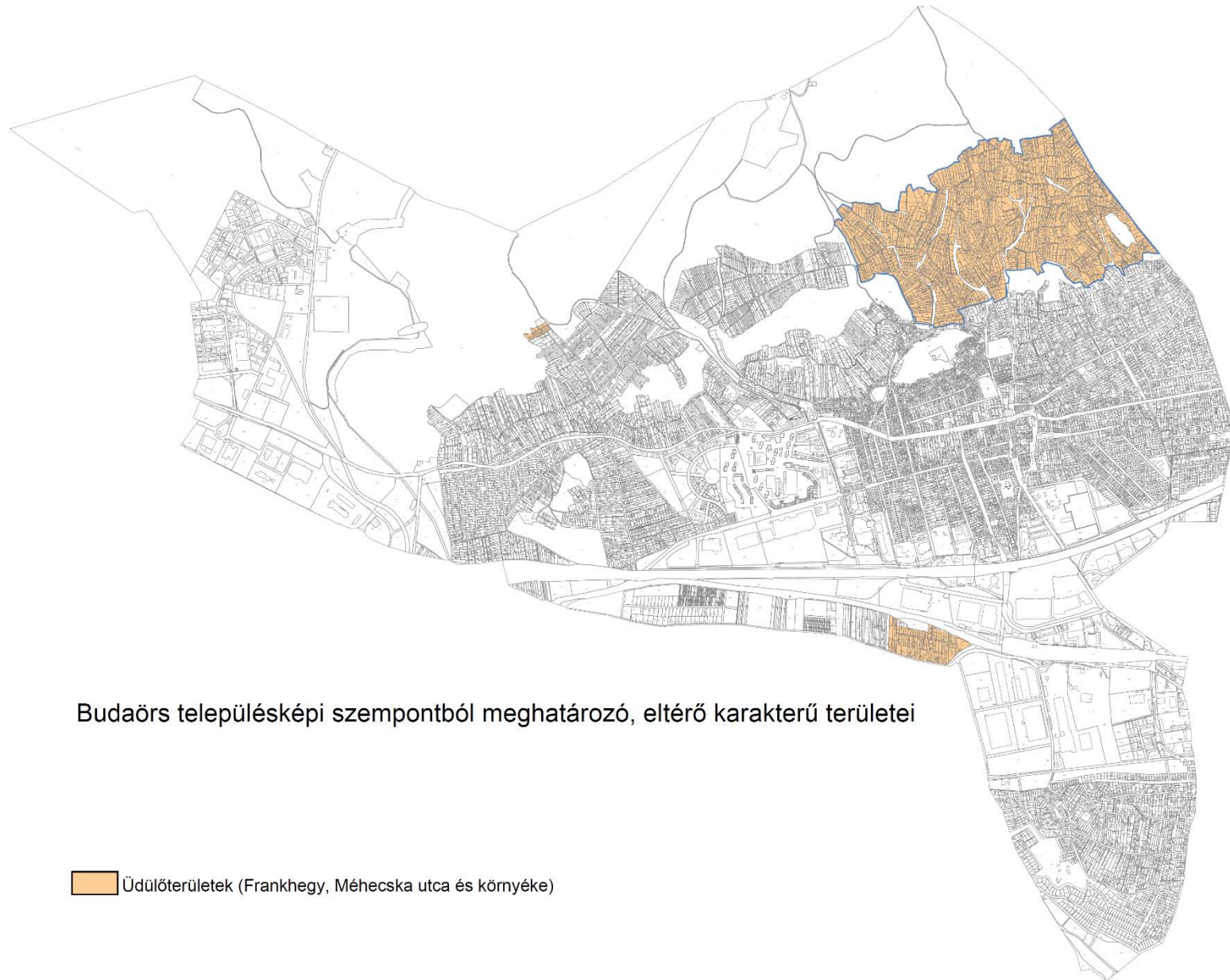
A Város legintenzívebben beépített területének számító lakótelep továbbra is idegen szövetként van jelen a város szerkezetében a magasságaikkal kiemelkedő épületeivel. Az önkormányzati támogatási rendszernek köszönhetően a lakótelep területe jelenleg esztétikus és gondozott városrész képét mutatja. Az elmúlt évtizedek során megtörtént az épületállomány hőszigeteléseivel egybekötött homlokzati színezései, mely az önkormányzat által megalkotott egységes színezési terv alapján ütemezetten valósulhatott meg. Ezzel egy időben megújultak a közterületei, mely során új közparkok, játszóterek jöttek létre.

Az egységes arculatú lakótelep településképi megjelenése rövid-középtávon előre láthatólag nem fog megváltozni, hiszen jelentős településképet megváltoztató fejlesztésekre nincsen már lehetőség, így a jelenlegi állapot fenntartása mellett az épületállomány további korszerűsítései (pl.: gépészeti rendszerek megújításai, megújuló energiaforrások alkalmazásával stb.), valamint a közterületek további megújításai lehetnek az elkövetkezendő időszak feladatai. Ennek elemei lehetnek a parkolási gondok enyhítését célzó új parkolóhelyek kialakítása, valamint az épületállománynál a szintszám növelése, vagy a nyugati országok példájára a felsőbb szintek elbontása.

⁷ a bekezdésnél felhasznált irodalom: Jungausz Tímea diplomamunka: A budaörsi lakótelep rehabilitációja



ÜDÜLŐTERÜLETEK



A Város jelenlegi legnagyobb kiterjedésű üdülőterülete **Frankhegy**, amit a város tüdejeként is szokták nevezni. A gyönyörű adottságokkal és jelentős tereplejtéssel rendelkező, 130 ha-os - cca. 1300 ingatlan magába foglaló -, településrész az 1970-es évek derekán lett belterületbe vonva és egy időben átsorolva üdülőterületté. Frankhegy területi kiterjedése több mint 18%-a Budaörs meglévő lakó- és intézményi területeinek az egyáltalán nem tekinthető Budaörs vonatkozásában elhanyagolhatónak. Frankhegy volt szőlő és gyümölcsös területének 1978-as belterületi üdülőterületbe való átsorolása óta rendezetlenek a közterületi adottságai (szűk közterületek, részlegesen kiépített út- és közműhálózat), ahol számos esetben közterületként a szűkös, néhol 3,00 m széles volt vízmosásokat használják. 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 rendeltetésszerű használatára. A terület meglévő úthálózata sem alkalmas a napjainkban elvárt és jogszabályokban is előírt gépjárműves megközelítés biztosítására, így településszerkezete jelenlegi formájában nem alkalmas üdülőterületi beépítésre sem. Mindezzel együtt is benne rejlik a területben egy kiváló adottságú zöldövezeti üdülőterület kialakításának lehetősége, minek érdekében nagyon határozottan fel is lép a tulajdonosok egy része. 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 több ütemben. A közterületi fejlesztések nélkül az ingatlan további beépülése beláthatatlan következményekkel járna, mind környezetvédelmi, mind közlekedés szervezési szempontból.

Az elmúlt 20-30 év folyamán jelentős szemléletmód váltás történt Hazánkban sok tekintetben, ez az ingatlan tulajdonosainak igényeiben is tükröződik. Míg sokan mihamarabb lakóingatlant szeretnének építeni a telkeiken, ezzel ellentétben vannak akik továbbra is szeretnék megőrizni a terület zöldterületi jellegét és az ingatlanjaikat az eddig megszokott módon „hobbiként” szeretnék használni és a hétvégi kertészkedést, hétvégi pihenést kívánják fenntartani a telkükön és nem tervezik a közeljövőben annak közművesítését, beépítését, így kifejezetten ellenzik, hogy a terület ütemezett beépülésével megnövekedjen a forgalom, amivel elvesztené a terület jelenlegi nyugodt miliójét.

Frankhegy településrész beépítettség szempontjából jelenleg gyérnek mondható, ahol sajnos a korábbi hibás jogalkalmazás következtében lakóépületek is engedélyt kaphattak, a közművekkel ellátott területektől (pl.: Zengő-, Tűzkőhegyi-, Naphegy- és Merengő utca) távolabb is. Ezen tulajdonosok részéről hangsúlyos igény, kérés az értéknövelő közterületi fejlesztések önkormányzat finanszírozásában történő megvalósítása és ezzel egyidőben a lakóterületi átsorolás.

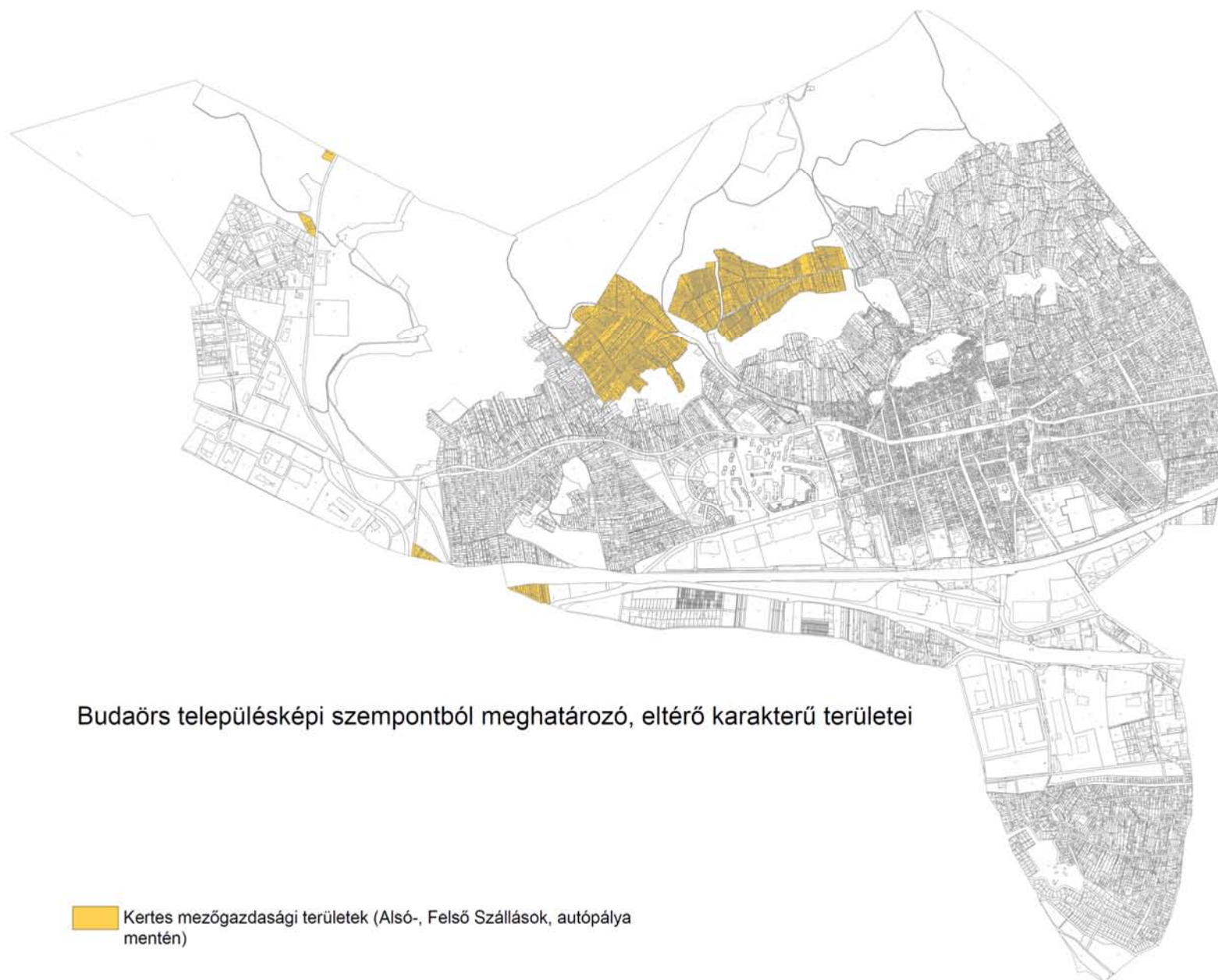
Frankhegy területének rendezett körülmények közötti **ütemezett fejlesztésének megvalósítása** minden fél érdeke, mely során a közterületi fejlesztéseknek meg kell, hogy előzzék az ingatlanok beépüléseit. Ezen elvi keret betartása **a felek közös felelőssége**, melyek többségében a terület tulajdonosainak anyagi vállalásaiból valósulhatnak meg a korábbi testületi döntések alapján.

Frankhegy területén az épületek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

- ▶ a területen csak 20-45° közötti tetőhajlásszögű épületek alakíthatóak ki;
- ▶ a terület jelentős tereplejtése miatt törekedni kell a minél kisebb terepmunkával járó beépítési szituációkra, úgy hogy az épület minél jobban illeszkedjen a meglévő terepre, mind a terep alatt, mind fölött;
- ▶ a jelenlegi természetközeli állapot megőrzésének érdekében törekedni kell az értékes növényállomány megtartására és az épület anyaghasználatánál, színezésénél törekedni kell a természetes anyagok és színek használatára;

Budaörs másik összefüggő üdülőterülete a **Méhecske utcától** É-ra található. A területen jellemzően kisebb üdülőépületek találhatóak, de megjelentek már a rendezetlen körülmények között megvalósított nagyobb kiterjedésű lakhatás céljából épült épületek is. A közterületi szennyvízelvezető rendszer jelenleg nem állt rendelkezésre, mely fejlesztés megvalósítására a tulajdonosi közösség által szerveződik a Víziközmű Társulat.

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK



A településképi szempontból egységes arculatú terület 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 kezdenek elszaporodni a hétvégi házak és a lakóépületek (inkább a Felsőszállás területén). A terület jelentős zöldfelületű területrészt, mely átsorolása közép-hosszútávon 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.

A terület beépítésére jellemző a korábban épült, a mezőgazdálkodást kiszolgáló gazdasági épületek-, valamint egyre több esetben a terület besorolásától eltérően lakóépületek megjelenése. Egyre nagyobb érdeklődés, igény mutatkozik a vásárlók részéről a lakóépületek elhelyezésére, ez érthető, hiszen a budaörsi telekárakhoz mérten itt mérsékeltebb árakkal találkozhatunk, viszont a terület jellegéből, besorolásából és a szigorú beépítési feltételekből adódóan ez a terület nem alkalmas a lakóingatlanok megjelenésére, kivéve a HÉSZ előírásaiban szereplő kritériumok (pl.: 6000 m²-t meghaladó telek eseteken megengedett a lakófunkció kialakítása) teljesülése esetén.



GAZDASÁGI TERÜLETEK



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. Az elmúlt 20 évben Budaörs minden téren dinamikus fejlődésen ment keresztül, így gazdasága országos léptékben is kiemelkedően fejlődött. 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. Az erős gazdasági adatok mögött világgazdaság szempontjából is jelentős piacvezető cégek állnak, akik telephelyükül választották a budaörsi jelentős kiterjedésű gazdasági területeket. A betelepülő vállalkozások kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkező igényes környezetben alakították ki munkakörnyezetüket, mely igen változatos épületállományával válik a Város részévé. A település szövetében a lakóterületek után a legkiterjedtebb területfelhasználási egységének számít a településképi szempontból kijelölt gazdasági- és iparterületfelhasználási egységeket magukba foglaló gazdasági területek területegysége. Ezen területek épületállományai eltérő módon jelennek meg Budaörs településképeiben, így különböző módon befolyásolják a város arcuati megjelenését. Településképi megjelenés szempontból az alábbiakban röviden bemutatottak szerint három részre oszthatjuk Budaörs gazdasági területeit. A területen a homlokzatokon elhelyezett üzletfeliratokon túl a legfeljebb 30,0 m magas totemoszlopok összességében településképi szempontból az elhelyezhető funkció figyelembe vételével kedvező látványt nyújtanak.

Bitep technológiai park

A Budaörsi Ipari és Technológiai Park (rövid nevén: BITEP) 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 park két, az 50-es években épült, hadiipari célokat is szolgáló nehézipari gyár (Ipari Szerelvény- és Gépgyár (ISG), Porkohászati Művek (Porkorit)) területén jött létre. Az említett ipari üzemeket működtető gazdasági társaságok privatizációját követően a '90-es évek végén kezdődött el az ipari park fejlesztése.

A fejlesztés alap koncepcióját az jelentette, hogy a nagyon kellemes környezetbe ágyazott ipari területen olyan, elsősorban kis méretű és teljesen új infrastruktúrával (közmű és úthálózat) ellátott telkek alakuljanak ki, melyek kis és közepes vállalkozásokból álló leendő tulajdonosai számára megfelelő telephely felépítését teszik lehetővé. A fejlesztés 2000-ben az „Ipari Park” cím elnyerésével vett lendületet, majd a teljes infrastruktúra hálózat több szakaszban történő kiépítésén át az így kialakult telkek értékesítésével zárult le. A sikeres fejlesztési és betelepítési folyamatnak köszönhetően a park 2002-ben az „Integrátor Ipari Park” címet is elnyerte.



A sorompóval zárt park elhelyezkedéséből adódó kiváló megközelíthetősége, kellemes környezete és sokoldalú szolgáltatásai miatt a betelepülési folyamat gyorsan lezajlott és ma már több mint 300 cég számára biztosít „lakókörnyezetet”. A lakókörnyezet kifejezés ez esetben nem kell, hogy túlzásnak hangozzék, hiszen a kialakult végeredmény egy ipari lakóparkra emlékeztet. A betelepült cégek többsége saját tulajdonú ingatlanon a saját tevékenységét végzi, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok aránya minimális.

Mondhatnánk, hogy a területrész településképi szempontjából nincsen jelentős befolyással, Budaörs arculatára, hiszen az csak az ott dolgozók és az oda látogatók számára válik láthatóvá. Viszont mindenképpen kiemelt említésre méltó az országos elismertséget is kivívó ipari park, mind az épületállományával, mind zöldfelületi borítottságával, mely egységes megjelenésével Budaörs egyik legesztétikusabb gazdasági környezete. Ezt támasztják alá a folyamatosan betelepülő- és a már letelepedett telephelyek tulajdonosai.

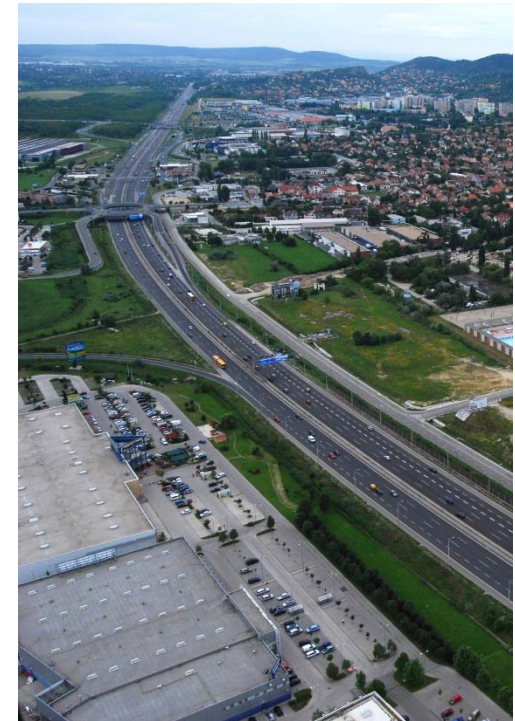
Vasút menti gazdasági területek

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 a transzkontinentális folyosó része. A vasútállomás vágánysorolóirol, a vasúttól délre található ipari területekre iparvágányok ágaznak le, melyek az ingatlanokra települt jellemzően logisztikai és raktározási profilú vállalatok számára létfontosságú. A területen található számos esetben nagykiterjedésű épületekből álló épületállománya szintén jellemzően az ott dolgozók, és az odalátogatók számára válik vizuális „élménnyé”, így annak jelentős arculatformáló hatása nincsen településképi szempontból. A vasútállomástól É-ra található gazdasági területeken megépült épületek jóval tagoltabb és kisebb alapterületűek, mint a szomszédos gazdasági területek épületei. A kisebb ingatlanokon megtelepedett vállalatok jellemzően kereskedelem-szolgáltató-iroda épületei heterogén képet mutatnak és nem hordoznak településképi szempontból meghatározó értéket.



Autópályák menti gazdasági területek

Ezeken a területeken található épületállománynak van a legjelentősebb arculatformáló településképi megjelenései, melyek az autópályán átutazók számára elsődleges vizuális megjelenései, képződményei Budaörsnek, ami mögött a háttérben felsejlő Kőhegyi Kápolna és a Budai hegység vonulatai csak a háttérképződmények. A jelen kor lenyomataiként megjelenő funkcionalista épületállomány kialakításánál a beruházók egyre jobban törekednek az esztétikus környezet kialakítására, mert felismerték, hogy jelentős marketingereje van annak. A problémát napjainkban az eseti bővítések (pl.: konténerek elhelyezései), melyek jelentősen rontják az esztétikai összképet.



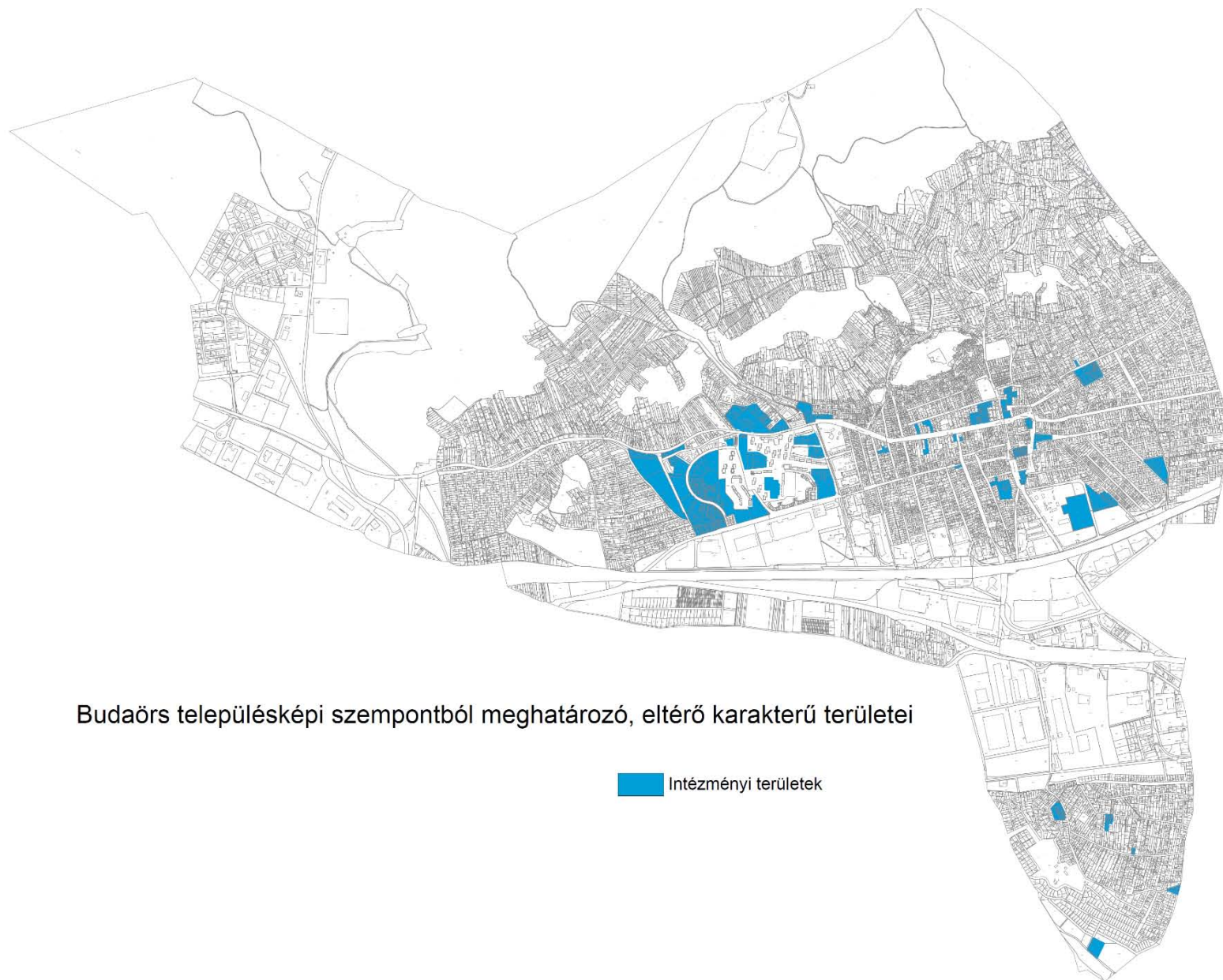
Gazdasági területen az épületek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

- ▶ a Gksz-15 jelű építési övezet területén pince, pinceszint és terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- ▶ a Gip-4 és Gip-6 jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet.
- ▶ a Gksz-16 és GKSZ-17 jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait északi oldalról takarni kell növényzettel, sövénnel.
- ▶ Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.



Vasút menti gazdasági területek

INTÉZMÉNYI TERÜLETEK



A Város kiterjedt intézményhálózatának köszönhetően az Önkormányzat magas színvonalú szolgáltatást tud nyújtani a Budaörsiek számára. Az intézmények épületei az elmúlt 10-20 év során épültek, vagy teljesen megújultak. Az alábbiakban a fontosabb intézmények épített értékeit mutatjuk be, melyek a településképeben elszórtan, hálózatosan jelennek meg.

Egészségügy

Egészségügyi központ



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. (kép1 kép2) 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 többletszolgáltatások megteremtésére is lehetőség nyílt, amelyek az ország kevés bölcsődéjében állnak rendelkezésre.

Idősek Otthona



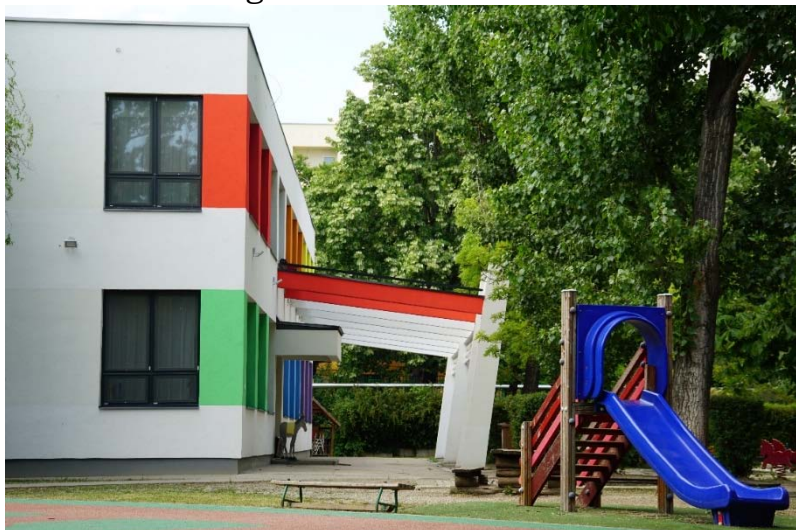
Kamaraerdőn a Zombori utca 68-70 szám alatt található Idősek Otthonát az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján a Magyar Evangéliumi Testvérközösség működteti. Az intézmény funkciója a bentlakásos idősellátásnak a biztosítása, céljuk az otthonban élő idős emberek életminőségének javítása, a békés, kiegyensúlyozott időskor megélésének segítése. Az intézmény az elmúlt 8 év folyamán teljes kihasználtsággal működött. 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. Tervezett az otthon 32 férőhellyel történő bővítése, az intézménnyel szomszédos telek összevonását követően.

Bölcsődék, Óvodák, Iskolák

Az óvodai férőhelyek száma 2008 óta 40 százalékkal bővült Budaörsön, amelynek jelentős részét teljesen önerőből finanszírozta a város. 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 birt gyermekek létszáma 1288 fő volt. A Város lakosság folyamatos növekedése állandó kihívást jelent az Önkormányzat számára, hogy a szükséges férőhelyszámot folyamatosan biztosítani tudja. Az óvodai épületállomány elmúlt időszakban történt dinamikus fejlődése során számos új és megújult óvodaépület váltak a településképp meghatározó elemeivé.

Százszorszép Bölcsőde	Pitypang Bölcsőde
Budaörsi Csicsergő Óvoda	Budaörsi Csicsergő Rózsa utcai Tagóvoda
Holdfény Utcai Óvoda	Farkasréti Pagony Óvoda

Budaörsi Csillagfűrt Óvoda



Budaörsi Kincskereső Óvoda

Budaörsi Mákszem Óvoda



Kamaraerdei Óvoda

Budaörsi Vackor Óvoda

Zippel-Zappel Óvoda

Szent Vince Óvoda

Mindszenty József Római Katolikus Általános Iskola és Óvoda

1.sz. Általános Iskola



Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola



Budaörsi Herman Ottó Általános Iskola



Kesjár Csaba Általános Iskola

Szent Benedek Gimnázium

Illyés Gyula Gimnázium

Kulturális intézmények, Múzeumok

Latinovits Színház és Jókai Mór Művelődési Központ	Városi Könyvtár
Városi Ifjúsági Klub	Lévai utcai Közösségi ház
Kamaraerdei Közösségi ház	Heimatmuseum
Régészeti Múzeum	

Sport létesítmények

Városi Sportcsarnok és Uszoda	Budaörsi Sport Klub, Szabadidőpark
-------------------------------	------------------------------------

Városháza

Járási Hivatal bővítésére 2003. júniusban Budaörs Város Önkormányzata országos, nyílt tervpályázatot írt ki. A beérkező 25 pályaművet egy szakmai bizottság bírálta el, amelynek döntése eredménye képpen Zsuffa Zsolt és Kalmár László építészek munkáját rangsorolta az első helyre. 2004 júliusában kezdődött el az önkormányzat addigi legnagyobb beruházásának számító projekt kivitelezése az Európai Építő Zrt. munkájaként. 14 hónap elteltével 2005. szeptember 14-én került sor a Városháza műszaki-átadás átvételére.

A külső megjelenésében kompakt épülettömeg, gazdagon tagolt belsőt rejt, mely tereinek elosztásában maximálisan követi a hivatal szervezeti felépítését, viszont lehetőséget biztosít a városi élet szervezőközpontjaként való működésre is. Az épület előtti városi teret folytató kétszintes előcsarnok kiállító- és rendezvénytérként is szolgál, ezzel a város vonzó találkozóhelye. A városi léptékű demokrácia szimbóluma a Városháza ülésterme. A dupla belmagasságú 200 m² területű termet a második emeleten helyezték el, közvetlenül a bejárat előcsarnok felett. Az üléstermet a 3. emelet galériájáról körbeüvegezetten alakították ki, ezzel - mintegy szimbolikusan - a központba helyezve.



Árok utca és Puskás Tivadar út menti területek

Gazdasági területen az épületek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

- ▶ a Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt maximum 1,5 m-re lehet visszahúzni.
- ▶ a Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.
- ▶ a Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
- ▶ 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
- ▶ 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.

ÁTALAKULÓ TERÜLETEK



Ebbe a kategóriába azon Budaörs településszerkezeti szempontból is átalakulás előtt álló területei tartoznak, melyek jelentős kiterjedésük és városi szövetben kiemelt elhelyezkedésük miatt jelentős településképi arculatformáló potenciállal rendelkeznek és a területeken megvalósuló fejlesztések mindenképp jelentős mértékben befolyásolják majd a Város arculatát.

A területen a homlokzatokon elhelyezett üzletfeliratokon túl a legfeljebb 30,0 m magas totemoszlopok összességében településképi szempontból az elhelyezhető funkció figyelembe vételével kedvező látványt nyújtanak.

Az önkormányzati területeken 2006-2009 évek folyamán megvalósult intézményi és rekreációs fejlesztések (1.sz. Általános Iskola, Városi Sportcsarnok és Uszoda) jelentős lendületet adtak a terület fejlődésének, amit a 2009-es években kialakult világgazdasági válság derékba tört, így a kialakított szervizút menti területeken elmaradtak azok a jelentős fejlesztések, melyek során végleges arculata lehetne az Alközponti területnek. A beruházások megghiúsulásával továbbra is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik a terület, aminek a közép-hosszútávon való beépülésével lehet számolni. A terület beépülésére egyenlőre csak ötletszerű elképzelések vannak, így konkrét beruházásokról nem beszélhetünk. A területre hatályos szabályozási előírások kereskedelem, szolgáltatás, iroda, kulturális és szórakoztató funkciók kialakítását irányozzák elő a területen. A Városvezetés elképzelései alapján a területen olyan központi, közösségi terület kialakítása is a cél, amely mind esztétikai megjelenésében, mind funkciójában a Város érdekeit szolgálják. A jelenlegi gazdasági terület településképi megjelenése nem esztétikus, így annak megújulása pozitív hatással lesz a Város arculati megjelenésére.



Hársfa utca menti alközponti terület




Volt PVCSV területe

A központi elhelyezkedése, infrastrukturális állatottsága miatt jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területként számon tartott terület, melyet a 2002-ben elfogadott - jelenleg felülvizsgálat alatt álló - településfejlesztési koncepció is Budaörs elsőszámú intézményfejlesztési területei közé sorolja, melyen a nagyobb területigénnyel fellépő intézmények számára kell területet biztosítani. A területen nagy volumenű beruházás valósulhat meg, mely Budaörs arculatának meghatározó elemévé válhat. A beépíthetőség kereteit jelenleg folyamatban lévő szabályozási terv módosítás fogják meghatározni. A tömb közép- hosszú távú beépülése (az erre vonatkozó önkormányzati döntés alapján 100 lakásban lett maximalizálva, a kereskedelem-szolgáltatás, irodafunkció 25.000 m² maximális bruttó szintterülettel) jelentős hatással lesz a környező közúthálózatra, melyek csomóponti fejlesztéseket tesznek szükségessé a tömb közvetlen környezetében.

Szilvás és a vasút feletti háromszög telek



<p>Volt LM Magyarország területe</p>	
<p>Törzsgyümölcsös területe</p>	<p>Törökugrató É-i részén található volt Horthy villa területe</p>

Átalakuló területen az épületek elhelyezésénél az alábbi tényezőket kiemelt tekintettel kell figyelembe venni:

- ▶ a Vt-KF építési övezetben a BHÉSZ 1. mellékletében jelölt „A” jelű építési helyen:
 - a) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a „Városháza-tér” –rel való kapcsolódást elősegítő térfalú épületet, épületegyüttest kell elhelyezni;
 - b) a Szabadság út felől a tervezett épületek összefüggő, azonos homlokzatmagasságú épületszakaszok legfeljebb 25 m szélességben alakíthatók ki;
 - c) új transzformátor-állomás épületen kívül nem helyezhető el.

- ▶ a Vt-F1 jelű építési övezet területén
 - a) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;
 - b) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével.

- ▶ a Vt-F2 jelű építési övezet területén épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki.
- ▶ a K-1 jelű építési övezet területén A lakóterület védelme érdekében a lakóterülethez 50 m-nél közelebb telepített zajt keltő sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építésekor a lakóterület felé a létesítmény mentén legalább 8,0 m széles, háromszintű növényzetből, fasor, cserjesáv és gyeptalajtakaró- növényzetből álló, az egyes növényfajok, növényfajták tulajdonságaira figyelemmel, annak megfelelő sűrűségben telepített, védő növényfajta telepítendő.
- ▶ Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.

5.



Helyi védelem (egyedi épületek)

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 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 „diszeivé”, remélhetőleg ez a tendencia az elkövetkezendő években is folytatódni fog és egyre több megújult múlt korabeli épület jelenhet meg a településképben.

Az Óváros területén koncentráltan vannak jelen múltunk építészeti értékei, melyek országos védelem alatt nem állnak, de mégis érdemes azokat továbbörökíteni az utókor számára is. A Város vezetése régóta elhivatott ezen értékek megőrzésében, így jelenleg a városban több mint 100 db épület áll **helyi védelem** alatt. Az Önkormányzat nem csak elvekben támogatja a múlt értékeinek megőrzésében, de már több mint tíz éve anyagilag is támogatja a helyi védett épületek megújításait sikeresen.

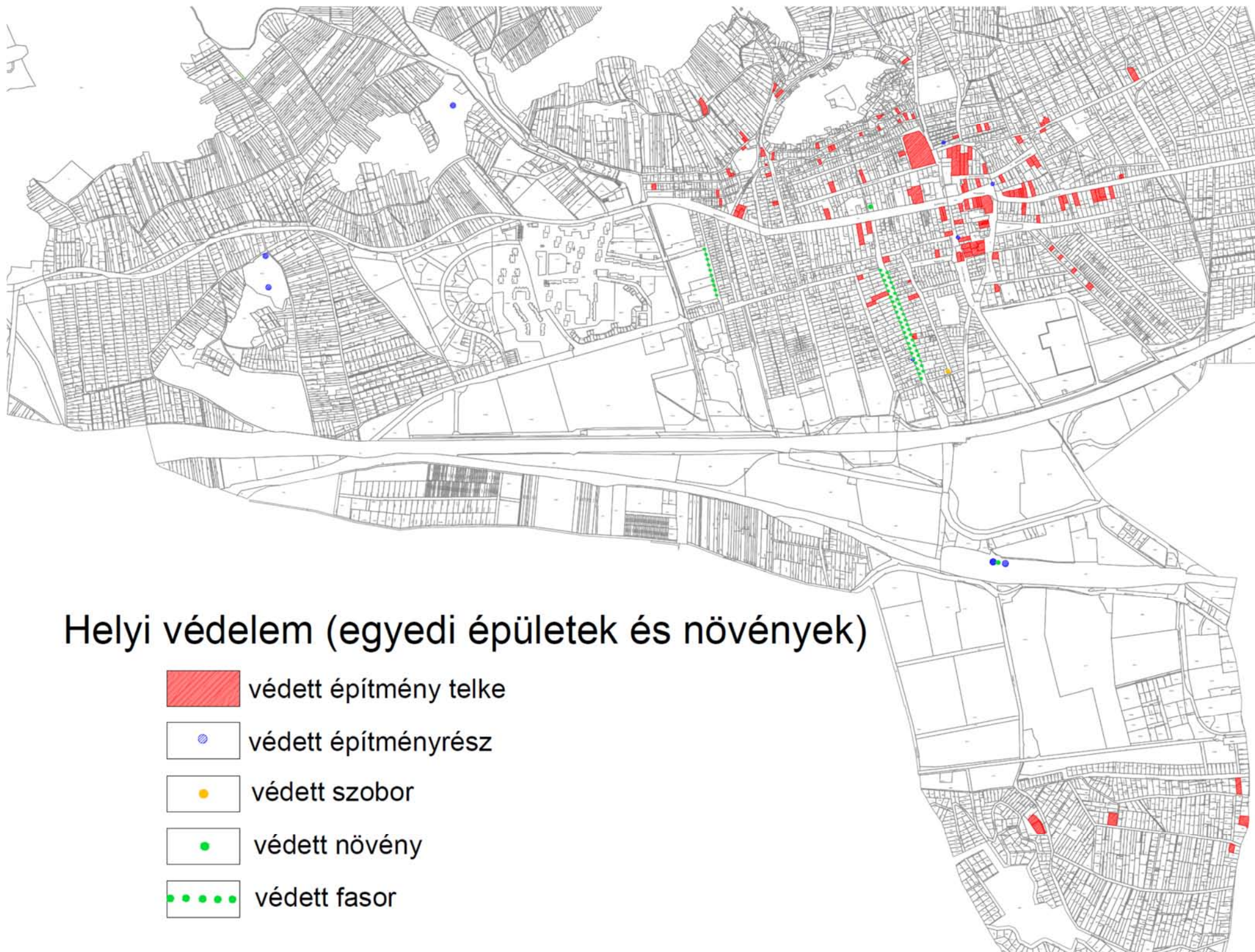
A **helyi védett épületek helyreállításánál** a még megmaradt értékek továbbörökítését, azok ápolását kell szem előtt tartanunk. Nem feltétlenül valamely korábbi állapot mindenáron való visszaállítására, vagy a jelenlegi helyzet merev rögzítésére kell törekedni, hanem arra, hogy a hagyományos értékek megtalálják a helyüket a mai igények mellett. Természetesen ez az elv a gyakorlatban minden épületnél más és más kell, hogy legyen. Felújításkor sokszor a jó szándékú, ám szakszerűtlen barkácsolási kedv okozza a legtöbb kárt az épületben. Ezért minden szükséges kompromisszum vagy változtatás előtt kérjük ki hozzáértő szakember tanácsát, hogy a műemléki szempontból nem megfelelő beavatkozásokat elkerülhessük. A felújítás során felhasznált építőanyagoknál, a lehetőségekhez mérten alkalmazzunk természetes anyagokat. Az új szerkezetet igyekezzünk rejtett módon beépíteni, hogy azok megjelenése ne zavarja az összképet. Legtöbbször a régi **alapozás gyengesége** az oka az egyenletes süllyedésnek. Ilyen esetben utólagos aláfalazást kell készítenünk a kritikus részekben, hogy megerősítsük a ház teherhordó szerkezetét. Sajnos csak tüneti kezelést érhetünk el, ha megpróbáljuk a repedéseket habarccsal zárni, mert a vakolás után egy év múlva azok szinte ugyanott jelennek meg, ahol annak előtt. A régi házakban koruknál fogva nincs semmilyen **vízszigetelés**. Ám az utólagos vízszintes szigetelés nem egy egyszerű műszaki feladat. A vegyszeres megoldások, amellet, hogy drágák és környezetszennyezőek, hatékonyságukat tekintve sem jelentenek garantált eredményt. Műszakilag nem lehetetlen, ha a meglévő falakat szakaszosan aláalapozzuk, és egyúttal megcsináljuk az utólagos vízszintes szigetelést is, de ehhez részletes alapfeltárás és szakképzett kivitelező szükséges. A **tetőfedés** javításakor érdemes a teljes tetőfelületet újra rakni. A kisszámú bádogtetők javításánál a hiányzó vagy sérült lemezeket lehetséges szerint ne fényes felületű, távolról megcsillanó fémlemezekkel pótoljuk. Helyettük már előpatinázott felületű, természetese anyagokat is kaphatóak és beépíthetőek. Az **ácsszerkezet** felújítása előtt

mindig tüzetesen vizsgáljuk meg, hogy a beázások közelében nem károsodott –e a faszerkezet, nem látunk –e gomba- vagy rovarkárra utaló nyomokat. Nem felesleges faanyagszakértő bevonásával felderíteni, hogy a fertőzött anyagoktól megszabaduljunk. A tetőszerkezet szakszerű helyreállításánál célszerű hagyományos ácskötéseket, faszeges kapcsolatot, illesztéseket alkalmazni és a teljes szerkezetet a végén gombaölő anyaggal védeni. **Vigyázzunk**, hogy a régi épületek átalakítása, felújítása után se változzon meg a homlokzat színe, ne tűnjenek el az esetleges vakolathímek, fáslik díszítőtagozatok, mert ezek nélkül csak egy lecsupaszított fal marad. A motívumok nélküli házak elvesztik karakterüket, arcukat, tekintetüket. Ragaszkodjunk hát az eredeti formákhoz és részletekhez, hogy a homlokzatokon végzett javítások, meszelések, tatarozások megőrizték a régi épületek értékeit. Az ilyen módon helyreállított házak nemcsak megszépülnek, visszakapva régi bájukat, hanem a Város lakóinak tetszését is elnyerik és követőkre találhatnak.⁸

Helyi védett épületek listáját Budaörs Örökségvédelmi Hatástanulmánya tartalmazza, amit az alábbi oldalon térképen mutatunk be. A védett épületek listája felül lett vizsgálva 2017 év folyamán és a Hatástanulmányban szereplő listához képest az alábbi módosításokkal lesz a településképi rendelet előterjesztve:

<p>Törölt helyi védett épületek:</p> <p>Budafoki utca 3. 3231 hrsz.</p> <p>Budafoki utca 21. 3240 hrsz.</p> <p>Budapesti út 80. 3103 hrsz.</p> <p>Diófa utca 21. 2299 hrsz.</p> <p>Kötő utca 7. 1088 hrsz.</p> <p>Vasvári Pál utca 24. 315 hrsz.</p> <p>Zombori utca 12. 3597 hrsz.</p>	<p>Új helyi védett épületek:</p> <p>Hegyalja utca 11525/1 hrsz.</p> <p>Uzsoki köz 52. 1115 hrsz.</p>
---	--

⁸ felhasznált irodalom Krizsán András: Balaton-felvidéki építészeti útmutató



Helyi védelem (egyedi épületek és növények)

-  védett építmény telke
-  védett építményrész
-  védett szobor
-  védett növény
-  védett fasor

Helyi védett épületekre és növényzetre vonatkozó előírások:

- ▶ Védett épületrész eseteiben, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor illetve új épülettel való beépítése estén illeszkedni kell a védett épületrészhez **(rendeleti előírás)**;
- ▶ Azon építési tevékenység, mely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti, közérdeket sért **(rendeleti előírás)**;
- ▶ A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület védettségre okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg **(rendeleti előírás)**;
- ▶ Nem megengedett a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményező építési tevékenység **(rendeleti előírás)**;
- ▶ Védett épületen klímaberendezés közterületről látható módon nem helyezhető el **(rendeleti előírás)**;
- ▶ Védett építményt elbontani csak a védelem megszüntetését követően lehet **(rendeleti előírás)**;
- ▶ Védett építmény bontásátt megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, valamint lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat **(rendeleti előírás)**;

Ajánlások:

- ▶ Ismerd meg a meglévő szerkezetet, a korábbi átalakításokat;
- ▶ A 18-19. századi épületeknél elengedhetetlen a falkutatás, az építési periódusok tisztázása;
- ▶ Maradjon meg a jó, kerüljön elbontásra azok a toldalékok, melyek építészeti értéket nem képviselnek;
- ▶ Épületdiagnosztika, falnedvesség, sómérés, faanyagszakértés, gomba- és rovarvizsgálat is szükséges lehet a régi épületeknél;
- ▶ Dr Meggyesi Tamás 1999-ben készült tanulmányában (Dr Meggyesi Tamás, Szél Ágnes: Budaörs Kőhegy alja és az Ófalu karakter-elemzése és rehabilitációjának elvei, 1999) a kőhegyi rehabilitáció elveinél a helyhez igazítja sok helyen idézett „Az építészet 10 parancsolata” című gondolatait:

1. *Legyen az épület egészében és részleteiben is egyszerű, mint egy parasztház!*
2. *A ház alakját ne előítéletek, hanem a telek és a terepadottságok határozzák meg!*
3. *Próbáljuk meg az udvarházas beépítés hagyományait folytatni!*
4. *Az udvar a ház szerves része legyen, ne maradjon, ahol a szemetet lehet tárolni!*
5. *A tetőforma legyen egyszerű nyeregterű, hajlásszöge 40-45 fok! Kerüljük a tetőtér „kutyaól” építményeit! Inkább tetősíkon fekvő ablakot alkalmazzunk!*

6. *A kerítés és a kapu a ház szerves része legyen!*
7. *Melléképületeket csak a főépülettel összeépítve, azzal harmonikus egységben építsünk!*
8. *Ha oromfalat építünk, arányai vegyék át a térségben található oromfalas préházak arányait!*
9. *Olyan színeket használjunk az épület külső színezésénél, amik a hagyományos préházaknál is előfordulnak!*
10. *A tervezéssel okleveles építészmérnököt bízál meg; szegény ember ne vegyen bóvít.*

Budapesti út 71., felújítás éve: 2006-2007-ben



Szabadság út 18-20. Szent Vince Katolikus Óvoda épületének felújítása 2007-ben történt meg;



Csap utca 5. épületének felújítása 2006 és 2014-ben történt meg.



Csap utca 8. épületének felújítása 2008-ban történt meg.



Baross utca 8. épületének felújítása 2014-ben történt meg.

példák az elmúlt évtized során önkormányzati támogatással megújult épületekre

6.



A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek

Településünk vonzerejét nagymértékben befolyásolja közterületeink állapota, azok településképi megjelenése. A közterületek egyben közösségi tereknek is, amit szinte mindenki naponta akár többször is használ, legyen az közlekedési célú-rekreációs-, kikapcsolódási, vagy akár szabadidős célú idő eltöltése. Minél jobbak az ilyen találkozások feltételei annál emelkedettebb, pozitívabb a hely szelleme. Közterületeink minőségi fenntartásai, alakításai közös érdekünk és feladatunk, mely feladat kiemelt odafigyelést érdemel a Tulajdonos, kezelő részéről. Alapvető fontosságú tehát a közterületek esztétikus, élhető, biztonságos kialakítása, mely szegmense Városunknak igen fejlettnak tekinthető, mert az Önkormányzat jó gazda módjára gondoskodik azokról. Egy település arculatát, közterületek minőségét, esztétikáját, vagy azok hiányát az épületekkel azonos mértékben és szinten befolyásolják a közlekedési létesítmények és eszközök. Ennek a szemléletnek kell tükröződnie a meglévő létesítmények tervezésekor, építésekor és működtetésekor, valamint korszerűsítésekor is.

Budaörs Város Önkormányzata elkötelezett híve az építő, megújító környezetrendezési tevékenység minőségi feladatának ellátásában, amely a település egyre nagyobb részére terjed ki. Településfejlesztési sikeres akciósorozat során az utóbbi 9 évben nagyon sok közterület megvalósult, amelyek főbb céljai, a településképp folyamatos szépülésének, fejlődésének elősegítése, és a kulturált közterületi hálózat, az épített és a természetes környezet összhangját és minőségének jobbítását szem előtt tartva. Célunkat köztéri szobrok, emlékművek felavatásával, játszóterek, sportpályák, közkertek és közparkok kialakításával, felújításával, a közlekedési közterületek rendezésével, a környezetterhelés csökkentését az energiafelhasználás hatékonyságának növelésével, különösen a napenergia hasznosítás arányának növelésével kívántuk és kívánjuk a jövőben is elérni.

A városi közterületek, közhasználatra átadott területei megújítási, korszerűsítési igénye a város életében folyamatosan jelen van, a megfogalmazott feladatok végrehajtása, a város egészére kiterjedően összességében jelenti a kulturált települési lakókörnyezet megvalósítását. Ez a stratégiai folyamat nagyon sokrétű, sok szálon indult kezdeményezése a városnak, melybe éppúgy beletartozik a közterületrendezés és közpark-, közkert kialakítás, mint a Budaörsi Kopárok területének egy részére készített Botanikai és zoológiai felmérés, közterületi és intézményi fakataszter készítése, a település egyedi tájértékeinek kataszterezése, hiszen a kulturált települési környezet megvalósítását a lehetőségek felmérésével, az értékek védelmével, a hagyományok táplálásával és megőrzésével kell kezdeni.

Budaörsön az alábbi szerint csoportosíthatóak a közterületek:

- utak (forgalomcsillapított lakóutcák, gyűjtőutak, főutak);
- gyalogos prioritású közterek;
- közintézmények és azok közösségi területei;
- rekreációs terek (pihenő terek, játszóterek, tanösvények).

Utak (forgalomcsillapított lakóutcák, gyűjtőutak, főutak)

Az utcakeresztmetszetet a településszerkezet jellege, a beépítési intenzitás, az utcák forgalmi funkciója határozza meg. Cél a hosszabb homogén keresztmetszetű, váratlan megoldásokat nem nyújtó szakaszok kialakítása. Budaörs domborzati adottságai változatosnak tekinthetők, így a közterületek jelentős része domborzati viszonyoknak kitett, így azok nyomvonalvezetésénél elsődleges szempont az optimalizált (minél kevesebb töltés és bevágás) kialakítás. Az utca teljes területének: úttest, padka, árok, szabad területek, behajtók, járdák berendezések, vízelnyelő, közüzemi aknafedlapok, vízelzárók, gázvezetők stb., tervezése során a „funkciót és a szépséget minden négyzetcentiméteren” elv mentén történő aprólékos kidolgozás, megalkuvás-mentességet követi Budaörs Város Önkormányzata a közterület fejlesztések megvalósításai során is. Az elmúlt 20 évben jelentős átalakuláson ment keresztül a Város, mely a közterületek dinamikus fejlesztését is megáival vonta, így valósult meg a településképet is jelentősen befolyásoló **úthálózati** fejlesztések, rekonstrukciók mellyel egy rendezett, esztétikus közterületi állapot fogadja ma a közlekedőket. Kerülni kell a szemmagasságban takaró növényzet alkalmazását, különösen a kereszteződéseknél, gyalogosátkelőknél és a vasúti átjáróknál. A gépkocsivezetők szemmagasságát és a gyermekek magasságát is figyelembe véve az említett helyeken legfeljebb 50-60 cm magas fekvő cserjéket, évelőket szabad csak telepíteni. Az előkertet, valamint a járda és az úttest közötti zóldsávban a lakosság díszítés, illetve térelválasztás céllal előszeretettel ültet különböző sövényeket. Fontos, hogy ezek ne legyenek a közúti úrszelvényben, illetve lehetőleg minél távolabb kerüljenek a forgalomtól.

A **lakóutcák** alapvetően a magántelkek megközelítését és kiszolgálását biztosító közterületi elemek, melyek nagyobb többsége csökkentett járműsebességgel, a gyalogos forgalom számára is nagyobb biztonságot nyújt. A járda funkciója kisebb jelentőségű, de kiépítésük akár minimális szélességgel a biztonságot szolgálja.

A **gyűjtőutak** (Baross utca, Farkasréti utca, Árok utca, Szivárvány utca, Puskás Tivadar utca, Bretzföld utca, Petőfi Sándor utca stb.) a lakóutcaknál magasabb szintű úthálózati elemek, az elnevezéséből is következtethetően összegyűjtik a területfelhasználási egységek forgalmát és lebonyolítják a településközi és a településrészek közti (üzletek, közintézmények, gazdasági területek stb.) közlekedést, továbbá biztosítják a magasabb kategóriájú utakra való eljutást. A lebonyolított forgalomból is adódóan is a lakóutcaktól eltérően a gyűjtőutcaknál a parkolási igény is lényegesen nagyobb. Budaörs a kihívásoknak megfelelően a gyűjtőúthálózatát is átalakította, átépítette az elvárásoknak megfelelően az elmúlt évtizedekben és a gyűjtő utak mentén igényes zöldfelületek, párhuzamos parkolósávok-, valamint kereszteződéseikben körforgalmak lettek kialakítva.

Budaörs **főúthálózatai** olyan országos közúthálózati elemek, melyek a távolsági forgalom lebonyolítását szolgálják. Az integrált közlekedésfejlesztés alapja a kapcsolódó létesítmények részletes megtervezése. Budaörs egyik jellegzetessége, az 1.sz. főút városközponti szakasza, ahol a főúttal párhuzamosan szervízút lett kialakítva a 2000-es évek elején, mely biztosítja az út menti funkciók zavartalan, biztonságos megközelítését, a parkolást (parkolási rendelet alapján) és a zóldsávval a főút zajterhelésének csökkentését.

Gyalogos prioritású közterek

Közüntézmények és azok közösségi területei;

Rekreációs terek (pihenő terek, játszóterek, tanösvények).

7.

Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása,

Településképi szempontból meghatározó az épületek homlokzatán, kerítésén elhelyezett cégerek, üzletfeliratok látványa. Azoknak a cégereknek és üzletfeliratoknak a megjelenése kedvezőbb településképi szempontból, melyek szervesen illeszkednek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, így együttesen összhangban vannak az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. A kerítéseken is lehet úgy elhelyezni üzletfeliratokat, hogy annak tagolásával azok összhangban vannak. Sajátos hangulatot tükröznek a cégerek. Amennyiben azokat a harmonikus utcakép figyelembe vételével helyezik el, mind a darabszámát, mind az egymástól való távolságukat tekintve, értékes és esztétikus utcaképi elemként jelennek meg. Azon üzletfeliratok megjelenése illeszkedik jobban az utcaképbe, melyek mérete nem haladja meg a homlokzatfelület 10 %-át.

8.

Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések